



HAL
open science

La copropriété immobilière, des modèles en transition : étude comparative du droit français et du droit koweïtien

Najoud Alotaibi

► **To cite this version:**

Najoud Alotaibi. La copropriété immobilière, des modèles en transition : étude comparative du droit français et du droit koweïtien. Droit. Université de Montpellier, 2023. Français. NNT : 2023UMOND029 . tel-04557228

HAL Id: tel-04557228

<https://theses.hal.science/tel-04557228v1>

Submitted on 24 Apr 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.

THÈSE POUR OBTENIR LE GRADE DE DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER

En Droit Privé et Sciences Criminelles

École doctorale 461 – Droit et Science Politique

Unité de recherche EA 707 - LDP – Laboratoire de Droit Privé

LA COPROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE, DES MODÈLES EN TRANSITION

ÉTUDE COMPARATIVE DU DROIT FRANÇAIS ET DU DROIT KOWEÏTIEN

Présentée par Najoud ALOTAIBI

Le 21 décembre 2023

**Sous la direction de M. Stéphane BENILSI
et de Mme. Béatrice BALIVET**

Devant le jury composé de :

**Madame Béatrice BALIVET,
Maître de conférences-HDR, Université Jean Moulin Lyon 3**

**Co-directrice de
thèse**

**Monsieur Stéphane BENILSI,
Maître de conférences-HDR, Université de Montpellier**

Directeur de thèse

**Madame Christelle COUTANT-LAPALUS,
Professeure de droit privé, Université de Bourgogne**

Rapporteure

**Monsieur Louis-Frédéric PIGNARRE,
Professeur de droit privé, Université de Montpellier**

Président du jury

**Monsieur Moussa THIOYE,
Professeur des universités, Université de Toulouse Capitole**

Rapporteur



**UNIVERSITÉ
DE MONTPELLIER**

À mes chers parents

À mon mari

À mes enfants

Fahad

Nawal

RÉSUMÉ

Le monde connaît actuellement un incontestable mouvement de transition urbaine, environnementale et digitale. Le secteur immobilier n'échappe pas à ce mouvement ce qui suscite d'importantes interrogations quant aux différents enjeux en la matière, en particulier sociaux, économiques et environnementaux. Les modèles actuels de la copropriété immobilière français et koweïtien, par leur caractère unitaire, ne permettent pas de répondre à de telles interrogations. Leurs insuffisances, à la fois structurelles et organisationnelles, interrogent leur pertinence même. Une transition juridique s'impose plus que jamais pour pallier de telles insuffisances, exacerbées par les transitions plus globales affectant le secteur immobilier. Cette thèse propose une redéfinition des modèles de la copropriété immobilière afin qu'ils puissent mieux répondre à la diversité et à la complexité des situations auxquelles ils sont confrontés. Une approche pluraliste reposant sur une méthode de redéfinition harmonisée mais différenciée est défendue ; d'un point de vue subjectif concernant les organes de gestion, mais aussi d'un point de vue objectif concernant les documents de gestion.

Mots Clés: Copropriété, Modèle, Insuffisance, Transition, Redéfinition, Différenciation

ABSTRACT

The world is currently experiencing an undeniable movement of urban, environmental, and digital transition. The real estate sector is not immune to this movement, which raises important questions about the various issues in this area, particularly social, economic, and environmental. The current models of French and Kuwaiti real estate co-ownership, due to their unitary nature, do not allow us to answer such questions. Their inadequacies, both structural and organizational, call into question their very relevance. A legal transition is necessary more than ever to compensate for such inadequacies, exacerbated by the more global transitions affecting the real estate sector. This thesis proposes a redefinition of real estate co-ownership models to better respond to the diversity and complexity of the situations they face. A pluralist approach based on a harmonized but differentiated method of redefinition is defended; from a subjective point of view concerning the management bodies, but also from an objective point of view concerning the management documents.

Key Words: Co-ownership, Model, Insufficiency, Transition, Redefinition, Differentiation

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à exprimer ma profonde gratitude à M. le Professeur Stéphane BENILSI ainsi qu'à Mme la Professeure Béatrice BALIVET qui ont accepté de diriger ce travail. Les conseils avisés, l'écoute attentive et la disponibilité dont ils ont toujours fait preuve, ont été déterminants dans ma volonté de mener à bien ce travail.

J'aimerais également remercier sincèrement Mme la Professeure Christelle COUTANT-LAPALUS, M. les Professeurs Louis-Frédéric PIGNARRE et Moussa THIOYE, d'avoir bien voulu faire partie des membres du jury de ma soutenance.

Je tiens aussi à remercier l'Université du Koweït pour m'avoir accordé sa confiance et son soutien en me finançant tout au long de la réalisation de la thèse.

Mes vifs remerciements s'adressent aussi à ma très chère famille et à mon cher mari dont le soutien infaillible et la confiance ont très largement contribué à l'aboutissement de cette thèse.

Enfin, je souhaiterais également remercier à tous ceux qui m'ont apporté leur soutien pendant la réalisation de ce travail.

ABRÉVIATIONS

Revue juridique, acronymes, mots usuels

Al. : Alinéa

Ann. : Annexe

Ann. Loyers : Annales des loyers

Anc. : Ancien

Art. : Article

Ass. plén. : Cour de cassation, assemblée plénière

AFUL : Association Foncière Urbaine Libre

AJDI : Actualité juridique droit immobilier

AJPI : Actualité juridique propriété immobilière

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANAH : Agence nationale de l'habitat

ASL : Association Syndicale Libre

EDD : États descriptif de division

EIC : Ensembles Immobiliers Complexes

Bull.civ., ass.plén. : Bulletin des arrêts de la Cour de cassation (Assemblée plénière)

Bull.civ., ch.mixte : Bulletin des arrêts de la Cour de cassation (chambre mixte)

Bull.civ. I, II, III, IV ou V : Bulletin des arrêts de la Cour de cassation (chambres civiles : respectivement les 1ère, 2ème et 3ème chambres civiles, Chambre commerciale et chambre sociale)

C. : Code

CA : Cour d'appel

C.civ. : Code civil

Ccf. : Code civil français

Cck. : Code civil koweïtien

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

C. cass. : Cour de cassation

CE : Conseil d'État

C.E.D.H. : Cour européenne des droits de l'homme

Chron. : Chronique

Civ.1ère, Civ.2ème, Civ.3ème : Cour de cassation chambres civiles

Coll. : Collection

Com. : Cour de cassation chambre commerciale

Constr.-Urb. : Revue Construction – Urbanisme

C. urb. : Code de l'urbanisme
D. : Recueil Dalloz
Defrénois : Répertoire du notariat Defrénois
Dir./Dir. : Direction
D.P. : Dalloz périodique
Éd. : Édition
Fasc. : Fascicule
Gaz. Pal. : Gazette du Palais
Ibid. : *Ibidem*, au même endroit
In : dans
Infra : ci-dessous
Inf.rap.copr. : Informations rapides de la copropriété
J.-Cl. : Juris-Classeur
JCP. : Juris-Classeur Périodique, édition générale
JCP., éd. N. : Juris-Classeur Périodique, édition notariale et immobilière
JO. : Journal officiel
L. : Loi
LGDJ : Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence
Loyers et copr. : Revue Loyer et copropriété
Mél. : Mélanges
N° : Numéro
Op. cit. : *Opere citato*, dans l'ouvrage précité
Obs. : Observations
Ord. : Ordonnance
p. : Page
préc. : Précité
R.D.I. : Revue de droit immobilier
Rép. civ. : Répertoire civil
Rép. min. : Réponse ministérielle
Rev. écon. et dr. immob. : Revue économique et de droit immobilier
RIDC : Revue internationale de droit comparé
RTD. civ. : Revue trimestrielle de droit civil
s. : Suivant
spéc. : Spécialement
Supra : ci-dessus
t. : Tome
vol. : Volume

SOMMAIRE

Une table des matières détaillée figure à la fin de la thèse

INTRODUCTION

PREMIERE PARTIE

LES INSUFFISANCES DES MODÈLES DE LA COPROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

TITRE PREMIER

LES INSUFFISANCES STRUCTURELLES DES MODÈLES

Chapitre 1

L'insuffisance de la structure légale

Chapitre 2

L'insuffisance de la structure divisée

TITRE SECOND

LES INSUFFISANCES ORGANISATIONNELLES DES MODÈLES

Chapitre 1

Les insuffisances liées à l'organisation générale

Chapitre 2

Les insuffisances liées à l'organisation unitaire

SECONDE PARTIE

LA REDÉFINITION DES MODÈLES DE LA COPROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

TITRE PREMIER

LA MÉTHODE DE REDÉFINITION DES MODÈLES

Chapitre 1

Les critères de la redéfinition

Chapitre 2

L'articulation des modèles

TITRE SECOND

LA MISE EN ŒUVRE DES MODÈLES REDÉFINIS

Chapitre 1

Une mise en œuvre subjective différenciée

Chapitre 2

Une mise en œuvre objective différenciée

CONCLUSION GÉNÉRALE

BIBLIOGRAPHIE

ANNEXES

INDEX ALPHABÉTIQUE

TABLES DES MATIÈRES

INTRODUCTION

1. Issue d'une philosophie libérale et individualiste, la propriété privée est définie, en droit français, comme « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue »¹. Cette vision individualiste ne reflète pas l'ensemble des modèles de propriété². Il existe aujourd'hui différents modèles de propriété spécifiques s'appliquant à divers types de biens immobiliers. La notion de propriété immobilière est en effet complexe et diversifiée, comme l'a relevé ATIAS : « Le statut de la propriété immobilière est donc bien loin de la généralité que semblait annoncer l'article 544 du Code civil. Il y a aujourd'hui de multiples statuts distincts applicables aux différents immeubles. L'image de la propriété immobilière est à multiples facettes »³. La copropriété constitue l'une des formes de propriété immobilière. Elle repose sur une notion complexe au moyen de laquelle les parties communes se trouvent « indissolublement liées » à la propriété exclusive des locaux privatifs⁴.

La nature profonde de la propriété renvoie à une possession individuelle et non pas commune. C'est davantage la nécessité qu'une volonté de partage qui a contraint plusieurs individus à se rassembler pour édifier ou diviser un immeuble et à s'en répartir la propriété. Dans les années 1960, en France, après deux guerres mondiales, les immeubles doivent être reconstruits ou rénovés, mais les propriétaires n'ont pas les moyens de financer les travaux individuellement. La copropriété apparaît alors comme la meilleure des solutions⁵.

2. De multiples raisons mènent en effet à la copropriété.

En France, cette situation est souvent liée à des considérations d'ordre économique et social. Il existe un lien fort entre le logement et l'économie. Lorsque l'immobilier va bien, c'est effectivement toute l'économie qui s'en ressent. Ainsi, les dernières crises économiques ont rimé avec une crise profonde du logement. À l'heure actuelle, environ 4,1 millions de personnes

¹ Art. 544, C. civ. français (ccf.).

² MOUSSERON (J.-M.), RAYNAUD (J.) et REVET (TH.), « De la propriété comme modèle », *in Mél. offerts à André COLOMER*, 1993, p. 283 et s.

³ ATIAS (CH.), *Droit civil. Les biens*, 12e éd., LexisNexis, 2014, p. 262, n° 345.

⁴ VIGNERON (G.), « Statut de la copropriété. – Éléments constitutifs de la copropriété – Parties communes et parties privatives », *J.-Cl. Constr. – Urb.*, actualisé par C. COUTANT-LAPALUS, juill. 2019, n° 2.

⁵ Rapport du Sénat, Annexe au procès-verbal de la séance du 1^{er} juin 1965, n° 178, p. 3.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

sont « sans abri, mal logées ou sans logement personnel », et 12,1 millions de personnes sont « touchées à des degrés divers par la crise du logement. Effort financier excessif, précarité énergétique, risque d'expulsion locative, copropriétés en difficulté, surpeuplement...»⁶.

Au Koweït⁷, la contrainte de superficie du territoire est un facteur déterminant incitant les individus à opter pour la copropriété. Il n'est donc pas surprenant que l'État koweïtien soutienne actuellement la tendance de la copropriété, le pays ne disposant que d'une superficie de 17 818 km², dont une partie non habitable comprenant des champs de pétrole, des sites militaires et des installations industrielles où il est interdit de résider⁸. Par conséquent, dans ce petit pays, tant sur le plan de la superficie que sur le plan du nombre d'habitants⁹, la copropriété immobilière n'est plus seulement un choix, mais devient un mode de vie incontournable¹⁰.

Par ailleurs, il convient de souligner que la Constitution koweïtienne¹¹ reconnaît le droit au logement comme un droit fondamental et impose à l'État l'obligation de fournir un logement à chaque couple marié¹². Cette ambition est devenue inatteignable en raison des prix élevés dans le secteur de l'immobilier, ainsi que de la rareté des espaces disponibles. Aussi l'Autorité publique pour l'aide au logement (APAL)¹³ privilégie-t-elle désormais la construction

⁶ 28^e rapport de la Fondation Abbé-Pierre sur l'État du Mal-Logement en France, 2023.

En ligne : https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2023-04/REML2023_WEB_DEF.pdf.

⁷ Le Koweït est un pays producteur de pétrole et membre du Conseil de Coopération du Golfe (CCG), avec une superficie équivalente à 7 818 km² et une population (2023) est estimée à 4,793,568 habitants, comprend 1,517,076 koweïtiens et 3,276,492 non-koweïtiens qui représentent près de 70% de la population totale. : <https://www.csb.gov.kw/Pages/Statistics?ID=67&ParentCatID=1>.

⁸ ALRASHIDI (H.), « L'identification des parties communes dans la propriété des étages et des appartements », in *Magazine des droits, Journal d'Édition Scientifique*, Université du Koweït, n° 2/2018, p. 66.
الرشيدي (ح.), "تحديد الأجزاء المشتركة في ملكية الطوابق والشقق"، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد ٢/٢٠١٨، ص ٦٦.

⁹ Selon les statistiques les plus récentes, la population de l'État du Koweït est estimée à environ 4 409 144 habitants en 2023. Voir (En langue arabe) : <https://www.csb.gov.kw/Pages/Statistics?ID=67&ParentCatID=1>.

¹⁰ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement : vers un nouveau statut de la copropriété au Koweït à travers l'étude comparée des droits français, suisse et anglais*, thèse Paris 2, 1987, p. 3.

¹¹ Constitution du 11 nov. 1962.

¹² Exposé de motifs de la loi n° 47 de 1993 pour l'aide au logement, p. 43.

مذكرة تفسيرية لقانون الرعاية السكنية رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣، ص ٤٣.

¹³ L'Autorité publique pour l'aide au logement (The Public Authority for Housing Welfare (PAHW) « a été créée conformément à la loi (47) de 1993 pour proposer différentes alternatives de protection du logement aux citoyens éligibles. L'Autorité met en œuvre la politique gouvernementale en matière de logement tandis que ses orientations font partie intégrante du système économique et social de l'État du Koweït. Avec une demande plus forte d'augmenter le taux de mise en œuvre, la stratégie et les projets du PAHW introduisent un niveau plus élevé d'interaction et de partenariat public-privé ; encourager les promoteurs immobiliers à interagir davantage avec ses plans et projets », https://pahw.gov.kw/About_en.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'appartements plutôt que celle de résidences individuelles autonomes¹⁴. Ces différentes considérations renforcent le mouvement croissant vers la copropriété¹⁵.

3. Copropriété immobilière. - La copropriété immobilière est une notion polysémique, avec une définition légale en France et adoptée, avec des spécificités, par de nombreux pays, dont le Koweït. La copropriété est définie, en droit français, dans une acception générale, comme une « modalité du droit de propriété découlant de la pluralité des titulaires du droit sur la chose, d'où il résulte que le droit de propriété de chacun est ramené à une quote-part (1/2, 1/3, 1/4) dont le copropriétaire peut librement disposer, tandis que la gestion du bien indivis lui-même est soumise à l'accord de tous, parce que le droit s'applique, matériellement, à la totalité du bien »¹⁶. La copropriété immobilière revêt toutefois une acception technique qui est celle retenue dans la présente thèse. Elle vise « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes »¹⁷ et est régie par une loi spéciale : la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis¹⁸. En droit koweïtien, l'article 848 du code civil vise « tout immeuble ou ensemble d'immeubles, appartenant à plusieurs personnes dont chacune possède une partie privative et une part indivise dans les parties communes »¹⁹. Cette structure

¹⁴ En raison des préférences culturelles des Koweïtiens, la demande de logements est un problème qui prend de l'ampleur. En effet, ils ont une préférence pour les maisons individuelles plutôt que les appartements situés dans des bâtiments. Certaines coutumes et traditions koweïtiennes expliquent cette préférence. Les Koweïtiens accordent une grande importance à leur vie privée et aspirent souvent à avoir leur propre espace privé. Vivre dans une maison individuelle permet d'obtenir cette intimité tant recherchée. Cependant, sur le marché immobilier du pays, cette préférence pour les maisons individuelles crée un déséquilibre entre l'offre et la demande. Par conséquent, il est essentiel que le gouvernement koweïtien trouve des solutions pour répondre à cette demande croissante tout en maintenant les valeurs culturelles essentielles de son peuple. Voir : ALKANDRE (A.), *Le problème du logement au Koweït : une étude analytique et évaluative*, Société géographique du Koweït, févr. 1986, p. 5 et s. ; Étude, « L'espace urbain détermine la réalité du logement », *KUNA (agence koweïtienne de presse)*, 2014.

الكندري (ع)، مشكلة الإسكان في دولة الكويت: دراسة تحليلية تفويمية، الجمعية الجغرافية الكويتية، فبراير، ١٩٨٦، ص ٥ وما بعدها: دراسة، "المسألة العمرانية تحدد الواقع السكني"، كونا (وكالة الأنباء الكويتية)، ٢٠١٤.

¹⁵ Afin de renforcer l'accès au logement des couples mariés koweïtiens, la Banque de crédit du Koweït (KCB), conformément à la politique gouvernementale, accorde un prêt unique et sans intérêt de 70 000 KD à chaque couple pour acheter une maison ou un appartement, ou autrement construire une maison sur le terrain d'habitation attribué par l'APAL. Ce prêt n'est accordé qu'à la condition que les deux conjoints (mari et femme) soient citoyens koweïtiens. Le remboursement du prêt sans intérêt commence deux ans après la signature du contrat de prêt avec la KCB, avec un paiement mensuel de 100 KD, ou de 10 % du salaire du propriétaire (le montant le plus élevé étant retenu). - MAHDI (KH.) (Dir.), *Rapport national du Koweït pour la troisième Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III)*, Le Secrétariat Général du Conseil Supérieur du Plan et du Développement (SG-CSPD), ONU-Habitat, oct. 2016, p. 12.

¹⁶ DEBARD (T.) et GUINCHARD (S.) (Dir.), *Lexiques des termes juridiques*, D., 31^e éd., 2023-2024, p. 307.

¹⁷ Art. 1^{er}, I, de la loi française du 10 juillet 1965.

¹⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis en France : *JORF* 11 juill. 1965, p. 5950.

¹⁹ Art. 848, al.1^{er}, C. civ. koweïtien (cck).

La copropriété immobilière, des modèles en transition

immobilière est régie par les dispositions du code civil²⁰ sous l'intitulé « La propriété par étages et par appartements »²¹. La notion est moins précise sur la division immobilière concernée.

4. Au regard de cette différence d'acceptions des notions de copropriété en droit français et en droit koweïtien, le terme plus large de « copropriété immobilière » a été retenu pour assurer la comparaison des deux modèles de copropriété.

La notion de copropriété immobilière renvoie, en premier lieu, au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis tant en France qu'au Koweït. Est ainsi exclu de l'analyse tout immeuble nu²² ou en cours de construction²³, soumis à un régime juridique différent de celui de la copropriété²⁴.

En second lieu, le terme « copropriété immobilière » renvoie également à des situations juridiques où des immeubles ne sont pas régis impérativement par le modèle de la copropriété des immeubles bâtis. Ces structures immobilières, alternatives, suscitent certaines interrogations qui concernent le droit de copropriété.

5. **Modèles.** - De même, pour permettre la comparaison entre les deux systèmes juridiques objets de l'étude, le terme de « modèle » a été préféré à celui de « statut » pour désigner le cadre juridique régissant le droit de la copropriété immobilière. En effet, le terme « statut » renvoie plutôt à une organisation stricte, « comportant un certain nombre de mentions obligatoires qui posent les objectifs ainsi que les règles de fonctionnement »²⁵. Or, la plupart des règles régissant le droit de la copropriété en droit koweïtien ont un caractère supplétif de volonté, d'où la nécessité d'employer le terme « modèle » qui semble le plus approprié en ce qu'il ne comporte pas nécessairement ce caractère impératif.

²⁰ Loi n° 67 de 1980 promulguant le code civil koweïtien.

²¹ Code civil koweïtien de 1980 : Partie deuxième (des droits réels) – livre premier – titre cinquième de la propriété par étages et par appartements (art. 848 à 874). Voir : *infra*, Ann. n° II

²² La Cour de cassation française a affirmé que le régime de la copropriété des immeubles bâtis ne peut pas être appliquée conventionnellement en l'absence d'un immeuble bâti. Voir pour des emplacements de bateaux : CA Paris, 19 déc. 2012 : *Administrer* 3/2013, 51, obs. J.-R. BOUYEURE ; *Loyers et copr.* 2013, comm. n° 89, obs. G. VIGNERON. Pour un terrain nu : Cass. 3^{ème} civ., 16 déc. 2008, n° 07-20.373 : *Administrer* 4/2009, 57, obs. J.-R. BOUYEURE.

²³ Voir ZALEWSKI-SICARD, « Copropriété et vente en état futur d'achèvement », *Rev. loyers* 2014, p. 240.

²⁴ Sur cette question en droit koweïtien, voir : ZAHRA (M.), *la vente d'immeubles en l'état d'achèvement*, Faculté de droit, Universités d'Ain Shams et de Koweït, 1^{re} éd., 1989 ; ALNUMER (H.), *Restrictions imposées aux propriétaires des immeubles divisés en appartements et étages*, thèse, Faculté de droit, Université d'Ain Shams, 1989, p. 101 et s.

زهرة (م.)، *بيع المباني تحت الإنشاء*، كلية الحقوق، جامعتي عين شمس والكويت، الطبعة الأولى، ١٩٨٩.
النمير (ه.)، *القيود التي ترد على تصرفات مالك المبنى المقسم إلى شقق وطبقات*، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ١٩٨٩، ص. ١٠١ وما بعدها.

²⁵ DEBARD (T.) et GUINCHARD (S.) (Dir.), *Lexiques des termes juridiques*, op. cit., p. 1018.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

6. Transition²⁶. - L'étude des modèles de copropriété immobilière s'inscrit dans un contexte bien défini où le cadre juridique est remis en question. Au regard des enjeux contemporains de la matière, en particulier les enjeux sociaux²⁷, économiques²⁸ et environnementaux²⁹, les modèles de copropriétés immobilières connaissent aujourd'hui un mouvement important de transition juridique. Cette transition juridique doit être interrogée³⁰ au regard du contexte de transitions³¹ plus général qui affecte le secteur immobilier, à savoir : la transition urbaine qui traduit le « passage d'un stade où la population d'un pays est majoritairement rurale à un stade où elle est majoritairement citadine »³², la transition environnementale qui désigne « la conception et la mise en œuvre de trajectoires de développement qui préservent ou rétablissent la viabilité de la planète pour les humains et les non-humains »³³, et la transition digitale qui vise le passage au numérique, le recours aux nouvelles technologies...

7. Objectifs de l'étude. - Cette étude a pour objectif d'identifier les insuffisances structurelles et organisationnelles des modèles de copropriété immobilière, afin de proposer des recommandations visant à améliorer, voire transformer, à certains égards ces systèmes. Le but ultime de cette recherche est de proposer un cadre législatif plus efficace pour répondre aux besoins et défis de la copropriété immobilière dans les deux pays examinés. L'étude vise ainsi à approfondir la compréhension des caractéristiques et des limites des modèles de copropriété en vigueur dans les systèmes juridiques français et koweïtien. Elle suppose également un débat sur l'évolution nécessaire de ces modèles, afin qu'ils puissent répondre aux défis actuels et

²⁶ Au sens du Littré : au sens figuré « passage d'un état de choses à un autre ». La transition traduit ainsi une transformation, une évolution. BALIVET (B.), « Les mutations du modèle français de la copropriété face aux transitions », in *Les copropriétés à l'une des transitions urbaine, environnementale et digitale : perspectives comparatives*, sous la direction de BALIVET (B.), EMERICH (Y.) et OUALJI (I.), Edilalix, 2023, p. 14.

²⁷ La densification des villes, difficultés d'accès à la propriété...

²⁸ L'augmentation de prix de l'immobilier, copropriétés en difficultés...

²⁹ Le réchauffement climatique, le développement durable...

³⁰ Voir : CHANTEPIE (G.) (Dir.), *La copropriété, vers une transition juridique ?* : *Entre propriété privée et gestion collective, « les mondes sociaux de la copropriété »*, Rapport pour la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), déc. 2019, en ligne : <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-vers-une-transition-juridique-2018-a1302.html>. ; BALIVET (B.), « Les mutations du modèle français de la copropriété face aux transitions », *op. cit.*, p. 11 à 34.

³¹ Transitions sur lesquelles nous reviendrons dans la contextualisation du sujet, *infra* n° 28.

³² DUMONT (G.-F.), « L'urbanisation : une évolution homogène ou diversifiée ? », *Géographie des populations*, 2018, p. 135 à 176.

³³ COHEN (M.), LEMAÎTRE (T.), LOUIS-LUCAS (T.) et SAMPÈRE (J.), « Transition environnementale, géographie et dispositifs de recherche interdisciplinaire », *Bulletin de l'association de géographes français*, 97-4 | 2021, n° 5. En ligne : <https://journals.openedition.org/bagf/7619#tocto2n1>.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

offrir un cadre légal plus équitable, fonctionnel et adapté aux besoins de l'ensemble des personnes impliquées dans cette forme d'organisation collective de la propriété immobilière.

8. Objectifs du choix de la méthode comparative. - La méthode comparative a été retenue pour mener cette recherche. La comparaison du droit français et du droit koweïtien a semblé pertinente au regard des influences juridiques ayant façonné ces deux systèmes. Le système juridique égyptien, lui-même basé sur le droit français, a plus particulièrement eu une incidence sur le droit koweïtien. La base juridique commune à ces deux droits est significative dans le code civil koweïtien. De nombreuses dispositions du code susmentionné trouvent ainsi leur origine dans le système juridique français. L'école latine exerce une influence durable sur la création des lois au Koweït³⁴, même si, dans certains domaines du droit koweïtien, tels que le droit de famille, le caractère islamique demeure dominant. Au Koweït, l'Islam est une source importante de droit, mais non exclusive³⁵. Le droit de la copropriété en constitue une illustration. En droit français et en droit koweïtien, la gestion des biens collectifs est fondée sur des droits réels permettant la répartition de la chose en propriété. Toutefois il existe des différences notables, par exemple, quant aux biens objets de ces droits³⁶. De plus, la loi de la copropriété des immeubles bâtis française de 1965 établit de manière précise les conditions d'accès aux droits associés à cette forme de propriété reposant sur une division en lots de copropriété composés, de manière indissociable, de parties privatives et de parties communes, ainsi que son régime juridique. En revanche, le droit de la copropriété immobilière au Koweït est marqué par une ambiguïté des règles organisant la vie interne de l'immeuble³⁷.

9. Aussi, ce sujet général portant une réflexion sur les modèles actuels de la copropriété immobilière présente-t-il une importance particulière au regard du droit koweïtien. Le choix de la méthode repose sur la volonté d'« utiliser l'argument de droit comparé pour améliorer la

³⁴ La lecture des dispositions du code civil koweïtien de 1980 permet de constater que la plupart des règles sont inspirées du système juridique français.

³⁵ Art. 2 de la Constitution du Koweït.

³⁶ À la différence du modèle français de la copropriété qui divise l'immeuble en « lots de copropriété », la division de l'immeuble en droit koweïtien se fait en plusieurs unités (division « en appartements ou en étages »).

³⁷ Malgré l'existence du règlement général pour la gestion des immeubles en copropriété (décret n° 64 de 1981 concernant le règlement général de gestion de la propriété des étages et des appartements), sa mise en œuvre pratique est limitée. En effet, le législateur koweïtien a conditionné l'application du règlement à l'existence préalable d'un syndicat des copropriétaires (art. 860, al. 2, cck). En l'absence d'un tel syndicat, les règles générales de gestion des biens indivis s'appliquent (art. 860, al. 1^{er}, cck). Ainsi, en pratique, l'établissement d'un syndicat des copropriétaires étant facultatif, on observe une ambiguïté généralisée qui affecte la vie interne des immeubles en copropriété.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

situation dans le pays d'origine »³⁸. Le régime koweïtien de la copropriété est récent par rapport au régime français, du fait de l'histoire de cet État qui est elle-même récente. Les copropriétés n'y sont pas nombreuses, alors que la France connaît depuis longtemps cette réalité. L'expérience française constitue par conséquent un parfait exemple de l'évolution du modèle, le droit koweïtien ne comportant encore aucune loi spéciale en la matière. La doctrine, quant à elle, reste assez limitée³⁹. Le Koweït est également influencé par les pays de *Common Law*. Une réflexion sur les modèles de copropriétés immobilières de ces pays est dès lors également pertinente. Il faut s'interroger sur l'intérêt de recourir à une société ou à un modèle au sein duquel les personnes sont propriétaires seulement des parties privatives. La situation au Koweït diffère par ailleurs de celle de la France en raison de l'absence très fréquente au niveau pratique d'organes de gestion, en l'occurrence de syndic, ce qui implique un recours systématique au juge en cas de conflit. Cette comparaison peut servir à pallier plusieurs lacunes du droit koweïtien et à proposer des mécanismes nouveaux aidant le domaine du logement au Koweït.

10. Par ailleurs, cette étude comparative du droit français et du droit koweïtien offre la possibilité d'analyser des modèles différents, qui sont toutefois confrontés à des problèmes identiques. Confronter des points de vue différents sur des problématiques similaires permet d'améliorer les solutions susceptibles d'être proposées. L'objectif premier consiste à optimiser le régime juridique de la copropriété, afin de le rendre plus attractif et efficace. Cette étude met l'accent sur l'évolution du droit dans un contexte globalisé où les systèmes juridiques se développent ensemble tout en préservant leurs singularités. Comme le précise MARKESINIS : « L'avantage le plus souvent cité du droit comparé est bien son aptitude supposée à mieux faire comprendre les forces et faiblesses de son propre système juridique »⁴⁰. Dans cette optique, le droit comparé doit être utilisé « au service des tribunaux, des praticiens et des

³⁸ JOUVE (D.), *Méthodologie de la comparaison dans les thèses en droit*, Colloque, Faculté de Droit et de Science politique, Université de Montpellier, mai 2023.

³⁹ Tout en considérant les travaux de l'ancien Doyen de la Faculté de droit de l'Université de Koweït M. Jamal ALNAKKAS qui ont apporté une réflexion approfondie sur ce sujet dans sa thèse intitulée : *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement : vers un nouveau statut de la copropriété au Koweït à travers l'étude comparée des droits français, suisse et anglais*, (thèse Paris 2, 1987), force est de constater qu'il existe encore un certain manque doctrinal dans l'étude globale du modèle de la copropriété immobilière au Koweït.

⁴⁰ MARKESINIS (B.), « Unité ou divergence : à la recherche des ressemblances dans le droit européen contemporain », *RIDC* 2001, p. 807-808, cité par JALUZOT (B.), « Méthodologie du droit comparé : bilan et prospective », *RIDC* 2005, p. 46, n° 105.

législateurs et en montrant comment, dans des circonstances appropriées, des idées étrangères peuvent concourir au développement du droit national »⁴¹.

11. Méthodes de droit comparé. - En droit comparé, il existe plusieurs méthodes de comparaison⁴². Dans la mesure où « le choix de la méthode de droit comparé dépend de l'objectif poursuivi »⁴³ et que l'objectif final de cette thèse est, comme dit précédemment, d'enrichir systématiquement les deux droits, français et koweïtien, la méthode la plus adéquate a paru être la méthode fonctionnelle⁴⁴. Développée par l'auteur allemand, RABEL⁴⁵, cette approche fonctionnelle repose sur l'idée que la « comparaison ne peut être obtenue que par la détermination de problèmes à résoudre »⁴⁶ afin de « comparer les différentes solutions apportées par les systèmes étudiés »⁴⁷. Par ailleurs, cette approche axée sur le problème accorde une importance primordiale à l'objectif des règles juridiques. Le « comparatiste devra étudier non seulement les institutions juridiques en tant que telles, mais aussi et surtout le rôle et les objectifs qu'elles poursuivent dans leur propre système juridique »⁴⁸. Prenons les mots de GUTTERIDGE : « Les lois doivent être étudiées à la lumière de leur finalité ; qu'il faut aussi s'attacher à considérer leur dynamique plutôt que leurs aspects statiques, qu'il faut déceler leur signification réelle plutôt que rester accroché au relief thématique de ces lois »⁴⁹.

Cette approche fonctionnelle du droit comparé repose en outre sur une perspective sociologique. Il s'agit de « la nécessité de constituer l'institution dans son contexte »⁵⁰. L'approche fonctionnelle demande au comparatiste d'abandonner les catégories juridiques de son système d'origine et d'examiner l'objet étudié du point de vue des objectifs sociaux qu'il sert⁵¹. Plus généralement, il s'agit d'étudier les problèmes déterminés à partir du contexte de la

⁴¹ MARKESINIS (B.), « Unité ou divergence : à la recherche des ressemblances dans le droit européen contemporain », *ibid.*, p. 808, cité par JALUZOT (B.), « Méthodologie du droit comparé : bilan et prospective », *op. cit.*, n° 106.

⁴² JALUZOT (B.), « Méthodologie du droit comparé : bilan et prospective », *op. cit.*, p. 29-48.

⁴³ JALUZOT (B.), *op. cit.*, p. 45.

⁴⁴ JALUZOT (B.), *op. cit.*, p. 39.

⁴⁵ « Il développe la théorie d'une approche fonctionnelle du droit comparé (*funktionelle Rechtsvergleichung*) », JALUZOT (B.), « Méthodologie du droit comparé : bilan et prospective », *op. cit.*, p. 40.

⁴⁶ JALUZOT (B.), *op. cit.*, p. 39.

⁴⁷ *Ibidem*.

⁴⁸ *Ibidem*.

⁴⁹ GUTTERIDGE (H.-C.), *Comparative Law. An introduction to the comparative method of legal study and research*, 1946, cité par SCHWARZ-LIEBERMANN VON WAHLENDORF (H.-A.), *Droit comparé, Théorie générale et principes*, 1978, p. 173, cité par JALUZOT (B.), « Méthodologie du droit comparé : bilan et prospective », *op. cit.*, p. 39.

⁵⁰ JALUZOT (B.), « Méthodologie du droit comparé : bilan et prospective », *op. cit.*, p. 40.

⁵¹ *Ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

règle de droit « en termes de facteurs environnementaux, économiques, pratiques, sociologiques... »⁵², ce qui est parfaitement approprié à l'objectif de cette étude.

12. Au-delà de l'approche fonctionnelle, ce travail repose sur une « macro-comparaison »⁵³. L'objectif est d'étudier les systèmes juridiques en question de manière globale pour les « caractériser et les classer afin de savoir quels sont les systèmes proches les uns des autres ou radicalement différents »⁵⁴. Cette méthode est adaptable à notre objet d'étude, car on procède à une réflexion générale sur le modèle de la copropriété immobilière, à travers l'analyse en particulier des modèles de la France et du Koweït. L'analyse débutera par les problématiques communes ou propres aux modèles de la copropriété immobilière des droits koweïtien et français. Les insuffisances de ces deux modèles dans leurs réponses aux défis contemporains seront ensuite étudiées. À partir de cette analyse, il sera alors possible de proposer une redéfinition des modèles actuels. Notre étude se fonde ainsi sur une méthode fonctionnelle globale.

13. Genèse de copropriété en droit français. - Après avoir examiné la méthodologie employée dans cette thèse, l'évolution du droit de la copropriété immobilière en France et au Koweït doit être présentée en se basant sur une approche historique. La genèse de la copropriété en droit français remonte à l'apparition des premières maisons à étages, pendant la Première Dynastie babylonienne, deux mille ans auparavant⁵⁵. À l'époque, un contrat de vente comportait une clause spécifique qui accordait au vendeur le droit exclusif de séparer la propriété du premier étage de son fonds du rez-de-chaussée⁵⁶. Cette pratique de division par étages apparaît également dans l'urbanisme romain. En effet, Rome connaissait l'habitat collectif et notamment la copropriété. Cette pratique remonte à une tradition ancienne datant de 593 av. J.-C. avec la loi de Solon, qui prévoyait que : « Si des citoyens du même dème ou de la même phratricie, si des prêtres des mystères sacrés, des gens de mer, des commensaux, des compagnons de plaisir, des sociétaires pour l'habitation continuelle et commune ou pour un objet de négoce ont fait entre eux des contrats mutuels, que ce soit leur Loi, à moins que les lois publiques ne le leur

⁵² *Ibidem*, p. 43.

⁵³ *Ibidem*, p. 46.

⁵⁴ *Ibidem*.

⁵⁵ LEBATTEUX (P.), « Les origines de la copropriété », *AJDI* 2006, p. 519.

⁵⁶ CUQ (E.), « Étude sur les contrats de l'époque de la première dynastie babylonienne », *Nouvelle Rev. hist. dr. fr. et étranger* 1910, p. 458, cité par KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), *La copropriété des immeubles bâtis*, 4^e éd., Litec, 1989, p. 7.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

défendent »⁵⁷. De plus, le recours à ce type de propriété était considéré comme une manière d'éviter une gêne pour les classes moyennes. En effet, « entre les pauvres citoyens et les riches, il y a une classe moyenne qui tient à n'habiter que dans un logement à soi, qu'elle possède en propriété, regardant comme une honte d'être ce qu'on appelle *inquilinus*, c'est-à-dire locataire. Afin d'éviter cette honte, ces demi-riches se réunissent, trois, quatre ensembles, plus ou moins, pour simuler les opulents ; ils bâtissent ou achètent à frais communs une maison dont ils se divisent la propriété : l'un a le rez-de-chaussée, l'autre le premier étage, un autre le deuxième et ainsi de suite »⁵⁸.

Sous l'Ancien Régime en France, on retrouve aussi cette idée de division d'un immeuble en propriétés individuelles par étages. Il s'agit notamment du cas de quelques villes françaises (Rennes, Grenoble, Auxerre...) ⁵⁹ qui, incitées par diverses contraintes matérielles et sociales (murailles, incendies, pauvreté et entretien), ont eu recours à la division des immeubles bâtis⁶⁰. Les coutumes applicables étaient alors rudimentaires, ce qui a conduit à une augmentation des litiges. C'est la raison pour laquelle la réglementation officielle de la copropriété s'est avérée nécessaire.

14. Évolution du droit français. - La promulgation du code civil en 1804 a tout d'abord permis d'organiser la situation des propriétaires d'une maison divisée grâce à l'ancien article 664⁶¹. Cependant, aucun mode de gestion de l'immeuble n'était prévu de sorte que l'indivision forcée est venue s'appliquer au gros œuvre. De plus, il ne s'agissait que d'une simple superposition de propriétés individuelles, les rapports entre les propriétaires étant organisés par des servitudes réciproques. Les rédacteurs du code civil, hostiles à la propriété collective⁶², ne voyaient dans cette forme d'appropriation qu'un phénomène isolé appelé à se maintenir dans

⁵⁷ HOMO (L.), *Rome Impériale et l'Urbanisme dans l'Antiquité*, collection « L'évolution de l'humanité », Bibliothèque de Synthèse Historique, Tome XVIII bis., Paris, A. Michel, 1971, p. 665.

⁵⁸ Rome au temps d'Auguste, t. 1, p. 364, cité par JULLIOT (CH.-L.), *Traité-Formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*, Journ. not., 2e éd. 1927, p. 2, cité par JAFFUEL (D.-C.) et BUCHER (CH.-É), « Copropriété. – Historique et généralités », *J.-Cl. Notarial Répertoire*, septembre 2021, n° 5.

⁵⁹ Rapport du Sénat, *op. cit.*, p. 2.

⁶⁰ LEBATTEUX (P.), « Les origines de la copropriété », *op. cit.*, p. 519.

⁶¹ Qui dispose : « Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ; Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ; Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite ».

⁶² Pour une approche critique de la notion de propriété collective, voir : ZENATI-CASTAING (F.), « La propriété collective existe-t-elle ? », in *Mél. en l'honneur du professeur Gilles Goubeaux*, LGDJ, 2009, p. 589.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

des circonstances bien particulières⁶³. Cependant, avec le développement de l'urbanisme, les litiges résultant de la copropriété se sont multipliés très rapidement rendant nécessaire l'intervention du législateur.

Or, c'était sans compter sur la multiplication sans précédent d'immeubles collectifs à la suite des destructions massives de la guerre 1914-1918, qui ont poussé le législateur à pallier les insuffisances du système avec la loi du 28 juin 1938⁶⁴. Cette loi a, pour la première fois, institué un modèle de copropriété des immeubles bâtis, alors divisés par appartements, en combinant des notions de propriété privative et d'indivision forcée⁶⁵. Néanmoins, en raison de l'accroissement du nombre d'immeubles lié à la nécessité de logements à la fin de la Seconde Guerre mondiale et de l'état du parc immobilier, des caractéristiques de ces nouveaux immeubles (augmentation du nombre d'étages, services annexes) et notamment du manque de pouvoir donné au syndicat des copropriétaires, la loi de 1938 s'est à son tour révélée insuffisante⁶⁶.

15. La loi du 10 juillet 1965, suivie de son décret d'application du 17 mars 1967⁶⁷, a fait naître un nouveau modèle de la copropriété, permettant notamment le renforcement de l'organisation collective par l'accroissement des pouvoirs du syndicat. En outre, ce modèle est d'application impérative pour les immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots (notion plus abstraite et moins associée au logement que celle d'appartement), comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes⁶⁸. La loi de 1965 et son décret d'application sont toujours en vigueur et constituent le fondement du droit de la copropriété immobilière en France. Il n'en demeure pas moins que, depuis, plusieurs lois successives sont intervenues pour la modifier⁶⁹. Ces modifications ont

⁶³ Rapport du Sénat, *op. cit.*, p. 3.

⁶⁴ Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements : *JORF* 30 juin 1938.

⁶⁵ GIVORD (F.), GIVERDON (C.) et CAPOULADE (P.), *La copropriété*, *op. cit.*, n° 9.

⁶⁶ Rapport du Sénat, *op. cit.*, p. 7.

⁶⁷ Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : *JORF* 22 mars 1967.

⁶⁸ JAFFUEL (D.-C.) et BUCHER (CH.-É), « Copropriété. – Historique et généralités », *op. cit.*, n° 31.

⁶⁹ Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : *JORF* du 1 janvier 1986 ; Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat : *JORF* n°170 du 24 juillet 1994 ; Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville : *JORF* n°266 du 15 novembre 1996 ; Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété : *JORF* n°295 du 19 décembre 1996 ; Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains : *JORF* n°289 du 14 décembre 2000 ; Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages : *JORF* n°175 du 31 juillet 2003 ; Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine : *JORF* n°177 du 2 août 2003 ; Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant

La copropriété immobilière, des modèles en transition

amélioré le modèle de la copropriété, mais elles ont tout de même conservé le cadre de la loi du 10 juillet 1965⁷⁰. Parmi ces multiples modifications, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR⁷¹, s'est notamment donnée pour objectif de « permettre à tous [les] concitoyens, à chaque ménage, d'accéder à un logement correspondant à ses besoins et à son pouvoir d'achat »⁷². Cette loi devait permettre de réfléchir à une remise en cause du modèle de 1965. Elle a pourtant finalement conservé le même modèle, bien qu'ayant emporté des différences de régimes, notamment au niveau de la vente d'un lot de copropriété, selon la destination de l'immeuble.

16. Ce n'est en réalité qu'au travers de l'ordonnance du 30 octobre 2019⁷³, issue de la loi ELAN⁷⁴, que le législateur français a commencé à modifier plus en profondeur la structure même du modèle de la copropriété. L'une des grandes innovations introduites par cette ordonnance a consisté à abandonner le principe de l'unicité du modèle de la copropriété immobilière en multipliant les modèles spéciaux applicables à certaines catégories d'immeubles en copropriété⁷⁵. A titre d'exemples, ont été créés des régimes spécifiques dérogatoires d'ordre public en fonction de la taille de la copropriété notamment pour les petites copropriétés⁷⁶ et les copropriétés à deux, dites très petites copropriétés⁷⁷, pour faire face à la

engagement national pour le logement : *JORF* n°163 du 16 juillet 2006 ; Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie : *JORF* n°0181 du 5 août 2008 ; Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : *JORF* n°0073 du 27 mars 2009 ; Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures : *JORF* n° 0110 du 13 mai 2009 ; Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement : *JORF* n° 0160 du 13 juillet 2010 ; Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives : *JORF* n° 0071 du 23 mars 2012 ; Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : *JORF* n° 0072 du 26 mars 2014 ; Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises : *JORF* n° 0295 du 21 décembre 2014 ; Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques : *JORF* n° 0181 du 7 août 2015 ; Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte : *JORF* n° 0189 du 18 août 2015 ; Loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement : *JORF* n° 0301 du 29 décembre 2015.

⁷⁰ FOYER (J.), « De l'article 664 du code civil à la loi de 1965 », *AJDI* 2006, p. 526.

⁷¹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : *JORF* n° 0072, 26 mars 2014.

⁷² GOLDBERG (D.) et LINKENHELD (A.), *Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 1179)*, juill. 2013.

⁷³ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 oct. 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis : *JORF* n° 0254, 31 oct. 2019.

⁷⁴ Loi n° 2018-1021 du 23 nov. 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : *JORF* n° 0272, 24 nov. 2018.

⁷⁵ COUTANT-LAPALUS (C.), « Le principe de l'unicité du statut de la copropriété sous le prisme des lots à usage d'habitation », *Loyers et copr.* oct. 2015, n° 10, dossier 3.

⁷⁶ Art. 41-8 et s., L. 10 juill. 1965.

⁷⁷ Art. 41-13 et s., L. 10 juill. 1965.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

rigidité du modèle initial de la copropriété⁷⁸. Par ailleurs, le législateur français a extrait du domaine impératif de la loi de 1965 les immeubles à destination totale autre que d'habitation. Pour ces immeubles, le recours à des organisations différentes est possible sous certaines conditions⁷⁹. Le modèle français de la copropriété immobilière s'est vu réduire son champ d'application impératif aux immeubles à destination au moins partielle d'habitation. Dès lors, cette réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis en droit français apparaît particulièrement remarquable. Le régime de la copropriété applicable aujourd'hui traduit une évolution à petits pas.

17. Genèse de copropriété en droit koweïtien. - Au Koweït, pour comprendre la genèse de la copropriété immobilière, il est nécessaire de faire référence à l'histoire de l'État et en particulier à la construction urbaine du pays. Depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, le Koweït a connu une expansion urbaine significative. Cependant, en raison de sa superficie limitée, cette croissance horizontale ne peut se poursuivre indéfiniment. En excluant les zones désertiques, il est estimé que moins de la moitié du territoire koweïtien reste disponible pour l'habitat et d'autres activités humaines⁸⁰.

La vie politique, économique et sociale du Koweït a changé radicalement depuis la découverte du pétrole : « l'or noir »⁸¹. En 1957, environ 200 000 personnes vivaient dans la ville, dont presque la moitié étaient des autochtones. Cependant, une forte migration vers cette région a porté la population à plus de 300 000 habitants en seulement quatre ans. Cette croissance démographique rapide s'est accompagnée d'une surreprésentation masculine dans la population due principalement aux migrations économiques⁸². En 1985, ce nombre atteignait

⁷⁸ LAURENT (J.), « Les dispositions particulières à certaines copropriétés dans l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *AJDI* 2019, p. 877.

⁷⁹ L'article 1^{er}, II, de la loi française du 10 juillet 1965 dispose que : « À défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable : (...) 2^o- À tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ; (...) ».

⁸⁰ ALNAKKAS (J.), *op. cit.*, p. 3.

⁸¹ Avant la découverte du pétrole, les conditions de vie au Koweït étaient compliquées : « La situation économique et sociale de l'époque ne permettait ni la croissance de la construction ni celle de la population. Le manque de ressources économiques obligeait une partie de la population à se tourner vers la mer, seule susceptible de donner du travail. [Or], la pêche des perles et le commerce maritime ne suffisaient pourtant pas, et les hommes connaissaient le chômage pendant de longs mois. Une autre partie de la population était constituée de simples bergers, nomades qui vivaient dans des tentes qu'ils plantaient d'une région à l'autre, dans leur quête d'eau et de végétation » : ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 4.

⁸² CADÈNE (PH.), « Koweït City : planification urbaine et stratégie régionale », *Arabian Humanities [En ligne]*, nov. 2013, n° 7. <https://doi.org/10.4000/cy.2622>.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

les 1 850 000 résidents⁸³. Cette croissance démographique rapide a entraîné une crise du logement dans le pays. Malgré les investissements consentis pour développer des infrastructures en adéquation avec cette expansion, il s'est avéré impossible de faire face à la croissance non maîtrisée et rapide de la population koweïtienne. Ce phénomène est principalement attribuable à deux facteurs : en premier lieu, l'intensification de l'immigration en provenance des pays asiatiques et arabes⁸⁴ ; en second lieu, l'accroissement naturel de la population résultant d'un taux de natalité élevé, ainsi que d'une amélioration des soins médicaux offerts aux citoyens koweïtiens⁸⁵.

18. Dans ce contexte de crise, les gouvernements successifs ont accordé une importance primordiale au développement de la construction urbaine. L'élimination en 1957 de la « Tour du Koweït⁸⁶ » qui séparait la capitale du reste du pays en est un exemple topique. Cette décision a ouvert différentes perspectives pour l'expansion horizontale des constructions⁸⁷. Par ailleurs, le gouvernement koweïtien a adopté la politique de « valorisation » pour faciliter la planification urbaine après l'avènement du pétrole, en particulier lorsque l'activité d'évaluation a coïncidé avec le premier plan directeur en 1952. Cette politique est basée sur l'expropriation des propriétés existantes dans l'ancien Koweït et l'indemnisation de leurs propriétaires en augmentant les prix afin de pousser les personnes à vivre dans une ville moderne⁸⁸. De plus, une politique intitulée « un terrain et un prêt »⁸⁹ a été mise en place afin de distribuer « une grande quantité de terrains aux citoyens pour des prix qualifiés de symboliques »⁹⁰. Afin

⁸³ ALSABAH (A.), « Études démographiques de la main d'œuvre dans le secteur de la construction urbaine au Koweït », in *Etudes des pays du Golfe et de la presque île arabe*, Université de Koweït, 1982, n° 5, p. 13.

الصباح (أ)، "الدراسات الديموغرافية للقوى العاملة في قطاع البناء الحضري في الكويت"، مجلة دراسات دول الخليج والجزيرة العربية، جامعة الكويت العدد ٥، ١٩٨٥، ص ١٣.

⁸⁴ ABUAYYASH (A.), *Le développement urbain et stratégies de planification au Koweït*, Société géographique du Koweït, mars 1981, n° 27, p. 13 et s.

أبو عياش (ع)، التطوير الحضري واستراتيجيات التخطيط في الكويت، الجمعية الجغرافية الكويتية، عدد ٢٧، مارس ١٩٨١، ص ١٣ وما بعدها.

⁸⁵ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 5.

⁸⁶ Les habitants ont construit la Tour du Koweït au début du siècle dans le but de protéger l'ancienne ville des tribus nomades vivant dans les zones désertiques. Voir : ABUAYYASH (A.), *Planification du développement des villes au Koweït*, Société géographique du Koweït, sept. 1981, n° 33, p. 9.

أبو عياش (ع)، التخطيط لمدن التنمية في الكويت، الجمعية الجغرافية الكويتية، سبتمبر ١٩٨١، عدد ٣٣، ص ٩.

⁸⁷ ABUAYYASH (A.), *Le développement urbain et stratégies de planification au Koweït*, op. cit., p. 28.

⁸⁸ ALMUNIES (W.), « Les critères sociaux et économiques affectant la demande de logements au Koweït », *Revue des études du Golfe et de la Péninsule arabe* 1985, p. 56.

المنيس (و)، "الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت"، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، ١٩٨٥، ص ٥٦.

⁸⁹ Selon la Constitution koweïtienne, le gouvernement est tenu de fournir un logement à chaque citoyen. L'un des moyens par lesquels l'État répond à cette obligation est la politique « terrain et prêt ».

⁹⁰ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 5.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'encourager davantage la tendance à construire, cette initiative s'est accompagnée d'avantages financiers et techniques considérables⁹¹.

La politique « terrain et prêt » a néanmoins rencontré des difficultés malgré son succès initial. Le manque de terrains disponibles et la demande élevée de logements ont entravé sa mise en place sur le long terme. Cette solution s'est donc révélée pratiquement impossible à mettre en œuvre car les ressources foncières publiques étaient insuffisantes⁹². De plus, l'expropriation est apparue comme une option trop coûteuse dans un pays où le système féodal persiste à cette époque⁹³. Par conséquent, les autorités publiques se sont trouvées dans l'incapacité d'acquérir de nouveaux terrains⁹⁴. En outre, le coût élevé de la construction a également participé de cette situation problématique. Face à ces constatations et contraintes économiques, les pouvoirs publics se sont vus contraints d'envisager une autre approche politique pour résoudre ce problème fondamental lié au logement.

19. Dans le but de résoudre la crise du logement, les autorités ont mis en place un département spécialisé dans l'analyse de la situation et la proposition de solutions : le « Comité Central de Logement »⁹⁵. Après plusieurs années d'études approfondies, ce comité a fortement

⁹¹ En revanche, dans le cadre de cette politique, l'obtention d'un logement est soumise à certaines conditions qui doivent être remplies : il est impératif que le chef de famille soit de nationalité koweïtienne ; ce dernier ne doit pas posséder une propriété dont la superficie excède 200 mètres carrés et il est également essentiel que le chef de famille n'ait pas déjà bénéficié préalablement d'une aide au logement accordée par l'État (art. 3 du règlement sur les soins de logement, émis par la décision ministérielle n° 31 de 2016, *J.O.* (Koweït Aujourd'hui), n° 1292, le 12 juin 2016). De plus, d'autres conditions sont requises auprès de la banque de crédit (la banque qui finance les emprunts de l'État) liée au bien à acheter, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement : que le bien soit habitable et non loué ; la superficie totale ne doit pas être inférieure à 360 mètres carrés et la superficie nette ne doit pas être inférieure à 200 mètres carrés en plus de la partie commune. Voir site officiel de la Banque de Crédit Koweïtien <https://www.kcb.gov.kw/sites/arabic/Pages/Loans/PurchasingLoans.aspx>

⁹² Aussi, l'expansion horizontale est-elle souvent associée à une augmentation notable des coûts liés aux services publics, contrairement à l'expansion verticale et à la construction d'appartements. Voir : ALJARDAWUI (A.), *Le logement au Koweït*, Kazma pour l'édition, la traduction et la distribution, 1978, 1^{re} éd., p. 246.

الجرداوي (ع)، الإسكان في الكويت، كاظمة للنشر والترجمة والتوزيع، الطبعة الأولى، ١٩٧٨، ص ٢٤٦.

⁹³ Les politiques du logement au Koweït accordent une attention particulière au sol, en raison des politiques gouvernementales visant à reconstruire les régions ainsi qu'à promouvoir l'expansion horizontale. Or, cette priorité se traduit par un coût plus élevé que dans d'autres pays. Malgré cette importance attribuée au sol, il est regrettable de constater l'absence d'une stratégie cohérente pour son entretien et sa préservation à long terme. V. ALJARDAWUI (A.), *Le logement au Koweït*, op. cit., p. 247.

الجرداوي (ع)، الإسكان في الكويت، مرجع سابق، ص ٢٤٧.

⁹⁴ Cette problématique présente actuellement une aggravation significative, caractérisée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Les demandes de logement soumises à l'APAL ont largement dépassé le nombre de terrains disponibles. À titre d'exemple, lors de la dernière distribution des maisons et terrains effectuée par ladite autorité, cette distribution ne répond qu'aux demandes datées jusqu'au 05/12/2004. Voir : Annonce publiée le 26 sept. 2023 par l'APAL, <https://pahw.gov.kw/Downloads/External-MainNews/AR/ARjanob26492023.pdf>.

⁹⁵ Il s'agit d'un comité formé en 1974, « regroupant des ingénieurs, des sociologues et des géographes, [qui] s'est penché sur l'étude du problème de la construction pour définir les clauses de la crise aigüe du logement », ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 4.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

recommandé d'opter pour une construction verticale, à savoir des immeubles divisés en appartements. Dès lors, la copropriété immobilière a connu une période de forte croissance. Le projet du gouvernement consistant à construire quatre ensembles immobiliers de quatre mille appartements a été annoncé en 1975⁹⁶. Les pouvoirs publics ont donné la priorité à ces projets. À la fin de l'année 1982, plusieurs de ces ensembles avaient été achevés par les sociétés de construction et remis aux autorités gouvernementales chargées ensuite d'attribuer les logements aux familles en recherche. Cependant, il est apparu que sur 1 745 familles demandeuses, seulement 28 ont accepté les appartements proposés, tandis que 1 717 familles préféreraient bénéficier de la politique « terrain et prêt »⁹⁷. Il est évident que la population refusait catégoriquement d'habiter ce type d'hébergement vertical⁹⁸, marquant ainsi clairement l'échec complet de la politique axée sur ce mode constructif vertical⁹⁹. La raison principale de cet échec réside dans le contexte juridique. Comme l'a constaté maître ALNAKKAS, la « croyance des citoyens en la propriété individuelle est inéluctable et le partage de la propriété apparaît comme une source de conflits »¹⁰⁰.

20. Évolution du droit koweïtien. - Les règles régissant la copropriété en droit koweïtien ont également connu une évolution grâce à l'expérimentation d'une loi spéciale qui n'a pas duré longtemps¹⁰¹.

Afin d'analyser les ressorts de cette évolution, il paraît intéressant de tenir compte des études portant sur la copropriété immobilière en droit musulman¹⁰² et dans la législation des

⁹⁶ *Ibid.*, p. 7.

⁹⁷ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 7.

⁹⁸ Ainsi un grand projet de construction verticale au Koweït a largement échoué : le projet d'*Al Sawaber*. Après l'essor économique des années 1950, qui avait entraîné un exode vers de nouvelles zones et banlieues, le complexe résidentiel *Al Sawaber* a été construit en 1981 dans le but de réintégrer les Koweïtiens dans la ville. L'objectif était de construire des structures verticales conformes à une nouvelle politique du logement, qui a été identifiée comme la première dans la région du Golfe, dans le but d'offrir des logements abordables aux familles koweïtiennes. Or, ce projet a connu un échec retentissant malgré son emplacement stratégique en plein cœur de la ville et sa proximité avec tous les services essentiels. L'échec de ce projet peut être attribué à plusieurs raisons, dont la principale est le manque de réglementation juridique suffisante organisant ce mode de vie. Voir : ALFAIL (M.), *Le logement gouvernemental au Koweït*, Fondation koweïtienne pour l'avancement des sciences, 1^{re} éd., 1988, p. 327.

الفيل (م)، الإسكان الحكومي في دولة الكويت، مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، الطبعة الأولى، ١٩٨٨، ص ٣٢٧.

⁹⁹ Il y avait en effet un mouvement général défavorable de recours à la copropriété au Koweït. V. ALFAIL (M.), *Le logement gouvernemental au Koweït*, *op. cit.*, p. 156, 326 et 335 ; ALMUNIES (W.), « Les critères sociaux et économiques affectant la demande de logements au Koweït », *op. cit.*, p. 69.

¹⁰⁰ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 8.

¹⁰¹ Voir *infra*, Ann. n° I.

¹⁰² Selon l'article 2 de la Constitution koweïtienne de 1962 : « L'Islam est une source principale des législations ». Cette disposition constitutionnelle établit ainsi que toute législation doit être conforme aux règles de la Charia. Cependant, certains courants politiques revendiquent une modification de ce texte afin qu'il indique plutôt que « L'Islam est la source de toutes les législations ». Une telle proposition impliquerait alors une nécessité absolue de conformité entre la loi et les règles de la Charia.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

pays arabes, en particulier celles de l'Égypte dont l'influence sur le droit koweïtien est importante¹⁰³. En effet, malgré les avancées juridiques dans le monde arabe, la doctrine de la *charia* continue d'exercer une influence significative. Les règles de la copropriété immobilière en droit musulman occupent alors une place importante dans les législations des pays arabes, dont le Koweït. Cette forme de propriété repose sur le principe fondamental de liberté d'appropriation qui prévaut depuis longtemps. Cette liberté inclut également le pouvoir pour chaque individu de disposer librement de ses biens. Comme il est souligné dans la Gazette¹⁰⁴, « chacun dispose de ses biens comme bon lui semble »¹⁰⁵ et « personne ne peut être empêché de (jouir de) son bien »¹⁰⁶. En matière immobilière, la Gazette (art. 1194) exprime clairement son soutien au libéralisme social caractéristique de la société musulmane¹⁰⁷. Les restrictions imposées au pouvoir du propriétaire ont uniquement été en vigueur lorsque ses actions ont dépassé les normes de conduite appropriées, conformément aux principes de l'Islam¹⁰⁸. Par conséquent, la subdivision des maisons n'a alors été envisagée que dans le contexte d'une division entre la propriété du premier et unique étage (le haut) et la propriété du rez-de-chaussée (le bas). C'est la seule forme de copropriété immobilière que le droit musulman a connu.

21. Cette forme particulière de copropriété a suscité des préoccupations chez les auteurs s'accordant sur la reconnaissance d'un droit de propriété exclusif pour chaque individu sur son logement. Ce droit confère à chaque propriétaire la liberté de jouir et de disposer de sa propriété, y compris des dépendances et accessoires qui lui sont rattachés¹⁰⁹. Aucune partie n'a fait l'objet d'une copropriété, à une seule exception, mentionnée à l'article 1193 de la Gazette : « Si la porte qui mène à la rue est consacrée à l'usage des deux propriétaires, ils l'utiliseront ensemble. Ni l'un ni l'autre ne peut empêcher son voisin de rentrer ou de sortir, ni l'obliger à se faire

¹⁰³Il est important de saluer l'esprit remarquable dont fait preuve le législateur égyptien dans son approche contemporaine pour traiter les problèmes juridiques dans le monde arabe.

¹⁰⁴ La Gazette (*AL-MAJALLA*) « issue de l'empire ottoman (1876) qui représentait en quelque sorte le code civil appliqué dans le monde arabe à l'époque. Rédigée selon la doctrine de l'Iman, ABU HANRIFFA, AL-NOUAMAN au terme de sept ans d'études », ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement, op. cit.*, p. 18.

¹⁰⁵ Art. 1192 de la Gazette.

¹⁰⁶ Art. 1197 de la Gazette.

¹⁰⁷ L'article 1194 du code dispose clairement que « Chaque personne qui possède une place (le sol) aura la propriété du dessus et de dessous (propriété du tréfonds et de l'espace aérien) ». Cette disposition confère à son détenteur une pleine propriété sur l'utilisation de ce bien, lui permettant d'entreprendre des actions (construction, reconstruction, surélévation). De plus, il est autorisé à utiliser le bâtiment érigé sur ce terrain pour diverses affectations selon ses besoins. V. RESTOM BAZ (S.), *Commentaire de la Gazette*, Imprimerie littéraire, Beyrouth, Liban, 1923, p. 27.

رستم باز (س.)، شرح المجلة العدلية، المطبعة الأدبية، بيروت، لبنان، ١٩٢٣، ص ٢٧.

¹⁰⁸Ce sont notamment les obligations du voisinage. Voir les articles 1195 à 1197 de la Gazette.

¹⁰⁹ Art. 1192 de la Gazette.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

ouvrir une autre porte menant sur la rue ». Contrairement à ce que soutiennent certains auteurs¹¹⁰, cette règle semble davantage constituer une forme de servitude qu'une modalité de propriété.

La législation de la Gazette a reconnu aux propriétaires une exploitation exclusive du haut et du bas, mais ils ont également été tenus de prendre en compte les intérêts des voisins. La caractéristique principale de l'organisation d'une copropriété en droit musulman est donc l'existence de servitudes réciproques visant à protéger les intérêts de tous les habitants. Dans ce type d'organisation où il y a peu ou pas de copropriété, cela n'affecte guère la vie quotidienne des résidents. Ces règles régissent ainsi la seule forme existante de copropriété dans le monde arabe. La reconnaissance législative de la copropriété immobilière n'est intervenue que tardivement, permettant ainsi à ce mode de propriété d'acquiescer une légitimité.

22. Aussi est-il important de présenter brièvement les règles qui régissent le modèle de la copropriété immobilière en Égypte, car elles constituent la base de la législation arabe et par conséquent koweïtienne¹¹¹. La première législation relative à la propriété immobilière en Égypte, inscrite dans l'ancien code civil (code de 1883)¹¹², s'est contentée de reprendre les règles du droit musulman avec quelques ajouts. Ensuite, la copropriété immobilière a été réglementée pour la première fois par les articles 856 à 869 du nouveau code civil (code de 1948)¹¹³. Depuis lors, d'autres législations ont été mises en place dans ce pays ainsi que dans d'autres pays arabes pour encadrer cette forme de propriété. Les rédacteurs de ce nouveau code ont également été tentés d'inclure des dispositions régissant la propriété du haut et du bas malgré une forte influence de la législation française. Le modèle de la copropriété en Égypte est principalement fondé sur les règles de la *charia*. Le législateur s'est continuellement référé à ces règles lorsqu'il a établi différentes lois relatives à la copropriété immobilière¹¹⁴. Cela

¹¹⁰ Voir en ce sens : ALMAGAZI (A.), *La propriété des étages et des appartements dans le droit français et égyptien*, Dar Al-Fikr Al-Arabi, 1949, n° 6.

المغازي (ع)، ملكية الطوابق والشقق في القانون الفرنسي والمصري، دار الفكر العربي، ١٩٤٩، عدد ٦.

¹¹¹ Il existe en effet une similitude entre certaines législations arabes, notamment celles du Liban, du Koweït et de la Syrie, en ce qui concerne la copropriété immobilière. Ces législations partagent des caractéristiques communes : l'influence de la loi française du 28 juin 1938, le code civil égyptien et les règles du droit musulman. Voir par exemple : NAJEM (M.), *La copropriété dans les immeubles bâtis : partage des bienfaits et des dommages – étude comparative*, Université Panthéon-Assas (Paris II), 2017, p. 66 et s.

¹¹² Par les articles 34 à 37, anc. code civil égyptien du 28 oct. 1883.

¹¹³ Code civil du 29 juill. 1948, loi n° 131 de 1948 du 29 juill. 1948. Le principal réformateur du code civil égyptien est Abdel-Razzak AL-SANHOURY, éminent juriste qui a préparé ses deux thèses de doctorat à Lyon sous la direction du célèbre comparatiste Édouard LAMBERT.

¹¹⁴ ABU-GURIN (A.), *Le système juridique de la propriété des appartements et des copropriétés et les droits des propriétaires sur leurs parties privatives et communes*, Dar Al-Nahda Al-Arabiah, 2^e éd., 2001, p. 6 et s.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

démontre l'importance accordée aux principes islamiques et au respect des normes religieuses dans le domaine juridique égyptien concernant la copropriété. Ces références constantes aux règles de la *charia* témoignent également du souhait du législateur d'assurer une certaine cohérence entre les dispositions légales et les valeurs culturelles et religieuses prédominantes dans le pays. Il convient de souligner que, malgré l'influence des concepts occidentaux sur le droit immobilier, notamment celui de la copropriété, l'Égypte a su adapter ces notions importées tout en préservant son identité juridique propre ancrée dans ses traditions islamiques¹¹⁵.

23. Les échanges culturels entre l'Égypte et la France ont joué un rôle important dans le partage des connaissances juridiques¹¹⁶. Ces échanges ont permis aux juristes égyptiens de profiter des progrès de la France en matière juridique. En particulier, le législateur égyptien s'est inspiré de la loi française du 28 juin 1938 pour mettre en place un régime de copropriété par appartements et par étages. Ce système implique la coexistence d'une propriété privative et d'une propriété commune dans un immeuble divisé. D'un côté, les propriétaires ont une propriété privative sur les étages ou les appartements individuels¹¹⁷, tandis que d'un autre côté, existe une propriété commune portant sur les parties communes destinées à être utilisées par tous les copropriétaires¹¹⁸. Cela a incité le législateur égyptien à mettre en place une gestion commune pour les copropriétés. Cependant, cette approche se révèle insuffisante pour assurer un équilibre entre les droits individuels des copropriétaires et l'intérêt collectif, notamment en ce qui concerne la prise de décisions communes. Malgré l'importance de cet intérêt commun, le législateur égyptien laisse aux copropriétaires la liberté de former ou non un syndicat¹¹⁹.

Malgré les défis liés à la gestion de la copropriété dans un système qui favorise le principe d'appropriation privative et individuelle des appartements ou des étages, l'article 863 du code civil égyptien dispose que « le syndicat peut établir un règlement pour assurer une utilisation adéquate de l'immeuble avec le consentement unanime de tous ses membres ». Ce système de copropriété accorde une grande importance à la propriété privée, permettant aux copropriétaires

أبو فرين (أ.)، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفروزة والمشاركة، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، ٢٠٠١، ص ٦ وما بعدها.

¹¹⁵ ALJAREHI (M.), *La copropriété des appartements : Étude pratique et doctrinale comparative*, Dar Al-Nahda Al-Arabiah, 1977, 1^{re} éd., p. 19 et s.

الجارحي (م.)، ملكية الشقق: دراسة عملية وفقهية مقارنة، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، ١٩٧٧، ص. ١٩ وما بعدها.

¹¹⁶ Sur la nature du droit égyptien et sa relation avec le droit français, Voir CHAABAN (Y.), *Dépendance et équilibre contractuel – étude de droit comparé*, thèse, Université Jean Moulin Lyon 3, 2020, p. 14 et s.

¹¹⁷ Art. 856, al. 1^{er}, c. civ. égyptien (ccé.)

¹¹⁸ Art. 856 al. 2, ccé.

¹¹⁹ Art. 862, al. 1^{er}, ccé.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

de réguler l'utilisation de l'immeuble selon leur choix et d'exprimer leur volonté communautaire. Il convient également de noter que le législateur égyptien ne s'est pas contenté d'organiser uniquement la copropriété par étages et par appartements, mais a également introduit plusieurs règles régissant la propriété du haut et du bas, créant ainsi « un étrange amalgame juridique »¹²⁰.

24. Partant, le modèle de copropriété immobilière en Égypte se révèle être le résultat d'un mélange entre la tradition juridique musulmane et l'influence du droit français. Le législateur égyptien a créé un régime légal applicable à tous les immeubles divisés, se fondant sur des principes similaires à ceux de la loi française du 28 juin 1938. Cependant, le régime conventionnel issu de la Gazette ne s'applique que dans des cas exceptionnels pour les petites maisons partagées entre deux personnes. Les similitudes entre ces deux régimes apparaissent lorsqu'est envisagée la propriété divisée, mais elles divergent nettement sous le prisme de l'organisation et de la gestion des immeubles ou des maisons.

25. Le 25 mai 1976, une première loi spéciale¹²¹, qui n'a pas duré longtemps, a été promulguée dans le but d'améliorer la réglementation de la propriété par étages et par appartements en droit koweïtien. Cette loi, qui a été fortement influencée par le droit égyptien, s'est fondée sur les mêmes principes¹²².

L'examen de la loi montre une insuffisance des mesures d'adaptation mises en place. Par exemple, l'article premier de ladite loi tente de définir ce que sont un appartement et un étage, mais ne propose pas véritablement de nouvelles perspectives sur le sujet. En outre, l'article 2 de la loi restreint son application en excluant certaines habitations destinées aux personnes à faibles revenus. À l'exception de cette clause spécifique, le principe de propriété individuelle demeure inchangé pour chaque étage ou appartement. Ainsi, d'après l'article 2 de la loi de 1976, chaque propriétaire est autorisé à enregistrer son droit au registre foncier de manière autonome, sans être soumis à des restrictions liées à la division du bâtiment en appartements ou étages. Par ailleurs, cet article prévoit également que chaque propriétaire détient une partie indivise

¹²⁰ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 29. Sur cette combinaison juridique étrange, voir : ALJAREHI (M.), *La copropriété des appartements : Étude pratique et doctrinale comparative*, *op. cit.*, p. 86 et s.

¹²¹ Loi koweïtienne n° 39 1976 relative à l'organisation de la propriété par étages et par appartements : JO « Le Koweït aujourd'hui » n° 1084 du 30 mai 1976.

¹²² TAHA (GH.), *Les droits réels en droit civil koweïtien*, Université du Koweït, 1977, p. 133.

طه (غ.)، الحقوق العينية في القانون المدني الكويتي، جامعة الكويت، ١٩٧٧، ص ١٣٣.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

dans les parties communes destinées à un usage collectif¹²³. Les règles de gestion ont présenté une grande similitude avec celles du droit égyptien, notamment en ce qui concerne la liberté de constitution d'un syndicat et l'élaboration du règlement de copropriété. Cependant, si quelques tentatives mineures ont été entreprises pour renforcer la volonté collective à travers un système majoritaire simple et raisonnable, ces dispositions se sont révélées inefficaces face à l'importance accordée au refus de la minorité¹²⁴.

26. Dans les années 80, le comité d'étude chargé de la révision du code civil a présenté un rapport et un projet à l'Assemblée nationale. Cette opportunité a permis de revoir les règles régissant la copropriété immobilière ainsi que d'autres domaines juridiques connexes. Le 25 février 1980, le nouveau code civil koweïtien a été promulgué¹²⁵. Les articles 847 à 874 de la deuxième partie de code, intitulée « L'indivision », portent sur « La propriété par étages et par appartements »¹²⁶.

Le projet gouvernemental visant à promouvoir la construction en copropriété a eu pour objectif de mettre en place un système efficace de gestion des immeubles avec une copropriété des étages et des appartements¹²⁷. Des solutions novatrices étaient attendues afin d'optimiser l'organisation et la gestion de ce type de propriétés. Cependant, il semble que les rédacteurs du code civil n'ont pas pris en compte les attentes du gouvernement. Selon l'étude des motifs du code civil, deux facteurs ont été pris en considération relativement à l'organisation de la propriété en appartements. Le premier est lié au besoin « naturel » de l'homme de posséder individuellement, en particulier son logement. Le second montre qu'un grand nombre de personnes de classe moyenne n'a pas la capacité d'acquérir ou de construire une maison individuelle¹²⁸. Il est évident que la législation actuelle vise à préserver et promouvoir le concept de « propriété immobilière ». Cependant, il est regrettable de constater que le législateur ne fait aucune mention du développement futur de la copropriété par appartements dans le pays¹²⁹. En réalité, les réformes apportées sont peu nombreuses voire inexistantes. Cette

¹²³ Art. 3, al. 1 et 2, de la loi koweïtienne de 1976.

¹²⁴ L'article 4, al. 2, de la loi koweïtienne de 1976 dispose que : « Si les copropriétaires possédant la majorité des parts souhaitent exécuter des transformations dans les parties communes, ils devraient en cas de refus absolu de la minorité demander la permission du juge ».

¹²⁵ Loi n° 67 de 1980 promulguant le code civil koweïtien : *JO* « Le Koweït aujourd'hui » n° 1335 du 5 janvier 1981.

¹²⁶ Annexe II.

¹²⁷ ALFAIL (M.), *Le logement gouvernemental au Koweït*, *op. cit.*, p. 213.

¹²⁸ Exposé de motifs du code civil koweïtien, p. 601.

المذكورة التفسيرية للقانون المدني الكويتي، ص ٦٠١.

¹²⁹ *Ibidem*, p. 633.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

situation décevante est exacerbée par le fait que l'établissement ou non d'un syndicat¹³⁰ et la mise en place ou non d'un règlement de copropriété¹³¹ restent entièrement à la discrétion des copropriétaires, sans aucune restriction. Ces dispositions sont d'autant plus surprenantes qu'elles continuent d'abandonner aux propriétaires une liberté totale sur leur domaine privé, sans aucun encadrement juridique précis¹³².

27. À l'exception de ces dispositions générales organisant le droit de la copropriété au sein du code civil, le législateur koweïtien a introduit en 1993 une loi spéciale portant sur « l'aide au logement »¹³³. Cette loi a pour objet de déterminer les conditions d'obtention de l'aide au logement mentionnées par la Constitution koweïtienne, ainsi que les règles applicables à ces logements. Les soins de logement fournis par l'État varient entre l'octroi de terrains selon la politique « du terrain et du prêt », de logements construits dénommés « des logements gouvernementaux » et d'appartements. L'article 26, al. 1er, de ladite loi dispose que « la propriété des appartements et des étages des logements distribués conformément aux dispositions de la présente loi est soumise aux dispositions générales du code civil réglementant ce type de propriété, dans la mesure où elle n'est pas contraire aux dispositions contenues dans la présente loi ». Le législateur koweïtien a commencé à introduire un régime spécifique concernant les appartements à destination unique d'habitation, distribués par l'État, à côté des règles générales organisant le modèle de la copropriété immobilière au sein du code civil. Ce régime spécial vise à mettre en place une protection du secteur d'habitation et prévoit quelques exceptions au régime général de la copropriété.

Cependant, certaines insuffisances peuvent être relevées qui justifient la remise en cause de la pertinence et de l'efficacité de ce régime. Par exemple, l'article 26 de ladite loi, modifié par la loi n° 36 de 2016¹³⁴, dispose que : « À compter de la date de réception de l'appartement ou de l'étage qui lui est attribué, la personne ayant droit à l'hébergement supporte les dépenses liées à son entretien, sa gestion et l'entretien des parties et services communs conformément

¹³⁰Art. 859, cck.

¹³¹Art. 853, al.1^{er}, cck.

¹³² Or, dans un système juridique où le droit du copropriétaire combine propriété privative et collective, la présence d'un syndicat solide et flexible est essentielle pour assurer une gestion efficace des parties communes.

¹³³ Loi n° 47 de 1993 relative à l'aide au logement et ses lois modificatives : *JO* « Le Koweït aujourd'hui » n° 121 du 19 sept. 1993.

القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له، المنشور بالجريدة الرسمية (الكويت اليوم)، عدد (١٢١) الصادر بتاريخ ١٩٩٣/٩/١٩.

¹³⁴ Loi n° 36 de 2016 modifiant certaines dispositions de la loi n° 47 de 1993 relative à l'aide au logement : *JO* « le Koweït aujourd'hui » n° 1297 du 20 juill. 2016.

قانون رقم ٣٦ لسنة ٢٠١٦ بتعديل بعض احكام القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية، المنشور بالجريدة الرسمية (الكويت اليوم) عدد ١٢٩٧، الصادر بتاريخ ٢٠١٦ /٧ /٢٠

La copropriété immobilière, des modèles en transition

aux dispositions de l'article 858 du code civil ». Cependant, le caractère supplétif de cette règle l'a vidé de sa substance, le propriétaire ayant le droit, à tout moment, d'en convenir autrement. Dès lors, en pratique, cette loi spéciale ne comporte réellement rien de nouveau. Le modèle de la copropriété immobilière en droit koweïtien souffre toujours d'une insuffisance du caractère impératif.

28. Contexte du sujet. - Aujourd'hui, il existe certaines insuffisances dans les modèles de copropriété immobilière français et koweïtien, qui remettent en question leur pertinence. Si lesdites insuffisances présentent des similitudes dans leur nature, leur degré de gravité diffère. La critique n'a pas la même teneur dans les deux droits examinés. Les deux modèles de copropriété immobilière sont basés sur un régime unitaire. L'unité de régime est fondée sur une division en fractions spécifiques (division en lots en modèle français, et division en appartements en modèle koweïtien) se composant d'une partie privative, objet d'un droit de propriété exclusif, et d'une quote-part de parties communes, objet de droits de propriété indivis. Les limites de cette unité se révèlent en présence des transitions immobilières contemporaines. Le modèle unitaire s'est aussi montré insuffisant en ce qu'il a apporté des réponses similaires à des secteurs différents, confrontés à des enjeux divers. Les insuffisances des modèles de copropriété immobilières ne constituent pas de simples freins, mais de véritables limites à l'application d'un modèle unitaire de copropriété qui se révèle difficile voire impossible.

29. Modèle unitaire et insuffisances internes. - Au regard de son caractère unitaire, les modèles de copropriété immobilière ont montré des limites à l'intérieur du régime tant d'un point de vue structurel qu'organisationnel. Sur le plan structurel, les insuffisances ne sont pas les mêmes en France et au Koweït. Si le législateur français est intervenu dès 1938, pour adopter un régime spécial pour la copropriété des immeubles bâtis, le législateur koweïtien n'a pas encore perçu la nécessité d'une structure légale spéciale. L'une des principales raisons de l'échec de la politique de la construction en copropriété au Koweït réside dans le manque d'une structure légale spéciale et adaptée. À plusieurs égards, en organisant le modèle de la copropriété immobilière, le législateur koweïtien renvoie aux dispositions générales du droit des biens, notamment aux règles en matière d'indivision. Or, la copropriété immobilière au sens technique devrait bénéficier d'une structure légale autonome qui permettrait de lui conférer une certaine souplesse et une certaine efficacité que ne connaissent pas les formes classiques

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'appropriation collective d'immeubles bâtis¹³⁵. La structure légale spéciale en France a commencé à évoluer au regard des transitions évoquées, en particulier urbaine et environnementale. Pourtant, cette structure unitaire issue de la loi du 10 juillet 1965 se spécialise, réforme après réforme, à petits pas. Cela amène à interroger sur la nécessité d'une structure légale spéciale pour la copropriété immobilière au Koweït et la pertinence de la structure légale spéciale retenue en France.

30. Insuffisances de la structure légale. - Par ailleurs, les modèles de copropriété immobilière sont fondés sur une conception individualiste. Ce choix s'est montré insuffisant au regard des enjeux sociaux, économiques et environnementaux appelant à considérer plus que jamais l'intérêt collectif de l'immeuble. Si au sein du modèle français, la dimension communautaire était présente dès les travaux préparatoires de la loi du 10 juillet 1965¹³⁶, la considération de l'intérêt individuel, au sein du modèle koweïtien, constitue une telle priorité que l'intérêt collectif du syndicat des copropriétaires n'est même pas mentionnée. Avec le temps et l'accroissement des différents enjeux en la matière, la jurisprudence¹³⁷, puis ponctuellement le législateur français¹³⁸ ont commencé à faire émerger la notion d'intérêt collectif, lequel peut primer l'intérêt individuel des copropriétaires. Le bien en copropriété devra être analysé comme un bien collectif. Une définition du bien en copropriété faisant apparaître cette dimension collective est indispensable.

Le modèle français évolue vers une idéologie davantage communautaire, alors que les copropriétaires demeurent assez individualistes. Il n'est ainsi pas évident pour le législateur français de trouver un arbitrage entre les intérêts contradictoires des personnes vivant au sein de l'immeuble en copropriété. Quant au modèle koweïtien, l'attachement profond des individus à la conception de la propriété individuelle a conduit le législateur koweïtien à accorder un maximum de libertés aux copropriétaires. Le législateur koweïtien organise la copropriété

¹³⁵ Pour la différence entre l'indivision et la copropriété, voir : BENILSI (S.) et PIGNARRE (L.-F.), *Droit des biens*, 2^e éd., LGDJ, 2016, p. 216 et s.

¹³⁶ M. ZIMMERMANN, Ass. Nat., séance du 22 avr. 1965 : *JOAN* n° 19, 23 avr. 1965, 819.

¹³⁷ A titre d'illustration, la jurisprudence fait apparaître l'intérêt collectif des copropriétaires à l'occasion du contentieux sur l'abus de majorité : « La cour d'appel a énoncé, à bon droit, qu'une décision d'assemblée générale ne peut être annulée pour abus de majorité que s'il est établi qu'elle est contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires ou qu'elle a été prise dans le seul but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des copropriétaires minoritaires. » : Cass. 3^{ème} civ., 25 mai 2023, n° 22.14-180. Voir sur ces sujets notamment : C. COUTANT-LAPALUS, *Loyers et copr.* n° 1, janv. 2021, comm. 13, obs. C. COUTANT-LAPALUS.

¹³⁸ Voir, par exemple, les contraintes civile et pénale mises en place par la loi ALUR du 24 mars 2014, à l'occasion de la vente d'un lot de copropriété : En ce sens : BALIVET (B.), « La protection du syndicat des copropriétaires contre le candidat à l'acquisition indélicat », *SNH* 15 févr. 2018, n° 5, p. 16.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

immobilière de manière très individualiste. La situation du copropriétaire, en modèle koweïtien, est similaire à celle de n'importe quel propriétaire.

31. De plus, les rédacteurs, français et koweïtiens, n'avaient pas envisagé cette évolution des enjeux autour de l'immeuble. Derrière l'immeuble se trouve plus que la somme des intérêts particuliers des copropriétaires. Il existe des intérêts supérieurs tels que l'intérêt collectif et l'intérêt général car l'on envisage l'immeuble en tant qu'il se situe sur un territoire et de manière plus globale sur la planète. En prenant en considération les enjeux contemporains, chaque fraction divisée d'un immeuble en copropriété n'est plus un bien isolé comme il a pu être perçu par le passé, mais devient un bien appartenant à un ensemble : l'immeuble, lui-même faisant partie d'un quartier, d'une ville..., d'un territoire sur la planète. Ainsi, la copropriété n'est plus seulement un lieu de vie, mais aussi un « lieu de ville »¹³⁹. Les modèles actuels de la copropriété immobilière français et koweïtien montrent des limites dans l'équilibre retenu entre l'ensemble des intérêts en présence. Ces modèles sont aujourd'hui en transition, eux-mêmes en quête d'un nouvel équilibre valorisant l'intérêt collectif ou l'intérêt général par rapport aux intérêts individuels.

32. Insuffisances de la structure divisée. - Des insuffisances ont été aussi relevées dans la structure divisée des modèles de copropriété immobilière. En effet, une urbanisation croissante peut être observée en raison de la transition urbaine. Ce phénomène de densification des villes au plan humain a engendré de nouveaux besoins. Les copropriétés deviennent une nécessité dans la construction d'une ville compacte. Cependant, la lente mutation des règles qui régissent la copropriété demeure insuffisante face à cette évolution. Les modèles actuels ne répondent plus efficacement aux exigences de la société moderne. L'adaptabilité des normes à la situation urbaine actuelle apparaît très limitée. La division en lots au sein du modèle français, et en appartement au sein du modèle koweïtien, ne permet pas parfois de fournir des solutions pertinentes aux problématiques posées notamment par la pratique. Les praticiens ont cherché des solutions et ont ainsi fait naître des montages plus complexes d'une division superficielle fondée sur une division en volumes ou un bail réel immobilier de longue durée. Les modèles de copropriété immobilière ont montré des insuffisances à articuler ces divisions immobilières diverses.

¹³⁹ M. PÉRINET-MARQUET a souligné que la copropriété n'est plus seulement un espace de vie mais également un espace de ville, étant donné que les documents d'urbanisme actuels présentent toujours ces défis.

33. Insuffisances de l'organisation générale. - Sur le plan organisationnel, le sujet suscite aussi des préoccupations quant à l'efficacité des modèles actuels. Le cadre organisationnel des modèles de la copropriété est en question. Sur le plan subjectif, l'insuffisante prise en compte de l'intérêt collectif, fondement de toute organisation collective, s'est relevée. Les réformes récentes du modèle de copropriété immobilière français montrent de plus en plus la transition d'un modèle d'organisation de l'intérêt individuel vers une prise en compte de l'intérêt collectif, distinct de l'addition des différents intérêts individuels. Cet intérêt collectif, en revanche, n'a pas été défini. Les droits et obligations du syndicat restent ambigus à cet égard et sur la manière de l'imposer aux copropriétaires pris individuellement. Par ailleurs, les progrès réalisés dans ce domaine ont été ignorés par le législateur koweïtien. Il continue de se montrer favorable à une organisation individualiste en laissant la détermination et l'application des règles de copropriété au bon vouloir des copropriétaires. L'absence très probable d'une véritable structure légale organisant la vie entre plusieurs propriétaires à l'intérieur d'un même immeuble a mis à mal la cohérence, l'équilibre et le fonctionnement même de la copropriété. Si en droit français, le syndicat des copropriétaires présente un caractère institutionnel¹⁴⁰, cet organe n'est toujours pas obligatoire en droit koweïtien. Sur le plan objectif, l'examen du cadre juridique actuel relatif au règlement de copropriété, notamment en droit koweïtien, démontre que le législateur n'a pas mis en place les structures légales nécessaires à la formation et à la soumission de la volonté collective.

34. Insuffisances du rôle de juge au Koweït. - De plus, sur le plan pratique, le rôle du juge judiciaire au Koweït demeure assez marginal. Contrairement au juge français, le rôle du juge koweïtien s'avère très insuffisant en matière de copropriété immobilière. En France, dans le domaine de la copropriété, comme dans d'autres domaines, le rôle du juge est essentiel. Il est principalement chargé d'interpréter et de s'assurer que les lois en vigueur et les contrats qui régissent les relations entre les parties concernées sont correctement appliqués. Il est ainsi indiqué à l'article 62 du décret du 17 mars 1967 que : « Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du présent décret sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble ». Aussi ce rôle primordial du juge a-t-il été affirmé par la doctrine française suivant laquelle : « La loi du 10 juillet 1965 est une loi qui, du point de vue

¹⁴⁰ Le principe établi par l'article 14, al. 1^{er}, de la loi française du 10 juillet 1965 est que « la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile ». En raison du caractère d'ordre public du texte, le syndicat est un organe obligatoire.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

fonctionnel, est formaliste, voire pointilleuse, et l'essentiel de ses dispositions est d'ordre public. Le juge judiciaire en assure le respect en sanctionnant les copropriétaires ou le syndic qui y contreviendraient »¹⁴¹.

Le rôle marginal du juge judiciaire en droit koweïtien peut s'expliquer par le fait que la plupart des dispositions actuelles régissant le droit de copropriété sont de supplétives de volonté. Une grande liberté a été ainsi accordée aux propriétaires afin qu'ils établissent les règles de gestion adaptées. De plus, l'assemblée générale détient plus de pouvoir que le juge en la matière. A titre d'exemple, en droit koweïtien, la demande d'autorisation judiciaire pour des travaux nécessite un refus préalable de l'assemblée générale. Sinon, les travaux réalisés sont irréguliers et peuvent être démolis. Cette analyse met en lumière « la timidité dont les juges ont fait preuve en la matière alors même que dans d'autres hypothèses ils n'ont pas hésité à étendre leur pouvoir d'intervention »¹⁴².

35. Modèle unitaire et insuffisances externes. - Les insuffisances internes aux modèles de copropriété immobilière sont exacerbées par les transitions globales urbaine, environnementale et digitale affectant le secteur immobilier. Ces transitions sont au centre des débats mondiaux. La transition urbaine, qui est le passage d'une population majoritairement rurale à celle majoritairement urbaine, a ainsi été au centre des débats du dernier Forum Urbain Mondial (FUM¹⁴³) organisé sur le thème « Transformer nos villes pour un meilleur futur urbain »¹⁴⁴. L'un des enjeux majeurs de cette transition urbaine consiste à assurer un développement rapide et durable de nos villes, afin d'atteindre le concept de ville durable, selon les termes de l'ONU Habitat¹⁴⁵, « un des défis les plus urgents auxquels est confrontée la communauté mondiale au

¹⁴¹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier : analyse critique*, Paris, LGDJ, 2003, p. 257.

¹⁴² BAYARD-JAMMES (F.), *op. cit.*, p. 276.

¹⁴³ Le FUM est « la principale conférence internationale, organisé par ONU-Habitat depuis 2002, sur le développement urbain permettant à une multitude d'acteurs de l'urbain (publics, privés, société civile, chercheurs et universitaires...) de partager leurs expériences ». Voir <https://cites-unies-france.org/Forum-Urbain-Mondial>. Le FUM « a été créé en 2001 par les Nations Unies pour aborder l'un des problèmes les plus urgents auxquels le monde est confronté : l'urbanisation rapide et son impact sur les personnes, les villes, les économies, le changement climatique et les politiques. Organisé tous les deux ans, le Forum est convoqué par ONU-Habitat. Il est conçu comme une plate-forme de haut niveau, ouverte et inclusive pour relever les défis de l'urbanisation durable ». https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/07/wcr_pr_-_french_press_release_29_06_2022.pdf.

¹⁴⁴ Parallèlement à ce Forum Urbain Mondial, il a été publié le rapport « Envisager l'avenir des villes » de l'ONU-Habitat. Voir : World Cities Report 2022, *Envisaging the Future of Cities*, ONU-Habitat. En ligne : https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr_2022.pdf.

¹⁴⁵ L'ONU-Habitat est « le programme des Nations Unies œuvrant à un meilleur avenir urbain. Sa mission est de promouvoir le développement durable des établissements humains sur le plan social et environnemental ainsi que l'accès à un logement décent pour tous ». Voir site officiel : <https://unhabitat.org/fr/node/2969>.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

21^{ème} siècle »¹⁴⁶. Aussi, un nouveau rapport des Nations Unies indique que « l'urbanisation rapide n'a été que temporairement retardée par la pandémie de COVID-19, la population urbaine mondiale étant de nouveau sur la bonne voie pour augmenter de 2,2 milliards de personnes supplémentaires d'ici 2050 »¹⁴⁷. Parmi les phases intermédiaires distinguées sur le plan de la transition urbaine¹⁴⁸, la France et le Koweït se trouvent dans la phase D, à laquelle « les taux d'urbanisation se stabilisent à des niveaux élevés »¹⁴⁹.

36. Copropriété et transition urbaine. - La transition urbaine entraîne une densification des villes, une augmentation des prix, des difficultés d'accès, confrontant les copropriétés à diverses difficultés¹⁵⁰ et révélant à nouveau l'insuffisance d'un modèle de copropriété immobilière qui s'est voulu unitaire et qui ne peut pas traiter de la même manière la gestion courante et la gestion crise. Si les espaces ruraux au Koweït sont déjà rares¹⁵¹, la transition urbaine au Koweït est corrélée à une hausse du taux d'immigration¹⁵². La France connaît aussi ce mouvement d'immigration qui entraîne des choix politiques au niveau de la ville : étalement urbain¹⁵³ versus ville sur la ville, une ville compacte¹⁵⁴. La migration entraîne une transformation du visage des villes, conduisant notamment « au passage d'un habitat individuel à un habitat collectif » et à une « transformation nécessaire de l'image du logement : lieu d'une vie en un lieu de phase de vie »¹⁵⁵.

¹⁴⁶ <https://www.un.org/youthenvoy/fr/2013/08/onu-habitat-programme-nations-unies-les-etablissements-humains/>

¹⁴⁷ https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/07/wcr_pr_-_french_press_release_29_06_2022.pdf.

¹⁴⁸ « Phase A : le taux d'urbanisation et sa croissance restent faibles : c'est le cas d'un petit nombre de pays : Bhutan, Laos ; Phase B : accélération rapide, exemple : Chine ; Phase C : l'accélération décroît et prend une forme logarithmique ; Phase D : la croissance devient quasi nulle, l'essentiel de la population vivant en ville (pays industrialisés : Argentine, Afrique du Sud) », Schéma de la transition urbaine : <https://quizlet.com/fr-fr/fiches-de-memorisation/sequence-1-chapitre-1-la-metropolisation-un-processus-mondial-differencie-568867800>.

¹⁴⁹ G.-F. DUMONT, « Chapitre 4. L'urbanisation : une évolution homogène ou diversifiée ? », *Géographie des populations*, 2018, p. 135 à 176.

¹⁵⁰ Cette notion de copropriété en difficultés apparaît avec la loi française n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat : *JORF* n° 170 du 24 juill. 1994.

¹⁵¹ (98%) de la population vivant dans la ville.

¹⁵² [https://perspective.usherbrooke.ca/bilan/servlet/BMTendanceStatPays?langue=fr&codePays=KWT&codeThe](https://perspective.usherbrooke.ca/bilan/servlet/BMTendanceStatPays?langue=fr&codePays=KWT&codeTheme=1&codeStat=SM.POP.NETM)

¹⁵³ « L'étalement urbain signifie que les nouvelles constructions se font en périphérie des zones déjà urbanisées. L'ensemble n'est pas sans conséquence » : Artificialisation des sols, nécessité de développer les routes, les équipements (eau, électricité...), les services liés aux besoins : santé, hôpitaux, école, commerces...

¹⁵⁴ « La ville compacte se définit par la rencontre de trois phénomènes : Une intensité urbaine ; Une mixité fonctionnelle ; Une attractivité économique », AHLFEDLT (G.), et PIETROSTEFANI (E.), « Demystifying Compact Urban Growth: Evidence From 300 Studies From Across the World », in *Coalition for Urban Transitions*, London and Washington, DC, 2017 : <http://newclimateconomy.net/content/citiesworking-papers>.

¹⁵⁵ Joseph Pascual, Président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, l'a rappelé lors de la présentation du rapport : « Un parcours résidentiel serein et répondant aux besoins des Français ne peut se bâtir qu'en intégrant la diversité des typologies d'habitat proposées : on n'habite pas de la même façon pendant ses études, à l'arrivée du 3ème enfant, ou en vieillissant lorsque l'on devient moins mobile. Toutes les offres

37. Cette transformation urbaine soulève ainsi la question fondamentale du vivre ensemble dans la ville. Elle souligne en effet l'importance croissante accordée à l'immeuble collectif en tant qu'élément clé de notre environnement urbain. Les enjeux associés sont si importants que la copropriété est désormais considérée, pour reprendre les termes de monsieur PÉRINET-MARQUET, lors de la journée d'étude lyonnaise, un « projet de ville »¹⁵⁶. Les défis liés à la densification des villes, au développement durable et à l'amélioration de la qualité de vie exigent une réflexion approfondie sur le rôle de l'immeuble collectif, et par conséquent la copropriété immobilière dans nos sociétés modernes. Or, la structure unitaire des modèles de copropriété immobilière, qui est notamment pour l'essentiel d'ordre public en droit français, est rigide et s'est montrée insuffisante à absorber ces transformations urbaines.

38. Copropriété et transition environnementale. - Aussi, la transition environnementale¹⁵⁷ interroge nos modèles de copropriété immobilière. Le secteur du bâtiment est responsable de 37% des émissions mondiales de gaz à effet de serre, ce qui en fait l'un des principaux contributeurs du changement climatique. Cependant, le bâtiment reste peu pris en compte lors des différentes conférences sur le climat (COP¹⁵⁸). En matière de copropriété, le secteur de bâtiment est aussi le premier secteur qui pose des difficultés, notamment liées au réchauffement climatique. Ce secteur joue un rôle crucial dans la lutte contre le réchauffement climatique, représentant 44% de la consommation d'énergie en France. La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte¹⁵⁹ fixe l'objectif de

résidentielles doivent être adaptées, contextualisées au regard des attentes des Français et des besoins spécifiques des territoires. Cette territorialisation de la trajectoire nationale de sobriété foncière sera nécessairement accompagnée par les experts du foncier que sont les géomètres-experts, les acteurs de l'aménagement, de la construction et du cadre de vie », <https://unam-nts.fr/pour-une-vision-renouvelee-de-lhabitat-individuel/>.

¹⁵⁶ BALIVET (B.), EMERICH (Y.) et OUALJI (I.) (Dir.), *Les copropriétés à l'une des transitions urbaine, environnementale et digitale: perspectives comparatives*, Edilaix, 2023, p. 4.

¹⁵⁷ Transition qui repose sur « une démarche systémique de transformation de nos façons de produire, de consommer, de travailler, de se déplacer, d'habiter, de partager les richesses économiques dans les limites imposées par la résilience du Système Terre afin, notamment, de limiter l'ampleur du changement climatique, de stopper le déclin de la biodiversité, d'économiser les ressources, de réduire la pollution et de préserver la santé. Elle implique un questionnement sur nos valeurs, se décline à toutes les échelles d'espace et de temps et mobilise toutes les formes de créativité, éthique, sociale, scientifique, technique, artistique, économique... ». COHEN (M.), LEMAÎTRE (T.), LOUIS-LUCAS (T.) et SAMPÈRE (J.), « Transition environnementale, géographie et dispositifs de recherche interdisciplinaire », *Bulletin de l'association de géographes français*, 97-4 | 2021, 569-583, n° 5. En ligne : <https://journals.openedition.org/bagf/7619#tocto2n1>.

¹⁵⁸ « En 1992, l'Organisation des Nations unies et ses États membres, alertés sur la gravité du réchauffement global par la communauté scientifique, décident de prendre des mesures à l'échelle de la planète. Ils se dotent d'une convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques, la CCNUCC, point de départ d'une surveillance accrue du changement climatique ». COP (Conferences of the Parties) sont les conférences des Parties (États signataires) à la CCNUCC.

¹⁵⁹ *JORF* n° 0189 du 18 août 2015.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

réaliser 500 000 rénovations énergétiques par an depuis 2017¹⁶⁰, avec une neutralité carbone visée pour 2050 selon le plan Climat¹⁶¹ et confirmée par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat¹⁶². Selon les estimations de l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE)¹⁶³, 7,2 millions de biens immobiliers sont considérés comme des passoires thermiques, soit classés en catégorie F ou G, dont 600 000 logements sociaux, soit 17% du parc immobilier¹⁶⁴.

39. Par ailleurs, les changements climatiques que traverse notre planète rendent essentielle l'intégration de la notion de développement durable¹⁶⁵ au sein des politiques gouvernementales. Cette question est de plus en plus présente dans différents domaines, y compris celui de la copropriété, posant ainsi la question de savoir si les modèles actuels de copropriété immobilière « offrent des outils à même d'atteindre cet objectif »¹⁶⁶. Ces constatations ont mis l'accent sur les insuffisances des modèles de copropriété immobilière, qui n'ont pas tenu compte du climat, ces modèles offrant une réponse unique et inadaptée à des situations diverses. Si le modèle français s'adapte réforme par réforme à petit pas, force est de constater que le législateur koweïtien, en matière de copropriété, demeure généralement muet sur la question, la notion de développement durable n'étant à aucun moment évoquée.

40. Copropriété et transition digitale. - La transition digitale¹⁶⁷ impacte aussi le secteur immobilier. Ce secteur a été véritablement transformé par la digitalisation, qui s'est répandue dans tous les domaines grâce à l'avènement du numérique, avec la dématérialisation des

¹⁶⁰ BALIVET (B.), « Réchauffement climatique et immeuble », in *Le réchauffement climatique, Quel rôle pour le droit privé ?*, sous la direction de M. HAUTEREAU-BOUTONNET et de S. PORCHY-SIMON, Dalloz comm., 2019, p. 259-274.

¹⁶¹ Texte en ligne : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/2017.07.06%20-%20Plan%20Climat.pdf>. Les objectifs ont été maintenus par le plan France relance de 2020 en dépit du contexte.

¹⁶² *JORF* n° 0261 du 9 nov. 2019.

¹⁶³ <https://www.vie-publique.fr/en-bref/285937-bilan-dpe-17-des-logements-classes-passoires-energetiques>

¹⁶⁴ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2022-0>

¹⁶⁵ Cette notion est définie par la société d'habitation du Québec comme des « solutions visant l'usage optimal et durable des ressources pour répondre aux besoins des générations d'aujourd'hui, sans compromettre les besoins des générations futures. L'enjeu est de protéger l'environnement ». Voir : JOLI-CŒUR (Y.), « Le développement durable et le droit de la copropriété Québécois », *Institut des Études juridiques de l'urbanisme, de la construction et de l'environnement*, 2011/2, n 72, p. 31-37.

¹⁶⁶ BELKASIM (S.), « La gouvernance financière des copropriétés en droit marocain et enjeux du développement durable », in *Les copropriétés à l'une des transitions urbaine, environnementale et digitale: perspectives comparatives*, sous la direction de BALIVET (B.), EMERICH (Y.) et OUALJI (I.), Edilaix, 2023, p. 203.

¹⁶⁷ Cette transformation (digitale) impacte les activités immobilières, tant sur la construction des immeubles que sur la coordination d'opérations immobilières ou encore sur la gestion (voir notamment le BIM : Building Information Modelling).

La copropriété immobilière, des modèles en transition

documents et des processus immobiliers. La copropriété immobilière se trouve au cœur de cette transition¹⁶⁸, la crise sanitaire ayant mis en évidence l'importance de ces nouvelles opportunités offertes dans la gestion des copropriétés. Les nouvelles technologies peuvent effectivement jouer un rôle important dans la lutte contre le réchauffement climatique. Des outils comme les « smart building » et les « smart city » peuvent aider à atteindre cet objectif. Ces bâtiments intelligents sont conçus pour maximiser l'efficacité énergétique tout en réduisant leur impact sur l'environnement. Ils intègrent des systèmes de gestion de l'énergie sophistiqués pour optimiser la consommation électrique et thermique du bâtiment. Aussi, l'intégration du numérique dans la gestion des parcs immobiliers permet aux bailleurs sociaux de répondre aux différents enjeux. Il existe de nombreux outils permettant d'améliorer l'interaction avec les locataires et d'augmenter leur niveau de satisfaction. Les résidents sont plus satisfaits lorsqu'ils reçoivent des services adaptés. Ainsi, la transition digitale « ne sert pas uniquement à fournir des services disruptifs et innovants mais aussi et surtout à fournir des services de qualité aux occupants en valorisant l'existant »¹⁶⁹.

41. Se pose la question de savoir si les modèles de copropriété immobilière répondent suffisamment aux exigences de cette transition digitale. En France, le décret du 23 mai 2019¹⁷⁰, issue de la loi ELAN, a établi la liste minimale des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble « tout en maintenant le principe de différenciation d'accès entre copropriétaires »¹⁷¹. Cette loi poursuit deux objectifs : « faciliter la compréhension d'un ensemble de textes devenus complexes ; favoriser la prise de décision en assemblée générale, notamment sur la rénovation et l'amélioration énergétique des immeubles »¹⁷². En revanche, le modèle de copropriété s'est montré insuffisamment adapté pour faciliter cette transition digitale tout en préservant le patrimoine immobilier et incitant les promoteurs immobiliers à l'adopter.

42. Ces transitions permettent ainsi de mettre en exergue, à nouveau, les insuffisances d'un modèle unitaire de copropriété immobilière pour le traitement des difficultés diverses. La

¹⁶⁸ AKKOUR (S.), « La copropriété et la transition numérique », in *Les copropriétés à l'une des transitions urbaine, environnementale et digitale: perspectives comparatives*, sous la direction de BALIVET (B.), EMERICH (Y.) et OUALJI (I.), Edilaix, 2023, p. 191-202.

¹⁶⁹ <https://pramanaconseil.medium.com/les-3-principaux-b%C3%A9n%C3%A9fices-de-la-transformation-num%C3%A9rique-des-bailleurs-sociaux-4cacd69dfd8c>

¹⁷⁰ Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessible sur un espace sécurisé en ligne : *JORF* n°0120 du 24 mai 2019.

¹⁷¹ AKKOUR (S.), « La copropriété et la transition numérique », *op. cit.*, p. 198.

¹⁷² *Ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

complexité de la réalité immobilière actuelle ne peut pas être hors l'analyse. Cette réalité connaît « un parc divers, des équilibres fragilisés, des enjeux croissants¹⁷³ ». Les transitions affectant le secteur immobilier ont exacerbé cette complexité et créé de nouveaux besoins et de nouvelles attentes, de nouvelles divisions, de nouvelles propriétés auxquels les modèles de copropriété immobilière se montrent insuffisantes à y répondre. La spirale de difficultés que connaissent actuellement les modèles de la copropriété immobilière, (copropriétés endettées, régime lourd, notamment pour décider de travaux, coût extrêmement élevé des charges, mauvaise gestion du syndic...), invite à abandonner du caractère unitaire des modèles.

43. Insuffisance d'adaptation des modèles. - La France a commencé à adapter le modèle unitaire de la copropriété immobilière établi par la loi de 1965. Depuis les années 1990, le législateur français a progressivement spécialisé cette loi, de sorte qu'il n'existe pas un modèle unique mais des modèles qui coexistent. Récemment, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a poursuivi la tendance d'une spécialisation des règles du modèle unitaire de copropriété immobilière. Ces adaptations sont encore en cours, incomplètes et n'ont pas encore atteint un niveau satisfaisant¹⁷⁴. Le législateur français en est sans doute à un stade intermédiaire : il conserve toujours un modèle unique de la copropriété qu'il essaye d'adapter de l'intérieur. Or, ces adaptations intégrées dans la loi de 1965 remettent en question le modèle unitaire. La question posée est alors de savoir s'il est possible de faire apparaître des modèles totalement différents qui peuvent coexister en concurrence avec le modèle de la copropriété dans certaines situations immobilières, afin de répondre aux besoins nouveaux. En revanche, le législateur koweïtien demeure silencieux sur cette question, malgré la diversité et la complexité de la réalité immobilière du pays et les enjeux posés par les transitions précitées. Il n'a pas encore perçu la nécessité de l'abandon de l'unicité du modèle, ce qui a créé un nombre croissant d'insuffisances juridiques et pratiques.

44. Transition juridique ? - Alors que la population en France et au Koweït connaît une urbanisation croissante, que plusieurs territoires sont qualifiés de tendus, voire très tendu, que les prix de l'immobilier et de l'énergie se sont envolés, que les montages se complexifient pour exploiter au maximum de l'espace, la copropriété demeure, plus que jamais, une solution

¹⁷³ BRAYE (D.), *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat*, Rapport, janv. 2012, p. 10.

¹⁷⁴ LEBATTEUX (A.), « Le projet du GRECCO pour une simplification et une modernisation du statut de la copropriété », *Loyers et copr.* nov. 2017, étude 9, p. 9.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

incontournable. Or, le recours massif à la copropriété dans un contexte de transitions plus globales pose des défis majeurs auxquels les modèles de copropriété immobilière actuels ne parviennent pas à apporter de réponse suffisante. La dimension sociale ne peut pas être négligée. La politique immobilière en France et au Koweït continue de refléter l'image de pays de propriétaires immobiliers, avec un objectif en France « de 40 000 logements sociaux vendus par an fixé pour les bailleurs sociaux, soit 1% de logements sociaux vendus par an »¹⁷⁵. Les difficultés d'accès sociale à la propriété interrogent sur la pertinence des politiques publiques menées tant en France qu'au Koweït. Aussi, si les modèles de copropriété immobilière sont conçus initialement pour répondre aux problèmes d'accès au logement, cet objectif n'est plus suffisant. Pour parvenir à une copropriété durable, il est essentiel d'incorporer un objectif plus large visant à maintenir les logements au sein de copropriétés durables, en accordant une attention particulière aux aspects environnementaux. Si les transitions interrogent nos modèles de copropriété immobilière¹⁷⁶, une remise en question globale des modèles, permettant de concilier des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, s'avère impérative.

45. Plan. - Ainsi compris, les modèles de la copropriété immobilière sont-ils en transition ? Doivent-ils être redéfinis afin de rendre à la copropriété immobilière sa cohérence globale et son équilibre ? La réponse paraît évidente bien que l'insatisfaction ne soit pas ressentie avec le même degré dans les deux modèles en question. Comment faire face aux défis actuels précités sans cela ? Comment relever les défis sur le long terme, parvenir à un immeuble évolutif dans le temps et/ou dans l'espace de la ville durable de demain avec des structures, des organisations légales peu adaptées ?

Pour faire écho à la célèbre maxime « pour savoir où l'on va, il faut savoir d'où l'on vient », il est essentiel de comprendre les insuffisances des modèles actuels (I), pour déterminer la voie à emprunter afin de redéfinir des modèles susceptibles d'apporter des réponses plus efficaces aux enjeux tant internes qu'externes affectant la copropriété immobilière (II).

¹⁷⁵ BALIVET (B.), « Les mutations du modèle français de la copropriété face aux transition », *op. cit.*, p. 15.

¹⁷⁶ Voir sur les enjeux énergétiques : « le socle juridique actuel constitue-t-il un frein à la rénovation des immeubles collectifs privés indispensable pour maintenir les immeubles en bon état et assurer la transition énergétique de notre pays ? ». – CHANTEPIE (G.), « Transition juridique et transition énergétique de la copropriété : synthèse et propositions », p. 224 : <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-vers-une-transition-juridique-2018-a1302.html>

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Première partie : Les insuffisances des modèles de la copropriété immobilière

Seconde partie : La redéfinition des modèles de la copropriété immobilière

PARTIE I

LES INSUFFISANCES DES MODÈLES DE LA COPROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

46. Les droits positifs régissant les modèles de la copropriété immobilière en droit français et en droit koweïtien présentent des limites. Des lacunes législatives empêchent ces modèles de suivre les évolutions actuelles et de répondre aux différents enjeux sociaux, économiques et environnementaux, dans un monde en transition urbaine, environnementale et digitale. À certains égards, les modèles de la copropriété immobilière peuvent être remis en cause, en ce qu'ils sont inadaptés, insuffisants à appréhender des situations immobilières et urbaines diverses.

47. Sur le plan structurel, des insuffisances légales des modèles peuvent être relevées. Alors que le législateur français a adopté, dès 1938, un régime spécial pour la copropriété immobilière, le législateur koweïtien n'a pas encore reconnu l'importance d'une structure légale spéciale. La copropriété immobilière au Koweït demeure organisée par les dispositions générales du code civil. La structure légale spéciale en France a commencé à évoluer pour répondre aux transitions précitées. Or, le caractère unitaire de cette structure légale issue de la loi du 10 juillet 1965, qui se spécialise petit à petit, remet en cause sa pertinence. Par ailleurs, des limites liées à la structure divise des modèles de copropriété immobilière peuvent être identifiées. Si la ville se destine rapidement à devenir compacte, la transition juridique s'opère lentement. L'insuffisance des réponses apportées à certains besoins identifiés conduisent à mettre en cause la technique par laquelle se divisent les immeubles en copropriété.

48. Sur le plan organisationnel, des insuffisances peuvent également être relevées liées à l'organisation générale, mais aussi à l'organisation unitaire des modèles français et koweïtien. L'organisation générale présente des insuffisances pour prendre en compte et assurer efficacement la protection de l'intérêt collectif, même si les critiques sont à géométrie variable, le modèle français étant plus abouti que celui koweïtien. De plus, l'analyse de la complexité de la réalité immobilière actuelle permet de mettre en exergue à nouveau l'insuffisance d'un modèle unitaire, en particulier d'une organisation unitaire. Les transitions, notamment urbaine

La copropriété immobilière, des modèles en transition

et environnementale, ont exacerbé cette complexité et affirment les insuffisances liées à un traitement unique de situations diverses.

Les lacunes des modèles actuels de copropriété immobilière doivent être mises en lumière afin d'analyser l'importance de leurs conséquences. Ces insuffisances se ressentent tant sur le plan structurel (Titre I), que sur le plan organisationnel (Titre II).

TITRE I

LES INSUFFISANCES STRUCTURELLES DES MODÈLES

49. Les insuffisances structurelles des modèles de copropriété immobilière résultent du décalage entre, d'une part, les textes actuels régissant le droit de la copropriété et, d'autre part, les besoins émergents dans le secteur de l'immobilier, lequel se trouve confronté à des enjeux sensibles, tant économiques, sociaux qu'environnementaux. Une approche globale est adoptée afin de mettre en avant ces insuffisances. D'abord, la structure légale de chacun de ces modèles est remise en question au regard de son insuffisance liée à la structure légale spéciale, mais aussi, lorsqu'une structure spéciale existe, à son caractère adapté ou plus exactement inadapté à la diversité des situations immobilières. En effet, bien que la copropriété renvoie à des situations particulières, le législateur koweïtien n'a pas encore pris en compte ces particularités. La copropriété reste soumise aux règles de droit commun. Aussi, au fil des dernières décennies, une évolution importante a-t-elle été constatée dans les représentations de la copropriété immobilière, dépassant les situations prises en compte lors de l'adoption de la loi spéciale française. Cela amène à nous interroger sur la nécessité d'une structure légale spéciale pour la copropriété immobilière au Koweït et la pertinence de la structure légale spéciale retenue en France.

50. Par ailleurs, la structure des modèles de copropriété immobilière présente des limites sur le plan de la technique divise des immeubles en copropriété. Si le modèle français est assez précisément défini au plan technique, par le recours à une division en lots de copropriété, la structure divise est insuffisamment déterminée en droit koweïtien. De plus, les mouvements de population vers les villes se traduisent par une urbanisation croissante, génératrice de nouveaux besoins. Cependant, la lente mutation des règles régissant les modèles de copropriété demeure insuffisante à répondre à de tels besoins. La structure divise des immeubles en copropriété ne permet ainsi pas de fournir des solutions pertinentes aux problématiques à régler aujourd'hui en pratique et *a fortiori* dans un avenir proche.

Les insuffisances du cadre structurel sont présentes dans les modèles actuels de la copropriété tant en droit français qu'en droit koweïtien. L'analyse des modèles de copropriété retenue par ces deux législations conduit à dégager des insuffisances structurelles liées, plus précisément,

La copropriété immobilière, des modèles en transition

à l'accès aux modèles. Ces lacunes émanent tant de la structure légale (Chapitre I), que de la structure divisée des modèles de la copropriété immobilière (Chapitre II).

CHAPITRE I

L'INSUFFISANCE DE LA STRUCTURE LÉGALE

51. Les insuffisances structurelles ne sont pas les mêmes en France et au Koweït. Si le législateur français est intervenu dès 1938, pour adopter un régime spécial pour la copropriété des immeubles bâtis, le législateur koweïtien n'a pas encore perçu la nécessité d'une structure légale spéciale. La structure légale spéciale française a commencé à évoluer sous l'influence des transitions évoquées, en particulier des transitions urbaine et environnementale. Pourtant, cette structure unitaire issue de la loi du 10 juillet 1965 se spécialise lentement au fil des réformes. Il semble nécessaire d'adopter une approche globale afin de mieux comprendre les insuffisances des modèles actuels de la copropriété. Cette approche globale est menée sous deux angles sur le plan structurel : la nécessité d'adopter une structure légale spéciale, en particulier pour le Koweït, mais également une structure légale plus malléable, adaptée à la diversité des situations visées pour la France.

L'insuffisance structurelle résulte ainsi tant d'une insuffisance de la structure légale spéciale (Section I) que d'une insuffisance d'une structure légale adaptée (Section II).

Section I

L'insuffisance de la structure légale spéciale

52. La copropriété immobilière renvoie à des situations particulières. Or, le législateur koweïtien n'a pas pris en considération ces particularités, la copropriété restant régie par les règles de droit commun. Par ailleurs, les représentations de la copropriété immobilière ont évolué de manière importante ces dernières décennies, rompant avec les situations prises en compte au moment de l'adoption de la loi spéciale française. Cela amène à nous interroger sur la nécessité d'une structure légale spéciale pour la copropriété immobilière au Koweït et la pertinence de la structure légale spéciale retenue en France. À ce titre, des insuffisances ont été relevées, que ce soit en droit koweïtien ou en droit français. Celles-ci sont notamment liées, dans les deux droits, à l'insuffisante prise en compte du bien immobilier, objet de la structure légale spéciale (§1), mais également aux insuffisances de la caractérisation de la structure légale spéciale (§2).

§ 1 : L'insuffisante prise en compte de l'objet de la structure légale spéciale

53. La copropriété immobilière présente des caractéristiques bien particulières qui justifient l'émergence d'une structure légale spéciale. Cela paraît tenir à l'originalité (A) mais aussi à la complexité (B) du bien en copropriété.

A - L'originalité du bien en copropriété¹⁷⁷

54. Le bien immobilier à prendre en compte en matière de copropriété se distingue des biens soumis au droit commun. Cette notion particulière sera explicitée car elle ne semble pas avoir retenu l'attention qu'elle mérite dans les législations française et koweïtienne, même si la critique n'a pas la même teneur dans les deux droits. Pour ce faire, une analyse des caractéristiques de ce bien, en particulier son caractère collectif (1), permet de constater les limites du droit commun à absorber cette spécificité (2).

1) Le bien en copropriété, un bien collectif

55. La réflexion sur les modèles actuels de la copropriété immobilière, en droit français et en droit koweïtien, requiert de mener au préalable une analyse du bien qui en fait l'objet¹⁷⁸. Cette question portant sur la notion de bien immobilier en copropriété est en réalité une question fondamentale. En effet, la situation juridique d'un immeuble en copropriété et hors copropriété n'est pas identique. Ils ne posent pas les mêmes questions juridiques et ne présentent pas les mêmes intérêts à protéger. La prise en compte de cette différence est importante dans la mesure où elle présente des incidences sur plusieurs dispositions de droit. Par exemple, en matière de bail, existent des dispositions qui distinguent le bien individuel du bien collectif¹⁷⁹. De plus, au

¹⁷⁷ L'analyse se concentre sur les caractéristiques du bien immobilier soumis au modèle de la copropriété, en particulier son caractère collectif, sans pour autant aborder les critères techniques qui conditionnent l'application du modèle. Ceux-ci sont développés dans le chapitre suivant. Voir *Infra* n° 139 et s.

¹⁷⁸ Au sens technique, en droit de copropriété français, un bien en copropriété est un bien « dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes », comme l'indique l'article 1^{er}, I, de la loi du 1965. Cependant, ce n'est pas le cas en droit koweïtien où il n'existe pas de notion de lot de copropriété. C'est la raison pour laquelle on aborde ici la notion de copropriété immobilière dans un sens large lié aux caractéristiques générales de cette notion pour croiser les deux droits en question.

¹⁷⁹ Par exemple, le contrat de bail type de la loi ALUR de 2014 distingue les immeubles individuels des immeubles collectifs. Cette différence a un impact sur la gestion, surtout en ce qui concerne les obligations et le recouvrement des charges. Voir Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale, *JORF* n° 0124, 31 mai 2015, Annexe 1 et Annexe 2.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

sein d'un bien immobilier en copropriété, il existe un lien très fort entre le patrimoine personnel d'un copropriétaire, d'une part, et le patrimoine du syndicat des copropriétaires, d'autre part, c'est-à-dire entre l'intérêt individuel du copropriétaire et l'intérêt collectif du syndicat des copropriétaires. Le copropriétaire doit présenter de bonnes garanties pour l'entretien des biens. Ainsi, la mauvaise fortune des copropriétaires a une conséquence directe et importante sur l'intérêt collectif du syndicat.

56. Que soit en droit koweïtien ou en droit français, une définition du bien en copropriété faisant apparaître cette dimension collective est indispensable. Or le bien immobilier, dans le cadre d'une copropriété, n'a pas été défini dans les législations française et koweïtienne à cet égard¹⁸⁰. L'article 1^{er}, I, de la loi française du 10 juillet 1965 dispose que « la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis ». De même, l'article 848 du code civil koweïtien dispose que « les dispositions des articles suivants s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles ». Ces articles ne traitent que de la détermination du champ d'application du statut de la copropriété, sans tenter de définir le bien immobilier qui y est soumis. A la différence du législateur koweïtien, le législateur français a ajouté le caractère « bâti » de l'immeuble ou du groupe d'immeubles afin de préciser le champ d'application du statut de la copropriété, mais sans qu'aucune définition de son contenu ne soit donnée¹⁸¹. Le législateur intègre le concept d'« ensembles immobiliers » pour une application facultative du statut de la copropriété aux termes de l'article 1^{er}, II, de la loi du 10 juillet 1965 mais sans apporter, une fois de plus, de définition claire et précise de ces ensembles au regard de la dimension collective. La doctrine, qui s'est concentrée sur une approche purement technique de l'ensemble immobilier pour le distinguer des copropriétés horizontales, c'est-à-dire du « groupe d'immeubles bâtis » impérativement soumis au statut français de la copropriété¹⁸², n'a pas remédié à cette difficulté.

¹⁸⁰ À noter que ce bien a été uniquement défini au plan technique .

¹⁸¹ Concernant le champ d'application de la loi française de 1965, il faut bien distinguer les deux domaines d'application différents de cette loi. L'article 1^{er} distingue deux types de biens immobiliers. En son alinéa I, il soumet impérativement tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation au régime de la copropriété des immeubles bâtis. En revanche, le même article, II, précise qu'« à défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable : 1° À tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

2° À tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs ». Pour ces biens, l'application du statut de la copropriété est ainsi d'application supplétive.

¹⁸² Sur cette question des critères de distinction, voir notamment CAPOULADE (P.), GIVERDON (C.), « Propos sur les ensembles immobiliers », *RD imm.*, 1997, p. 161 ; DOREL (M.), NERRIÈRE (R.), « Copropriété ou

La copropriété immobilière, des modèles en transition

57. Le bien immobilier en copropriété, présente une dimension collective, particularité qui le distingue de tous les biens immobiliers visés par le droit commun et spécial des biens, qui présentent une dimension individuelle. En effet, les biens immobiliers en copropriété semblent devoir être considérés comme des biens collectifs qui reposent sur l'idée de partage, de vivre ensemble et de respect de l'intérêt collectif du syndicat, alors que l'immeuble individuel est un bien isolé qui repose sur l'idée d'indépendance.

Si, en droit français, les parties communes sont présentes et leur administration organisée, suggérant ainsi une vie commune, l'immeuble en copropriété est avant tout divisé en lots, autant de biens individuels, appartenant privativement à chaque copropriétaire¹⁸³. Le bien immobilier était essentiellement un bien qui intéressait les particuliers en 1965. Des évolutions sont toutefois sensibles. Le notaire intervenait et prodiguait des conseils au regard de l'intérêt particulier des parties au contrat de vente immobilière. Cependant, le bien immobilier en copropriété est aujourd'hui davantage apprécié par le prisme de l'intérêt collectif, qui est celui du syndicat des copropriétaires, qu'en 1965. L'on peut ainsi constater que, depuis la loi ALUR, le notaire assure la police de l'intérêt collectif pour les copropriétés à usage au moins partiel d'habitation¹⁸⁴. La protection juridique se dessine non plus seulement en faveur de l'intérêt individuel des copropriétaires ou des candidats à l'acquisition d'un lot de copropriété, mais aussi en faveur de l'intérêt collectif du syndicat. Le bien immobilier en copropriété est un bien qui tend davantage à être pris en considération suivant une approche collective plutôt que comme une somme d'unités de propriétés.

La critique reste forte en droit koweïtien où le législateur n'apporte aucune précision sur ce point. Au contraire, il entretient une sorte de confusion entre l'immeuble en copropriété et

division en volumes : Le choix est-il libre ? », *Le Bulletin : Édition Spéciale*, juill. 2015, p. 8 ; CA Aix-en-Provence, 4^e chambre, 16 avr. 1992, n° 89/12436 ; Cass. 3^e civ, 17 févr. 1999, n° 1999-000683 ; SIZAIRE (D.), « Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis », *JCP* 1988, p. 323 et s. ; SIMLER (PH.), « Copropriété et propriété en volumes : Antinomie ou symbiose ? », in *Mél. P. CATALA, Le droit privé français à la fin du XX^e siècle*, Litec, 2001, p. 689.

¹⁸³ Art. 1^{er}, I, de la loi française du 10 juillet 1965.

¹⁸⁴ En effet, le notaire a l'obligation de veiller à ce que la personne qui veut entrer au sein de la copropriété présente de bonnes garanties pour l'entretien de l'immeuble collectif, car la défaillance des individus a un impact direct sur l'intérêt collectif du syndicat des copropriétaires. Par exemple, la loi ALUR a ajouté à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 un II, qui oblige le notaire à se renseigner sur le futur acquéreur. Il dispose que « préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, [...] le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ». Par ailleurs, aux termes de l'article L. 551-1 du CCH modifié, le notaire doit vérifier si le futur acquéreur a fait l'objet d'une interdiction d'acheter un immeuble à usage d'habitation. Voir : BALIVET (B.), « La protection du syndicat des copropriétaires contre le candidat à l'acquisition indélicat », *Solutions Notariat Hebdo (SNH)*, Doctrine, 2018, p. 16.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

l'immeuble individuel malgré la grande différence qui existe entre les deux. Aucune évolution n'est perceptible.

58. Plus fort que l'intérêt collectif, un autre intérêt émerge venant limiter l'intérêt individuel : l'intérêt général. Si le bien en copropriété est appréhendé en bien collectif, c'est également en raison de son incidence sur le climat. En effet, si des copropriétaires n'entretiennent pas leur immeuble, cela emporte des conséquences non seulement sur l'intérêt collectif, mais également sur l'intérêt général. L'immeuble s'inscrit sur un territoire, dans un environnement. Un immeuble dégradé consomme énormément d'énergie. Par conséquent, il pollue¹⁸⁵. C'est la raison pour laquelle existent actuellement des mesures d'intérêt général qui sont imposées aux copropriétaires, tels des éléments portant sur la rénovation énergétique...¹⁸⁶ Face à ces contraintes, les copropriétaires peuvent ressentir aujourd'hui les copropriétaires vivent ces contraintes comme de véritables injustices. On constate une rupture dans l'appréhension de la notion de bien immobilier. Le bien immobilier en copropriété est devenu un bien analysé au regard de l'intérêt collectif et de l'intérêt général, même si cela doit être contraire à ce que le copropriétaire considère être son intérêt individuel.

59. À partir de cette analyse, la structure légale spéciale, en France, ou de droit commun, en France ou au Koweït, présente des insuffisances pour rendre compte d'un bien à dimension collective. Il paraît en effet difficile d'envisager ce bien collectif à partir des articles 544 du code civil français, 1^{er} de la loi de 1965 ou bien encore 810 du code civil koweïtien, qui organisent le droit de propriété, et qui reposent tous sur une notion de propriété exclusive et individuelle. Il faudrait concevoir une nouvelle définition de ce bien immobilier, perçue par le prisme non seulement de l'intérêt individuel, mais également de l'intérêt collectif et de l'intérêt général.

2) Un bien collectif absent du droit commun des biens

¹⁸⁵ En France, ces immeubles sont surnommés des « passoires thermiques ». Il s'agit de « tout un logement mal isolé. C'est-à-dire qu'il comporte plusieurs ponts thermiques, faisant entrer l'air froid de l'hiver et la chaleur de l'été ». Définition en ligne : https://www.voseconomiesdenergie.fr/actualites/economies-d-energie/les-passoires-thermiques_01204

¹⁸⁶ Par exemple, le syndicat des copropriétaires a l'obligation de réaliser certains travaux d'accessibilité aux parties privatives pour tous les copropriétaires, y compris les personnes handicapées, conformément à l'article 9, II, de la loi française de 1965.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

60. Si des auteurs considèrent que la copropriété relève du droit civil, ce bien n'est pas saisi, dans son originalité, par le droit commun¹⁸⁷. Le bien immobilier en copropriété n'a été défini dans le code civil français, ni dans le code civil koweïtien¹⁸⁸. Cela peut paraître peu étonnant. En effet, « l'immeuble occupe une place en apparence modeste dans le code civil, [...] un lecteur pressé pourrait penser que pour l'essentiel, l'immeuble n'a pas été, en lui-même, l'objet direct de l'attention du législateur de 1804 »¹⁸⁹. En droit français, le code civil (articles 517 à 526) n'offre pas de définition juridique de l'immeuble en copropriété, mais distingue les biens immobiliers en trois catégories classiques : l'immeuble par nature, l'immeuble par destination et l'immeuble par l'objet auquel il s'applique¹⁹⁰. Si le bien immobilier en copropriété est qualifié d'immeuble par nature, selon l'article 518 du code civil français¹⁹¹, correspond-il véritablement à la définition de l'immeuble par nature ? Ces dispositions demeurent stables, pour ne pas dire figées, malgré l'évolution de la notion d'immeuble.

61. Monsieur PÉRINET-MARQUET affirme cette réalité en précisant qu'il existe « à l'heure actuelle, un contraste saisissant entre un Code civil resté égal à lui-même, mais déconnecté des évolutions, et un grouillement de textes qui lui restent extérieurs et dans lesquels se sont concrétisées toutes les richesses mais aussi toutes les ambiguïtés du droit nouveau »¹⁹². Ainsi, le droit de l'immeuble, en droit français, n'a pas été bouleversé depuis 1804. Il n'a pas été l'objet de réformes importantes, excepté celle relative à la suppression de l'article 664 du code civil relatif à l'organisation de la situation des propriétaires d'une maison divisée¹⁹³. Il s'agissait alors d'une simple superposition des propriétés individuelles, les rapports entre les propriétaires étant organisés par des servitudes réciproques. Aucun mode de gestion de

¹⁸⁷ En ce sens : CAPOULADE (P.) et TOMASIN (D.), *La copropriété*, Dalloz Action, 2021/2022, 10^{ème} éd., n° 01.11.

¹⁸⁸ Il convient de préciser qu'il existe une définition des biens communs au sein du c.c.f., mais qui correspond aux régimes matrimoniaux. Selon cette définition, sont considérés comme des biens communs « les acquêts faits par les époux ensemble ou séparément durant le mariage, et provenant tant de leur industrie personnelle que des économies faites sur les fruits et revenus de leurs biens propres » : Art. 1401, c.c.f.

¹⁸⁹ PÉRINET-MARQUET (H.), « L'immeuble et le Code civil », in *Le Code civil 1804-2004. Un passé, un présent, un avenir*, Dalloz, 2004, p. 395.

¹⁹⁰ L'article 517 du c.c.f. divise de manière claire les biens immobiliers en trois catégories en disposant que « les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent ».

¹⁹¹ L'article 518 du c.c.f. dispose que « les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature ».

¹⁹² PÉRINET-MARQUET (H.), « L'immeuble et le Code civil », *op. cit.*, p. 397.

¹⁹³ L'article 664 du c.c.f. (abrogé) disposait que « lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ; le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ; le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite ».

La copropriété immobilière, des modèles en transition

l'immeuble n'était prévu et l'indivision forcée s'appliquait au gros œuvre. Cependant, avec le développement de l'urbanisme, les litiges résultant de la copropriété se sont multipliés très rapidement, ce qui a rendu nécessaires la détermination d'une structure légale spéciale. Cela a été réalisé pour la première fois par la loi française du 28 juin 1938.

62. Quant au droit koweïtien, l'article 24, alinéa 1^{er}, du code civil, définit le bien immobilier comme étant « tout ce qui est stable avec son espace fixe, et qui ne peut pas être déplacé sans dommage ou changement dans sa structure ». Cette définition générale concerne la catégorie des immeubles par nature qui semble intégrer le bien immobilier en copropriété. Cependant, elle ne fait aucune référence à la spécificité de chaque immeuble et notamment aux spécificités de la notion de bien immobilier en copropriété. Par ailleurs, comme en droit français, les articles 25 et 26 du code civil koweïtien définissent les immeubles par destination et par l'objet auxquels ils s'appliquent. Dès lors, il apparaît clairement que les législateurs koweïtien et français s'accordent pour qualifier le bien immobilier en copropriété d'immeuble par nature, sans toutefois définir ce bien suivant une approche conceptuelle, ni préciser ses caractéristiques particulières.

63. En l'absence de définition juridique de l'immeuble, il convient de se tourner vers la doctrine. La doctrine, notamment française, propose une définition de l'immeuble variable. D'une part, selon CHAPUISAT, il n'existe pas de définition propre à l'immeuble, mais plutôt au droit immobilier qui « englobe et rend compte de toutes les relations juridiques qui peuvent se nouer à propos des immeubles et de toutes les règles qui régissent les immeubles »¹⁹⁴. D'autre part, certains auteurs réduisent la définition de l'immeuble aux seules lois qui le régissent, en précisant que « les immeubles, locaux et terrains dont l'entreprise a besoin, sont régis par diverses dispositions incluses dans le code civil (articles 516 à 707), dans le code de l'urbanisme, dans le code de la construction et de l'habitation, dans le code du domaine public de l'État¹⁹⁵ ». Ainsi, la doctrine ne fournit pas la définition souhaitée de l'immeuble qui pourrait refléter sa nature juridique et ses particularités. Dans le cadre de l'avant-projet de réforme de droit des biens, le groupe de travail mené par monsieur PÉRINET-MARQUET a renoncé à

¹⁹⁴ CHAPUISAT (J.), cité par RANDOULENT-PHILIPPOT (C.), *Le créancier dans la procédure de saisie du logement*, thèse, HAL, 2017, n° 59, p. 31.

¹⁹⁵ MERCADAL (B.), cité par RANDOULENT-PHILIPPOT (C.), *Le créancier dans la procédure de saisie du logement*, *ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

définir l'immeuble par nature, en prenant en considération l'immeuble en copropriété, se contentant d'ajouter le terme de « lot de copropriété »¹⁹⁶.

64. Le bien immobilier en copropriété n'a pas retenu l'attention qu'il mérite dans les codes civils français et koweïtien. Il n'occupe tout au plus qu'une place marginale en droit koweïtien. Cela nous paraît tenir à plusieurs raisons principales. La première réside dans un aspect social qui trouve son fondement dans la satisfaction du besoin de logement individuel. Au fil du temps, l'on constate chez l'individu une absence de volonté d'investir en collectivité. La vie en copropriété au sein d'un immeuble collectif n'est pas tant un choix qu'un mode de vie imposé par les nécessités urbaines et immobilières¹⁹⁷. La copropriété se présente dès lors comme un mode d'habitat collectif à rebours du besoin naturel de l'individu toujours favorable à un mode d'habitat individuel et exclusif. Comme le droit des biens constitue « la base primordiale de l'ordre social¹⁹⁸ », les législateurs français et koweïtien ont sans doute traduit ce besoin en marquant un désintérêt pour la définition du bien immobilier en copropriété.

65. La seconde explication réside dans le socle commun aux législations française et koweïtienne concernant la notion de droit de propriété. En effet, chacune de ces législations appréhende la notion de propriété comme une propriété individuelle et exclusive. Par conséquent, le choix d'un mode de vie reposant sur l'idée de partage, et qui implique l'existence d'un droit de propriété exercé à plusieurs sur une même chose, heurte de front la notion classique de droit de propriété, qui repose principalement sur une conception individuelle et qui bénéficie d'un grand intérêt de la part du législateur¹⁹⁹. La copropriété n'occupe alors qu'une place modeste à côté de la propriété classique. Les rédacteurs des codes civils français et koweïtien, hostiles à la propriété collective, n'ont vu dans cette forme d'appropriation qu'un phénomène isolé appelé à se maintenir dans des circonstances bien particulières²⁰⁰.

¹⁹⁶ Art. 527, C. civ. : « Par leur nature, sont immeubles les parties déterminées de l'espace terrestre. Sont ainsi immeubles : les fonds, les volumes, les constructions et végétaux qui s'y trouvent, ainsi que toutes les autres choses qui s'y incorporent. Sont aussi immeubles les lots de copropriété. »

Voir en ligne : Offre de réforme du droit des biens 2009 : <https://www.henricapitant.org/actions/offre-de-reforme-du-droit-des-biens-2009/>

¹⁹⁷ CAPOULADE (P.), « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *AJDI* 2006, p. 553.

¹⁹⁸ TREILHARD (J.-B.), « Discours du 16 janvier 1804 », in *la législation civile, commerciale et criminelle de la France*, par J.-G. Locré, t. VIII, n° 1.

¹⁹⁹ À cet égard, PORTALIS, dans son exposé des motifs du 17 janvier 1804, affirme que « la propriété est un droit fondamental sur lequel toutes les institutions sociales reposent », PORTALIS (J.-M.), « Exposé des motifs », 17 janvier 1804.

²⁰⁰ Rapport du Sénat, *op. cit.*, p. 3.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

66. Enfin une explication propre au droit koweïtien réside dans l'absence de nécessité de réglementer la situation du bien immobilier en copropriété. En effet, depuis très longtemps, la construction urbaine au Koweït s'est principalement tournée vers la maison individuelle. La quasi-totalité des citoyens opte pour ce modèle, et personne n'aurait l'idée de se loger en copropriété²⁰¹. La plupart des immeubles bâtis et divisés en appartements l'ont été dans l'unique but d'investir, et non d'y habiter. Ces immeubles étaient régis par des chartes spéciales, hors du code civil, destinées à organiser une sorte d'investissement au sein de l'immeuble, sans aucune référence à un éventuel changement de destination de l'immeuble en habitation. C'est ainsi que « des opérations liées à l'appartement dans le but d'habiter, comme notamment une vente, [sont restées] très limitées »²⁰². Dès lors, il apparaît clairement qu'il n'existait pas, en droit koweïtien, de réelle nécessité d'aborder la notion de bien immobilier en copropriété à grande échelle. Néanmoins, l'évolution urbaine, sociale et économique actuelle a considérablement modifié ce regard porté sur l'immeuble en copropriété et a créé de nouveaux immeubles comme des immeubles par nature²⁰³ ou par l'objet auquel ils s'appliquent²⁰⁴, abordés en dehors du code civil. La notion de bien immobilier en copropriété doit s'adapter à cette évolution. Les codes civils français et koweïtien doivent accorder plus d'intérêt à ce bien.

Après avoir démontré les insuffisances liées à l'absence de définition du bien immobilier en copropriété, saisi dans une dimension collective, en droit commun, faut analyser l'insuffisante prise en compte de la complexité de ce bien.

B – Le bien en copropriété, un bien complexe

67. Le bien en copropriété est un bien complexe, lequel doit être appréhendé, dans toute sa richesse, par la structure légale spéciale à mettre en place au Koweït ou mise en place en France, pour répondre aux défis des transitions. L'originalité de ce bien doit être mise en exergue à cet égard. Si le droit français est plus avancé que le droit koweïtien en la matière, les notions de propriété individuelle et de propriété indivise issues du code civil ne permettent pas de définir l'immeuble en copropriété. Ces notions sont impuissantes à rendre compte des évolutions contemporaines de la complexité de l'immeuble en copropriété. Le cadre légal spécial, à instaurer dans la législation koweïtienne, et à perfectionner dans la législation française, doit

²⁰¹ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 7.

²⁰² *Ibid.*, p. 174.

²⁰³ Comme notamment les lots de copropriété et les volumes immobiliers.

²⁰⁴ Comme le droit du superficiaire et le droit de l'emphytéote qui figurent aux articles L. 451-1 et s. du code rural français.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

tenir compte de la complexité du bien immobilier en copropriété, lequel ne peut se réduire aux notions de propriétés existantes, d'une part (1) et doit absorber les évolutions contemporaines des modèles de propriété existant au sein de l'immeuble en copropriété, d'autre part (2).

1) Un bien complexe originale

68. Le bien immobilier en copropriété présente une complexité que les droits koweïtiens et français ont tendance à ignorer, alors même que ce dernier a pourtant consacré une structure légale spéciale. En effet, le droit de propriété, dans les codes civils français koweïtien, se fonde sur une conception unitaire. Le principe de l'unité du droit de propriété exige un lien d'appropriation unique entre l'homme et la chose. Ce lien unique n'offre à son titulaire qu'un seul droit de propriété individuel et exclusif. Les codes civils français et koweïtien ont bien respecté cet aspect unitaire en privilégiant toujours la propriété individuelle. Il n'est pas anodin que les rédacteurs du code civil français aient initialement organisé la copropriété immobilière en une division de l'immeuble par étages par l'ancien article 664 (abrogé). Une telle représentation de l'immeuble en copropriété s'accordait alors parfaitement avec la conception unitaire de la propriété retenue par le code civil. En effet, selon cet article, le découpage d'un immeuble se fait par étage, chaque copropriétaire disposant d'une propriété individuelle et exclusive sans aucune indivision. Ainsi, la complexité de ce bien est ignorée. Le processus est simple : il consiste en une superposition de droit de propriété individuelle par étage portant sur les différentes propriétés privatives. La liaison des différentes propriétés était alors assurée par des réseaux de servitudes réciproques²⁰⁵. Quant au législateur koweïtien, il assure le respect de la propriété individuelle et unique en négligeant d'aborder la question de la gestion des parties communes au sein de l'immeuble en copropriété²⁰⁶.

69. La copropriété immobilière est toutefois reconnue dans sa complexité aujourd'hui. Ce bien est l'objet de deux formes d'appropriation co-existantes : la propriété et la copropriété. Cette coexistence est un procédé d'une grande originalité : « [la] curiosité du juriste est sollicitée par cet étrange complexe de propriété privative et de copropriété qui se forme au sein d'un immeuble unique sitôt qu'un des logements qu'il comporte est aliéné »²⁰⁷. Le copropriétaire est investi, de manière indissociable, de la propriété exclusive de ses parties

²⁰⁵ JAFFUEL (D.-C.) et BUCHER (CH.-É), « Copropriété. – Historique et généralités », *op. cit.*, n° 14.

²⁰⁶ Voir *infra*, titre 2 partie 1.

²⁰⁷ AZOULAY (M.), *Le droit de copropriété par appartements*, thèse, Paris, 1956, n° 5.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

privatives et de la propriété indivise des parties communes. Cette dualité de droits de propriété, sensiblement différents, portant sur un même bien tranche avec la vision de la propriété classiquement retenue en droit commun des biens²⁰⁸.

70. L'analyse de ce bien complexe laisse en effet perplexe. La propriété individuelle ainsi visée est-elle similaire à celle de l'article 544 du code civil français ? La propriété individuelle pourrait apparaître méconnue dans le cadre de la copropriété, puisque « la propriété [n'a] pas pour essence d'être commune »²⁰⁹. La réalité du monde immobilier est alors loin des attentes du copropriétaire. En effet, la propriété exclusive dans le cadre de la copropriété n'est pas « une vraie propriété »²¹⁰. Les attributs de la propriété classique se trouvent ébranlés par le régime de la copropriété. Suivant l'analyse classique du droit de propriété, le copropriétaire devrait pouvoir disposer de ses parties privatives, et notamment les aliéner. Or, tel n'est pas le cas puisque les attributs de ce droit sont en réalité limités. Le propriétaire subit des atteintes au caractère absolu de son droit à deux égards. D'une part, le droit du copropriétaire dans l'immeuble n'est pas absolu, puisqu'il se trouve limité non seulement « par les lois et par les règlements »²¹¹, mais également « par la destination de l'immeuble dont le règlement de copropriété lui impose le respect »²¹². D'autre part, l'exercice du droit d'aliéner ne peut porter sur les seules parties privatives, et concerne indissociablement la quote-part des parties communes²¹³.

71. Si propriété indivise sur les parties communes semble évoquer l'indivision de droit commun, il ne faut pas s'y méprendre. L'indivision en copropriété présente au moins deux particularités. D'abord, l'essence de l'indivision est d'être un état « transitoire » qui tend à devenir une propriété exclusive²¹⁴. Or, la propriété indivise des parties communes dans la copropriété est une « indivision forcée », qui a une nature durable de sorte qu'il n'existe aucune possibilité de discussion en vue d'un retour à une propriété divise et simple. Ensuite, en analysant ce droit sur les parties communes, une différence de conception peut être constatée entre l'indivision de droit commun et celle portant sur les parties communes de la copropriété.

²⁰⁸ RICHARD (D.), *De la propriété du sol en volume*, thèse, Université Panthéon-Assas, 2015, p. 47.

²⁰⁹ JAFFUEL (D.-C.) et BUCHER (CH.-É), « Copropriété. – Historique et généralités », *op. cit.*, n° 1.

²¹⁰ GIVORD (F.), « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », in *Mél. offerts au professeur Pierre VOIRIN*, LGDJ, 1966, p. 272.

²¹¹ Art. 544, ccf. et Art. 810, cck.

²¹² GIVORD (F.), « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », *op. cit.*, p. 272. À noter qu'en droit koweïtien, l'établissement d'un règlement de copropriété n'est pas obligatoire (Art. 869, cck.).

²¹³ Art. 852, cck. et Art. 6, Loi française du 10 juillet 1965.

²¹⁴ Ar. 830, c.c.k. et Art. 815, ccf.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

La doctrine a affirmé la liberté d'exercice du droit d'usage sur la chose indivise, et la jurisprudence énonce que « chacun des indivisaires a le droit d'user librement de la chose commune, à la condition de n'en pas changer la destination et de ne causer ni dommage ni trouble à la possession d'autrui »²¹⁵. Or, la situation est bien différente dans la copropriété, car celle-ci « comporte pour une large part un usage divis et même privatif des choses communes »²¹⁶. Le régime de la copropriété reconnaît un usage privatif de certains des éléments communs, ce qui interdit aux autres l'usage commun de ces derniers²¹⁷. Les notions de propriété indivise et exclusive telles qu'elles sont utilisées dans le régime de la copropriété ne correspondent donc pas exactement à leur signification en droit commun. En effet, « ni la propriété divise des parties privatives ni la propriété indivise des parties communes ne sont de pures propriétés de droit commun »²¹⁸.

2) Un bien complexe protéiforme

72. Une structure légale spéciale ne peut être pertinente qu'à la condition qu'elle tienne compte de la complexité croissante et protéiforme du bien immobilier en copropriété. Aujourd'hui, il n'existe plus une seule copropriété immobilière ; il existe des copropriétés immobilières²¹⁹. La propriété sur laquelle porte l'objet : bien immobilier en copropriété a évolué, ce qui a eu une incidence sur le bien lui-même. L'unité du droit de propriété, retenue par les codes civils français et koweïtien, a été abandonnée en faveur d'une pluralité de modèles de propriété. Cette pluralité répond à une exigence importante et nécessaire liée aux défis immobiliers et sociaux actuels. Plusieurs modèles de propriété existent désormais incontestablement au sein de l'immeuble en copropriété. Cependant, il importe de savoir si la propriété telle qu'elle est entendue dans le code civil est effectivement capable de se développer et de devenir plurielle²²⁰. Les codes civils français et koweïtien et la loi spéciale française étant restés inchangés sur ce point, les modèles de propriété, de copropriété se développent actuellement en dehors du code civil et de la loi spéciale française. Un décalage important apparaît ainsi entre le modèle classique de la copropriété immobilière basée sur le sol et ces autres modèles.

²¹⁵ PLANIOL (M.) et RIBERT (G.), *Traité pratique de droit civil français, t. III, Les biens*, 2^e éd., par M. PICARD, *RIDC*, vol. 7, n° 1, 1955, n° 289.

²¹⁶ GIVORD (F.), « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », *op. cit.*, p. 273.

²¹⁷ Par exemple, un local à vélo.

²¹⁸ ATIAS (CH.), *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, Edilax - Ann. Loyers, 5^{ème} éd., 2014, n° 409.

²¹⁹ BALIVET (B.), « Les mutations du modèle français de la copropriété face aux transitions », *op. cit.*, p. 15 et s.

²²⁰ RICHARD (D.), *De la propriété du sol en volume*, *op. cit.*, p. 20.

73. Avant d'analyser les différentes formes de complexité du bien en copropriété qui existent actuellement, les raisons de leur apparition doivent être déterminées. Cette complexité protéiforme nous paraît provenir de plusieurs facteurs observés dans les sociétés française et koweïtienne. Le premier est lié aux enjeux sociaux. En effet, les inégalités sociales en matière de logement s'accroissent depuis plusieurs années²²¹. L'accession à la propriété semble réservée à une catégorie sociale qui a le pouvoir de vivre dans les meilleures conditions écologiques et technologiques, et de profiter d'un habitat confortable. Néanmoins, une autre catégorie de la population reste à la marge, sans pouvoir bénéficier d'un logement convenable. L'accession à la propriété devient de plus en plus difficile pour ces derniers. Cette réalité a fait émerger de nouveaux modèles de propriété afin de faciliter l'accession sociale ou intermédiaire à la propriété.

Par ailleurs, une autre raison réside dans des enjeux économiques. En effet, le secteur de l'immobilier connaît actuellement une augmentation significative du prix des terrains en raison de leur rareté, en France comme au Koweït, faisant apparaître des situations de monopole²²². Il est dès lors devenu difficile d'acheter à la fois le foncier et le bâti. Par conséquent, les praticiens de l'immobilier ont cherché des solutions afin de rendre plus réaliste l'accession à la propriété. Chaque nouveau modèle de copropriété immobilière trouve son origine dans le désir de satisfaire de nouveaux besoins qui n'existaient pas auparavant et que le modèle traditionnel de la propriété du code civil permet plus de satisfaire.

74. Les enjeux étant analysés, reprenons quelques nouvelles formes de copropriété immobilière traduisant la complexité croissante du bien en copropriété et l'insuffisance de la structure légale spéciale à en rendre compte, même lorsqu'elle existe comme en France. Si la propriété civiliste classique est une propriété qui part du tréfonds pour aller jusqu'aux cieux, les notaires, dans les années 1970, ont imaginé en France une division de la chose dans l'espace pour mêler dans des montages complexes : copropriétés des immeubles bâtis et biens relevant de la domanialité publique. La copropriété qui peut être incluse dans un volume est alors une

²²¹ CUSIN (F.), « Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? », *Espaces et sociétés*, vol. 148-149, 2012, n° 1, p. 17-36.

²²² Nous constatons ce phénomène notamment au Koweït, où le monopole de l'État sur les terrains a été l'une des raisons les plus importantes de la hausse des prix, ce qui a rendu difficile l'achat par les citoyens ou les investisseurs. Pour cette raison, les prix de l'immobilier au Koweït sont les plus chers de tous les pays du Conseil de coopération du Golfe. Selon les statistiques, au Koweït, le logement peut représenter 72,3 % du revenu moyen d'un citoyen à vie, suivi par les Émirats arabes unis (68,8 %), le Sultanat d'Oman (62,8 %), l'Arabie saoudite (49,7 %), le Qatar (44,2 %), puis Bahreïn (18,2 %). Voir : en langue arabe <https://alqabas.com/article/604912>.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriété dans l'espace. Le recours à la division dite « volumétrique » ne pose pas de difficultés²²³. Si l'article 552 du code civil édicte une présomption simple : « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous [...] », il est toutefois possible d'y déroger. Selon cette technique, la copropriété est enfermée dans un volume défini en trois dimensions²²⁴. Cela n'est pas sans conséquence sur le bien en copropriété et sur les droits et obligations du copropriétaire qui en est le propriétaire. Être copropriétaire dans l'espace n'est pas être copropriétaire d'un bien en copropriété sur sol.

75. Par ailleurs, l'explosion d'une autre technique nommée « baux de longue durée »²²⁵ ou, plus précisément, baux réels immobiliers de longue durée peut par ailleurs être constatée. Selon cette technique, il existe une dissociation durable entre la propriété du sol et la propriété du bâti. Le propriétaire du foncier est différent de celui du bâti. Cette technique confère au preneur à bail une propriété immobilière dite « temporaire et limitée au bâti » afin de faciliter l'accession à la propriété, notamment aux personnes à revenus modestes qui ne disposent pas des moyens de posséder à la fois le foncier et le bâti, particulièrement en milieu urbain tendu²²⁶. Est alors apparu le bien immobilier en copropriété hors sol. Là encore, le copropriétaire hors sol diffère du copropriétaire d'un bien en copropriété sur sol.

76. Enfin, l'immeuble doit devenir « modulable et évolutif »²²⁷ pour répondre aux défis des transitions. Les propriétés modulables sont des propriétés où des personnes travaillent sur les matériaux, le bois et leur capacités évolutives, afin de répondre à certains besoins immobiliers²²⁸. En outre, notamment pour répondre aux défis actuels ou à venir, des réflexions ont vu le jour afin de rendre l'immeuble évolutif. Le bien, objet de propriété, « doit pouvoir se transformer selon les besoins, dans un immeuble durable et évolutif dans le temps et/ou dans l'espace »²²⁹. Il s'agit d'une nouvelle perception de la propriété qui part du principe que « les

²²³ SAVATIER (R.), « La propriété de l'espace », *D.* 1965, chronique XXXV, p. 213.

²²⁴ CAPOULADE (P.), « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *op. cit.*, p. 553.

²²⁵ Le recours aux baux de longue durée s'intensifie notamment dans le secteur social et dans le secteur intermédiaire. Voir : MICELI (L.), *La maîtrise foncière des bailleurs sociaux : de l'usage des baux de longue durée*, thèse, Lyon 3, 2021.

²²⁶ BALIVET (B.), « Le changement climatique et l'immeuble », in *Le changement climatique, quel rôle pour le droit privé ? Dalloz commentaires* 2019, p. 270.

²²⁷ BALIVET (B.), *op. cit.*, p. 271.- 114^{ème} Congrès des notaires, *Demain le territoire*, Cannes, 2018. En ligne : <https://rapport-congresdesnotaires.fr/2018-rapport-du-114e-congres/>.

²²⁸ BALIVET (B.), Intervention au Colloque « le changement climatique : quel rôle pour le droit privé ? », Université Jean Moulin Lyon 3, 2018.

²²⁹ BALIVET (B.), « Le changement climatique et l'immeuble », *op. cit.*, p. 271.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

besoins d'un individu ne sont pas les mêmes aux différents stades de sa vie »²³⁰. Cette analyse menée sur l'évolution de la vie d'un individu, qui implique nécessairement une réflexion sur son logement, ses droits et ses obligations, doit encourager les législateurs français et koweïtien à penser une structure légale spéciale pertinente susceptible de régir l'immeuble en copropriété en intégrant ces réalités en devenir.

77. Malgré cette complexité du bien en copropriété, l'image de la propriété civiliste unitaire reposant sur le sol reste dominante. Les autres modèles n'occupent qu'une place secondaire, ce qui pose un problème dès lors que cette réalité ne correspond pas aux nouveaux besoins de monde immobilier. La place accordée à la propriété individuelle et exclusive, retenue par les codes civils français et koweïtien, doit être tempérée à la faveur d'autres modèles de propriété, car elle représente un frein en vue de répondre à l'évolution contemporaine. Ces nouvelles copropriétés immobilières doivent prendre la place qu'elles méritent et attirer davantage l'attention du législateur, les lois devant toujours s'adapter aux besoins de la société, sous peine de s'avérer efficaces²³¹. Le droit de propriété, tel qu'il résulte des dispositions relatives au régime de la copropriété en droit positif, ne reflète qu'une image partielle du bien en copropriété. La structure légale spéciale pertinente doit tenir compte de toutes ces représentations de la copropriété : copropriété sur sol, hors sol, dans l'espace, évolutive...

Si les insuffisances de la structure légale spéciale résultent de la faiblesse qualitative de l'appréciation du bien en copropriété, elles tiennent aussi à la caractérisation de cette structure.

²³⁰ *Ibidem*.

²³¹ Il s'agit de la théorie du « *non-droit* » du doyen CARBONNIER, selon laquelle les règles sociétales ont parfois une force et une efficacité plus grandes que les règles de droit. L'auteur part du principe qu'une loi doit être acceptée par le peuple pour pouvoir être effective, sinon la règle de droit n'a aucune valeur. CARBONNIER (J.), *Flexible droit*, LGDJ, 2001, 10^{ème} éd., p. 11 et s.

§ 2 : Les insuffisances liées à la caractérisation de la structure légale spéciale

78. Réfléchir à la structure légale spéciale de la copropriété immobilière suppose aussi d'en fixer le caractère. A cet égard, les droits français et koweïtien adoptent des positions diamétralement opposées. Si le droit français a opté pour une structure légale spéciale présentant pour l'essentiel un caractère d'ordre public, le droit koweïtien a retenu une structure légale de droit commun supplétive de la volonté des copropriétaires. La comparaison entre les deux systèmes juridiques conduit à penser que ces choix extrêmes provoquent des insuffisances liées à la caractérisation de la structure légale spéciale (A), engendrant différents problèmes d'ordre juridique (B).

A – Les insuffisances liées au périmètre de l'ordre public

79. Des insuffisances liées au périmètre de l'ordre public peuvent être relevées. En effet, tant le choix d'une structure légale spéciale d'ordre public en droit français que le choix d'une structure de droit commun facultative pour le droit koweïtien semblent inappropriés. Une structure trop rigide invite en effet à s'interroger sur la place laissée à la liberté contractuelle et à un sur-mesure désormais nécessaire. Réciproquement, le caractère facultatif de la structure légale interroge les possibilités de contournement pour ne pas dire de désintérêt pour la chose commune. Certaines insuffisances existantes en droit français et en droit koweïtien sont liées au caractère d'ordre public très étendu pour le premier (1) et au caractère facultatif de la structure légale pour le second (2).

1) Une structure d'ordre public inappropriée

80. Avant de démontrer les insuffisances liées à l'ordre public de la structure légale spéciale en droit français, il est nécessaire d'analyser cette notion. L'ordre public, s'entend des « règles qui visent à atteindre l'intérêt général d'une société, liées aux intérêts supérieurs à l'intérêt particulier des individus »²³². Les individus n'ont pas ainsi le droit d'y déroger, même si ces règles vont à l'encontre de leurs propres intérêts. Il convient de préciser que l'ordre public est une notion difficile à définir puisqu'il varie suivant les besoins de la société à laquelle il

²³² ALSANHOURI (A.), *Alwaset : le nouveau droit civil*, première partie, p. 434 et s.
السنهوري (ع)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، ص ٤٣٤ وما بعدها.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

s'applique²³³. On peut cependant se diriger vers la notion d'« intérêt général », comme norme pour atteindre l'ordre public. L'ordre public apparaît ainsi être une notion très flexible, ne comportant pas de règle fixe applicable à toutes les sociétés²³⁴.

81. En matière de copropriété, les mérites et les limites de l'impérativité des règles organisant les modèles interrogent. En effet, l'impérativité doit viser à « parvenir à un équilibre entre les prérogatives des copropriétaires et celles du syndicat, afin de réaliser l'objectif social d'une vie en commun harmonieuse »²³⁵. De plus, elle doit permettre de « mettre en place une base ferme tant pour les copropriétaires que pour les tribunaux qui auraient à trancher les litiges futurs, tout en assurant l'uniformité du modèle de la copropriété »²³⁶. Comme l'ont souligné les deux rapporteurs du projet de loi française du 10 juillet 1965²³⁷ : « Le caractère impératif des nouveaux textes était une « nécessité²³⁸ ». Différents auteurs ont également souligné cette nécessité²³⁹. Il peut apparaître regrettable que le législateur koweïtien n'ait pas pris conscience des avantages de l'ordre public et qu'il ait adopté un modèle au caractère principalement supplétif de la volonté.

82. À la différence du modèle de la copropriété des immeubles bâtis en droit français, qui est strictement encadré par une structure légale spéciale, la copropriété immobilière en droit koweïtien a longtemps souffert d'une absence totale de régime autonome et de régime impératif. La lecture des dispositions régissant le droit de la copropriété en droit koweïtien (art. 848 à 874 du code civil) met en exergue l'existence d'un cadre juridique de la copropriété. Pour autant, ce cadre est lacunaire en raison de l'absence quasi-totale du caractère d'ordre public des règles concernées, d'une part, et de l'absence d'une gouvernance détaillée et impérative, d'autre part. En effet, ces règles organisant le droit de la copropriété au Koweït ne sont pas d'ordre public, privant ce régime de tous les avantages qu'une application d'ordre public présente. L'article

²³³ MBOTAINGAR (A.), « Bail commercial, Ordre public du statut », *J. -Cl. Bail à Loyer*, 3 déc. 2021.

²³⁴ ALSANHOURI (A.), *Alwaset : le nouveau droit civil, op. cit.*, p. 434 et s.

²³⁵ ROUX (J.-M.), « Réflexions sur l'aménagement de l'ordre public dans la loi du 10 juillet 1965 », *Loyers et copr.* oct. 2015, n° 10, dossier 4.

²³⁶ *Ibidem*.

²³⁷ M. ZIMMERMANN devant l'Assemblée nationale et M. VOYANT devant le Sénat.

²³⁸ Sur les travaux préparatoires de la loi, Voir ZURFLUH (A.) et TRAISET-FROT (T.), *Le statut de la copropriété*, Sirey, 1968, p. 43 et s., n° 18 et s.

²³⁹ Selon M. GIVORD, « le caractère [impératif] est le trait spécifique essentiel du statut actuel ». GIVORD (F.), GIVERDON (C.) et CAPOULADE (P.), *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, 8^{ème} éd., n° 12, p. 6. – D'après D. SIZAIRE, « le caractère, pour son plus large part impératif de la loi, est [...] son trait dominant, par lequel il s'oppose le plus nettement à la loi de 1938 (...) », et « (...) la copropriété était ainsi une « institution au statut essentiellement légal ». Voir SIZAIRE (D.), *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, Litec 1969, n° 16, p. 14.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

848 du code civil koweïtien précise le champ d'application du modèle de la copropriété en indiquant que : « les dispositions des articles suivants s'appliquent à tout immeuble ou ensemble d'immeubles, appartenant à plusieurs personnes dont chacune possède une partie privative et une part indivise dans les parties communes ». Or, cet article n'est pas d'ordre public. La plupart des textes organisant le modèle ont principalement un caractère facultatif. Il en résulte que le régime de la copropriété ne s'impose pas dès lors que ses conditions d'application sont remplies. Aussi, les propriétaires peuvent-ils décider d'adopter des organisations différentes.

83. Ce choix d'organisation de la copropriété trouve son origine dans une pensée très favorable à l'esprit individualiste. Le législateur koweïtien souhaitait organiser la copropriété de manière libérale afin de respecter cette mentalité. L'exposé des motifs du code civil koweïtien reflète clairement cette tendance. Il met en lumière la volonté du législateur, qui a accordé une valeur supplétive de volonté au régime de la copropriété, d'accorder aux personnes le maximum de liberté afin qu'ils se perçoivent comme de véritables propriétaires²⁴⁰. Il s'agit d'« une volonté de sauvegarder et d'encourager la propriété immobilière »²⁴¹. Cet esprit très individualiste apparaît notamment dans l'organisation de la gestion des parties communes au sein de l'immeuble en copropriété. Le législateur koweïtien assure manifestement le respect de la propriété individuelle et unique en négligeant d'aborder cette question de la gestion collective. En effet, malgré l'existence d'articles au sein du code civil koweïtien organisant l'administration des parties communes de l'immeuble, ceux-ci ont été vidés de leur contenu par leur caractère facultatif et non impératif.

84. Quant à la situation en droit français, la copropriété est un régime strictement encadré. Les dispositions qui organisent le statut de la copropriété sont pour l'essentiel impératives. Il est impossible d'y échapper à partir du moment où certaines conditions sont remplies²⁴². Dans ce cas, le rédacteur du règlement de copropriété ne peut choisir entre la copropriété et un autre mode d'appropriation. Les dispositions impératives applicables à la copropriété se retrouvent dans la loi de 1965. Ce sont en particulier celles qui sont « détaillées et minutieuses »²⁴³. Plus spécifiquement, des dispositions précisent les majorités, donnent une liste de documents à

²⁴⁰ L'exposé des motifs du code civil koweïtien, p. 633.

المذكورة التفسيرية للقانون المدني الكويتي، ص ٦٣٣.

²⁴¹ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 40.

²⁴² ATIAS (CH.), *Droit civil : Les biens*, LexisNexis, 2014, 12^{ème} éd., p. 278, n° 370.

²⁴³ *Ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

notifier, ou encore imposent des délais à respecter²⁴⁴. La spécificité de ce statut tient au fait qu'il s'impose à tous les bâtiments répondant aux critères de l'article 1^{er}, I, al.1^{er}, de la loi de 1965. Cet article dispose que : « la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ». Il n'y a donc « qu'un modèle de copropriété immobilière »²⁴⁵.

85. À partir du moment où les conditions évoquées par l'article 1^{er}, I, al.1^{er}, de la loi de 1965 sont remplies, le statut de la copropriété s'impose. Il s'applique donc, depuis le 1^{er} juin 2020, lorsque la propriété de l'immeuble, à usage total ou partiel d'habitation, est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, « formant un tout indivisible »²⁴⁶. Il convient de préciser que le modèle de la copropriété s'applique de manière indépendante de la volonté des copropriétaires²⁴⁷. Il est impératif dès lors que toutes les conditions sont réunies. En effet, l'application du modèle de la copropriété est de rigueur dès l'instant où un immeuble à usage total ou partiel d'habitation a été construit et divisé en deux ou plusieurs lots appartenant à des personnes distinctes²⁴⁸. De plus, le cadre légal de la copropriété doit s'appliquer malgré l'absence de règlement de copropriété, ou que ce dernier « [n'ait] pas encore été établi »²⁴⁹.

Cependant, l'expérience française montre que le modèle de la copropriété ne doit pas être trop impératif au risque d'engendrer de la rigidité et de nombreuses difficultés, notamment dans les petites et très petites copropriétés, mais aussi dans les grandes copropriétés et les secteurs autres que l'habitation, où les limites de l'impérativité apparaissent très clairement. Comme l'a souligné maître LEBATTEUX : « Au-delà de cet aspect rassurant, l'ordre public attaché au régime de la copropriété est régulièrement perçu comme un carcan, surtout en une période où le législateur nous afflige des textes les plus divers dont la complexité et la qualité rédactionnelle sont déconcertantes, essentiellement afin de limiter la liberté d'action tant des gestionnaires des immeubles que des copropriétaires eux-mêmes. Ainsi, le caractère impératif

²⁴⁴ Comme l'indique nettement l'article 43, al. 1^{er}, de la loi française de 1965.

²⁴⁵ ATIAS (CH.), *Droit civil : Les biens, op. cit.*, p. 279.

²⁴⁶ VIGNERON (G.), « Statut de la copropriété. – Champ d'application du statut », *J.-Cl. Copr.* 2017, n° 21.

²⁴⁷ LEBATTEUX (P.), « L'ordre public du statut : protection ou contrainte ? », *Inf. rap. copr.* oct. 2013, n° 592, p. 36.

²⁴⁸ Pour une application : Cass. 3^{ème} civ., 12 janv. 2011, n° 09-13.822 : *JurisData* n° 2011-000224 ; *D.* 2012, pan. 2412, spéc. 2416, obs. D. TOMASIN ; *Loyers et copr.* mars 2011, n° 3, comm. n° 88, obs. G. VIGNERON ; *Rev. Loyers* 2011, p. 83 ; *Administrer* 5/2011, obs. J.-R. BOUYEURE ; *RTDI* 1/2012, p. 74, obs. F. COHET-CORDEY.

²⁴⁹ Cass. 3^{ème} civ., 29 mai 2002, n° 00-17.542 : *JurisData* n° 2002-014503 ; *Administrer* 10/2002, p. 35, obs. J.-R. BOUYEURE ; *D.* 2003, somm. 1331, obs. C. GIVERDON ; *AJDI* 2003, 124, obs. C. GIVERDON ; *Loyers et copr.* oct. 2002, n° 10, comm. n° 235, obs. G. VIGNERON.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

de la copropriété est-il synonyme de contraintes »²⁵⁰. En droit de la copropriété française, un passage s'opère de l'ordre public perçu en un « instrument de sauvegarde garantissant une gestion saine et équilibrée de l'immeuble »²⁵¹ à un ordre public considéré comme « une barrière, un frein aux initiatives des copropriétaires, générateurs d'effets pervers »²⁵².

86. À cet égard, l'un des objectifs principaux du projet du GRECCO²⁵³ a été de « moderniser le statut de la copropriété et remédier aux rigidités et blocages existants »²⁵⁴. Animés par cette réflexion²⁵⁵, les auteurs de l'ordonnance du 30 octobre 2019 ont permis la modulation de la structure légale spéciale en fonction de la taille et de la destination de l'immeuble, la structure initialement unitaire s'étant relevée inadaptée²⁵⁶. Ainsi, l'article 1^{er}, II, de la loi de 1965 dispose que : « À défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable : 1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ; 2° A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs ». Pour ces biens, la loi de 1965 peut être écartée si trois conditions sont réunies : le bien doit remplir les conditions énoncées au II de l'article 1^{er} ; les propriétaires doivent démontrer leur intention en rédigeant une convention contraire, et finalement ils doivent établir une « organisation différente ». Dans ce cas-là, l'application de la structure légale spéciale est d'application facultative. Elle est donc partiellement impérative. Le droit de la copropriété « est donc, sous certains aspects, de moins en moins un droit de principe et de plus en plus un droit

²⁵⁰ LEBATTEUX (P.), « L'ordre public du statut : protection ou contrainte ? », *op. cit.*, p. 36 et s.

²⁵¹ ROUX « J.-M. », « Réflexions sur l'aménagement de l'ordre public dans la loi du 10 juillet 1965 », *op. cit.*

²⁵² *Ibidem*.

²⁵³ Groupe de recherche en copropriété, qui a élaboré un avant-projet de réforme de la loi du 10 juillet 1965 en juillet 2017.

²⁵⁴ PÉRINET-MARQUET (H.), « L'avant-projet de réforme de la copropriété : le GRECCO remet ses travaux, Entretien avec H. Périnet-Marquet », *JCP éd. N.* 2017, n° 48, act. 1000.

²⁵⁵ Cette réflexion a été également portée par le groupe ayant travaillé sur la réforme du livre II du code civil français relatif aux biens, correspondant plus précisément à l'une de ses propositions concernant le champ d'application de la loi de 1965. Il a été proposé d'ajouter un article 1-2 aux termes duquel « Par exception [au champ d'application obligatoire du statut de la copropriété], [la loi] ne s'applique pas si les seuls éléments communs entre les parties attribuées à des propriétaires différents sont constitués par le terrain, les murs et la toiture de l'immeuble et si les règles de propriété, d'entretien et de gestion de ces éléments communs ont été conventionnellement prévues ». Voir : www.henricapitant.org.

²⁵⁶ LAPORTE (J.), « Copropriété – Loi de 1965 : la réforme est en vue. Simple mise à jour ou bouleversement des fondamentaux ? », *Loyers et copr.* mai 2018, n° 5, étude 5.

de situations qu'il faut délimiter, lister et régler »²⁵⁷. Il résulte de cette analyse que le droit de la copropriété ne devrait être ni trop supplétif, ni trop impératif. Si un mouvement vers un immeuble collectif régit par un modèle plutôt impératif semble devoir être soutenu, il ne faut pas écarter complètement la liberté contractuelle. Il reste à déterminer s'il n'est pas pertinent de passer d'un statut principalement impératif à un statut qui soit davantage contractuel²⁵⁸.

2) Une structure légale facultative inappropriée

87. À la différence de la copropriété des immeubles bâtis français qui a adopté une structure légale spéciale essentiellement d'ordre public, la liberté contractuelle en droit koweïtien de la copropriété est très étendue. Outre l'absence de structure légale spéciale, le législateur koweïtien fait la part belle à la liberté des copropriétaires, qui ne connaît presque aucune limite²⁵⁹. La situation du copropriétaire est assimilable à celle de n'importe quel propriétaire²⁶⁰. En l'état du droit positif, le législateur koweïtien semble n'avoir pas conscience de l'évolution du droit de propriété, notamment dans son aspect social, lorsqu'il a organisé le droit de la copropriété²⁶¹ au sein du code civil. Aujourd'hui, la propriété n'est plus un droit purement individuel, libéré de toutes restrictions. Il existe une fonction sociale liée à l'exercice de ce droit²⁶². Dans cette optique, la propriété est un droit revêtant deux aspects : un aspect individuel et un aspect social. Comme l'a estimé ROUAST : « L'idée fondamentale qui doit être à la base, c'est le double aspect que comporte le droit de propriété, il est à la fois une prérogative individuelle et en même temps une fonction sociale. L'erreur est à mon avis d'oublier un de ces aspects pour ne voir que l'autre. Il faut combiner les deux aspects. Il faut

²⁵⁷ PÉRINET-MARQUET (H.), « L'ordonnance du 30 octobre 2019 manque-t-elle d'ambition ? », *Loyers et copr.* févr. 2020, n° 2, dossier 7.

²⁵⁸ ROUX (J.-M.), « Réflexions sur l'aménagement de l'ordre public dans la loi du 10 juillet 1965 », *Loyers et copr.* oct. 2015, n° 10, dossier 4.

²⁵⁹ Art. 854, cck.

²⁶⁰ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 44.

²⁶¹ L'exposé des motifs du code civil koweïtien, p. 584.

المذكرة التفسيرية للقانون المدني الكويتي، ص ٥٨٤.

²⁶² Nous ne sommes pas d'accord avec les tenants de la théorie selon laquelle la propriété n'est pas un droit, mais une fonction sociale telle que l'a conçu Léon DUGUIT. Voir : DUGUIT (L.), *Les transformations générales du droit privé depuis le code de Napoléon*, Librairie Félix Alcan, Paris, 1912, p. 149 ; POUMARÉDE (M.), « La violation de la destination et de l'usage de l'immeuble », *Droit et Ville* 2015/2, n° 80, p. 33 à 52. L'auteur affirme que « Les transformations du droit de l'urbanisme, l'essor du droit du logement et les contraintes du droit de la copropriété, s'ajoutant, notamment, à celles du droit des baux et du droit fiscal, confèrent plus que jamais sans doute une fonction sociale à la propriété immobilière ».

La copropriété immobilière, des modèles en transition

réserver au propriétaire une liberté, une initiative pour qu'il s'intéresse aux choses et qu'il faut profiter les choses de son travail »²⁶³.

88. A rebours de cette tendance, comme nous l'avons précisé, le législateur koweïtien ne connaît que l'aspect très individualiste du droit de propriété. Il a opté pour une définition extrêmement libérale des droits des copropriétaires²⁶⁴ en leur abandonnant une liberté totale quant à l'organisation de leurs droits et de leurs copropriétés. Or, l'expérience française montre bien que lorsque le choix est laissé entièrement aux copropriétaires, il s'ensuit très souvent des copropriétés désorganisées, à l'instar de la situation vécue à la suite de la loi du 28 juin 1938 au sein de laquelle le législateur français avait insisté sur l'aspect facultatif de ses textes²⁶⁵. Comme l'a souligné maître ALNAKKAS, « le principe de l'autonomie de la volonté et son rôle prépondérant étaient pleinement respectés puisque cette loi ne s'appliquait qu'à défaut de titres contraires »²⁶⁶. Ce libre choix de l'application du modèle de la copropriété est considéré comme un grand défaut car y manque des conditions nécessaires à la réalisation et à la sauvegarde de l'intérêt collectif de l'immeuble.

89. Quant à la situation actuelle de la copropriété des immeubles bâtis français, elle peut interroger sur la place laissée à la liberté contractuelle en présence d'une loi principalement impérative²⁶⁷. En effet, si la jurisprudence française a retenu le caractère conventionnel du règlement de copropriété²⁶⁸, cela ne signifie pas pour autant que le modèle de la copropriété soit un modèle contractuel et négocié. Au contraire, comme l'a souligné monsieur ROUX, « la copropriété n'est pas un domaine où règne la liberté contractuelle, l'immense majorité des textes en la matière ayant une portée impérative. Selon les termes de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, les articles 1, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 de la loi et les dispositions du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 y afférentes, sont d'ordre public »²⁶⁹. La structure légale spéciale de la

²⁶³ ROUAST (A.), « L'évolution du droit de propriété », *Rapport à la séance du 7 juillet 1945*, Travaux de l'association H. Capitant, T. I, 1945, p. 45.

²⁶⁴ Il convient de préciser que seule la loi peut imposer des limitations aux droits des copropriétaires, lesquelles sont très rares en l'état du droit positif du Koweït : Art. 810, cck.

²⁶⁵ Art. 5 de la loi du 28 juin 1938.

²⁶⁶ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit. p. 58.

²⁶⁷ CAPOULADE (P.), « Règlements de copropriété et liberté contractuelle », *Droit et Ville* 2011/2, n° 72, p. 115-127.

²⁶⁸ Cass. 3^{ème} civ., 28 févr. 1969, n° 67-11.672 : *JCP éd. N* 1970, II, 16220, note J. BÉCHADE ; *RTD civ.* 1970, p. 377, obs. J.-D. BREDIN . – Cass. 3^{ème} civ., 30 oct. 1973, *JCP G* 1974, IV, 402. – Cass. 3^{ème} civ., 17 mars 1976, n° 74-14.418 : *Bull. civ.* III, n° 125 ; *JCP éd. N* 1977, II, p. 67, note É. J. GUILLOT ; *RTDciv.* 1977, p. 164, obs. C. GIVERDON.

²⁶⁹ ROUX (J.-M.), « Le notaire et la rédaction du règlement de copropriété : entre liberté contractuelle et ordre public », *JCP, éd. N*, 16 nov. 2007, n° 46, 1297.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriété immobilière française est devenue un modèle contraignant qui oblige de plus en plus copropriétaires à relever certains défis contemporains. Cet aspect contraignant est l'une des principales insuffisances qui marque le modèle actuel de la copropriété française, car « les qualités ou les insuffisances d'un texte de loi s'apprécient à l'aune des contraintes qu'il impose et de leur ressenti par les justiciables »²⁷⁰.

B – Les insuffisances liées à la caractérisation de la structure légale spéciale

90. Les insuffisances précédemment relevées lors de l'analyse du caractère d'ordre public ou non de la structure légale à adopter ou à faire évoluer conduisent à devoir reconnaître pour le droit koweïtien le caractère spécial de cette structure (1), et son caractère obligatoire (2).

1) La nécessité d'une structure légale spéciale autonome

91. Inséré au sein du code civil sous l'intitulé : « la propriété par étages et par appartements »²⁷¹, le législateur koweïtien n'a pas adopté une structure légale spéciale autonome. Le défaut de structure spéciale organisant le droit de la copropriété de manière autonome du droit commun constitue une première insuffisance marquant la structure légale de la copropriété immobilière. Cette faiblesse s'ajoute au caractère supplétif de volonté de la structure légale au Koweït, qui affaiblit la notion même de copropriété. De plus, le législateur koweïtien prévoit, à plusieurs égards en cas d'absence de solutions, le retour aux dispositions générales de droit du droit commun des biens, notamment aux règles en matière d'indivision²⁷². Or, comme l'a souligné maître ALNAKKAS, « la copropriété est une institution différente qui devrait bénéficier du statut autonome lui conférer une certaine souplesse et efficacité que ne connaissent pas les formes classiques de l'appropriation collective des immeubles bâtis »²⁷³. La copropriété comporte un domaine particulier qui doit déroger au droit commun des biens. Ainsi que l'a pensé le législateur français : « la copropriété des immeubles bâtis, [...] est, en effet, un de ces monuments législatifs que la doctrine et la pratique ont du mal à intégrer dans le droit

²⁷⁰ ROUX (J.-M.), « Réflexions sur l'aménagement de l'ordre public dans la loi du 10 juillet 1965 », *op. cit.*

²⁷¹ Décret n° 67 de 1980, code civil koweïtien : deuxième partie (des droits réels) – premier livre – cinquième titre de « la propriété des étages et des appartements » : de l'article 848 à celui 874.

²⁷² Par exemple, en matière de gestion de la copropriété par appartements, le législateur koweïtien a prévu comme solution, en cas d'absence de syndicat des copropriétaires, l'application des règles générales de l'indivision. L'article 860, al. 1er, du code civil koweïtien dispose qu'« à défaut d'un syndicat, les parties communes seront gérées conformément aux dispositions du règlement visé à l'article 853 et aux règles générales relatives à la gestion du bien indivis ».

²⁷³ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement* : *op. cit.*, p. 53.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

commun des biens »²⁷⁴. La copropriété nécessite la création d'une structure légale spéciale autonome.

92. Quant au modèle français, la situation est bien différente. Il existe effectivement une structure légale spéciale régissant la copropriété immobilière, mais celle-ci nécessite une autonomie clairement affirmée par rapport au droit commun des biens. Après la loi du 28 juin 1938, qui avait introduit pour la première fois la notion de copropriété immobilière dans la législation française²⁷⁵, la loi du 10 juillet 1965 a proposé une structure spéciale dont la cohérence d'ensemble est remise en cause et l'autonomie toujours discutée. Le texte actuel est déjà très loin du texte initial. D'une loi simple et bien écrite, la loi est devenue complexe et illisible. À cet égard, le premier objectif du GRECCO était de « simplifier un texte dont la cohérence originale s'est effacée au fil des réformes²⁷⁶ ». En effet, la multiplication des sources et des modifications concernées a rendu illisible la structure légale spéciale. Il est difficile de comprendre sa cohérence interne. Aujourd'hui, elle est « éclatée en deux sources législatives » : l'une « constituée » de la loi du 10 juillet 1965, l'autre figurant dans le code de la construction et de l'habitation²⁷⁷. Cela a contribué à accentuer la complexité d'une matière déjà peu accessible. Cette analyse met en lumière une réalité difficilement contestable : l'« incapacité des pouvoirs publics à appréhender la copropriété dans toutes ses particularités et sa complexité »²⁷⁸. Et finalement dans son autonomie.

93. Les réformes successives du droit de la copropriété ont confirmé ce constat. La complexification des situations se poursuit. Ainsi, comme l'a observé monsieur PÉRINET-MARQUET, à l'occasion de l'ordonnance du 30 octobre 2019, le législateur a opté pour des règles utiles mais « manquant d'unité, trop éparées pour refléter une véritable vision »²⁷⁹. La multiplication des réformes paraît tenir à la volonté du législateur français d'adapter le droit de copropriété aux nouveaux besoins. L'un de ces besoins consiste dans la protection du plus faible, à l'instar du droit des obligations. En effet, à l'heure actuelle, les copropriétaires se trouvent plutôt dans une situation de faiblesse et se considèrent comme des consommateurs

²⁷⁴ TOMASIN (D.), *Préface*, BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, *op. cit.*, p. 1.

²⁷⁵ Avant cette loi, il n'existait qu'une propriété par étages régie par l'ancien article 664 du code civil français.

²⁷⁶ PÉRINET-MARQUET (H.), « L'avant-projet de réforme de la copropriété : le GRECCO remet ses travaux, Entretien avec H. Périnet-Marquet », *op. cit.*

²⁷⁷ ROUX (J-M.), « Après les réformes de la loi de 1965 : le droit de la copropriété en difficulté ? », *RDI 2015*, p. 245.

²⁷⁸ *Ibidem*.

²⁷⁹ PÉRINET-MARQUET (H.), « L'ordonnance du 30 octobre 2019 manque-t-elle d'ambition ? », *op. cit.*

dans leur relation avec les syndics, très souvent professionnels²⁸⁰. Cette idée incite le législateur à adopter des textes de plus en plus complexes pour régler les différentes situations. En résulte une loi peu accessible, dont la taille a été multipliée plusieurs fois. Par ailleurs, sous prétexte d'apporter des réponses aux enjeux actuels, la structure légale spéciale est devenue « indigeste »²⁸¹. En effet, le législateur français entend traiter certaines questions importantes, notamment en matière des copropriétés en difficultés, de rénovation de l'habitat privé, sans pour autant penser aux conséquences de ces ajouts successifs sur « la lisibilité de l'ensemble »²⁸².

94. Outre la nécessité de la simplicité, la structure légale spéciale française omettait de nombreuses solutions consacrées par la jurisprudence. Ainsi, l'un des objectifs fondamentaux du projet du GRECCO était « d'intégrer les solutions jurisprudentielles afin de rendre la loi plus accessible »²⁸³. La loi du 10 juillet 1965 fait l'objet d'un contentieux abondant. Malgré la taille de cette loi, elle n'a pas consacré toutes les règles découlant de la jurisprudence, notamment celles qui sont importantes en la matière, telles que les décisions portant sur les lots transitoires, les parties communes spéciales, les droits de jouissance exclusifs sur parties communes... L'intégration des créations, souvent notariales et confirmées par la jurisprudence, contribue à stabiliser le droit de la copropriété. À cet égard, certaines créations ont donné lieu à une insécurité juridique, comme « en attestent les revirements successifs de la Cour de cassation sur la non-rétroactivité de la grille de charges imposée à la suite de la procédure d'annulation »²⁸⁴, et « les incertitudes sur la perpétuité du droit de jouissance exclusif »²⁸⁵. Le GRECCO a

²⁸⁰ *Ibidem*.

²⁸¹ LEBATTEUX (A.), « Le projet du GRECCO pour une simplification et une modernisation du statut de la copropriété », *Loyers et copr.* nov. 2017, n° 11, Étude 9.

²⁸² *Ibidem*.

²⁸³ PÉRINET-MARQUET (H.), « L'avant-projet de réforme de la copropriété : le GRECCO remet ses travaux, Entretien avec H. Périnet-Marquet », *op. cit.*

²⁸⁴ Cass. 3^{ème} civ., 3 juill. 1996, n° 94-17.001 : *JurisData* n° 1996-002922 ; *Bull. civ.* III, n° 171 (non-rétroactivité).- Puis Cass. 3^{ème} civ., 28 avr. 2011, n° 10-15.264 : *JurisData* n° 2011-007831 ; *Loyers et copr.* juill. 2011, n° 7/8, comm. n° 221, G. VIGNERON (rétroactivité). – Puis Cass. 3^{ème} civ., 10 juill. 2013, n° 12-14.569 : *JurisData* n° 2013-014563 ; *Loyers et copr.* oct. 2013, comm. n° 281, obs. G. VIGNERON (non-rétroactivité).- LEBATTEUX (A.), « Le projet du GRECCO pour une simplification et une modernisation du statut de la copropriété », *Loyers et copr.* nov. 2017, n° 11, Étude 9.

²⁸⁵ Caractère perpétuel d'un droit de jouissance privatif sur partie commune : Cass. 3^{ème} civ., 4 mars 1992, n° 90-13.145 : *JurisData* n° 1992-000344 ; *Bull. civ.* III, n° 73 ; *D.* 1992, p. 384, note C. ATIAS ; *RD Imm.* 1992, p. 240, obs. P. CAPOULADE et C. GIVERDON ; *RTDciv.* 1993, p. 362, obs. F. ZÉNATI.

Voir pour un droit réel de jouissance spécial sur un lot composé d'un transformateur électrique : Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2015, n° 14-10.013 : *JurisData* n° 14.10-013 ; *Bull. civ.* III, n° 13 ; *D.* 2015, p. 599, note B. MALLET-BRICOUT ; *AJDI* 2015, p. 304, obs. N. LE RUDULIER ; *RD Imm.* 2015, p. 175, obs. J.-L. BERGEL ; *Loyers et copr.* avr. 2015, n° 4, comm. n° 106, obs. G. VIGNERON ; *JCP* 2015, n° 546, note H. PÉRINET-MARQUET ; *RTDI* 2/2015, p. 53, obs. F. COHET ; *RD Imm.* 2015, p. 50, obs. V. PEZZELLA ; *Administrer* 4/2015, p. 42, obs. J.-R. BOUYEURE ; *RTDciv.* 2015, p. 413, obs. W. DROSS.- Voir sur cet arrêt : VIGNERON (G.), « Copropriété

La copropriété immobilière, des modèles en transition

notamment proposé de consacrer : le lot transitoire²⁸⁶, le droit de jouissance privatif sur parties communes²⁸⁷, et le droit de construire²⁸⁸. Par la suite, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a consacré certaines de ces propositions notamment la pratique du lot transitoire²⁸⁹.

95. Il résulte de cette analyse que le texte initial de la loi du 1965 a été considérablement modifié et s'est sensiblement éloigné du droit commun des biens. Cette situation a incité le législateur français à réfléchir sur un véritable code de la copropriété. Conformément à son article 215, loi ELAN a autorisé le Gouvernement à « procéder par voie d'ordonnance à l'adoption de la partie législative d'un code relatif à la copropriété des immeubles bâtis afin de regrouper et organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété »²⁹⁰. Une ordonnance portant codification de ce droit aurait dû être effectivement prise avant le 23 novembre 2020. Cependant, en raison du contexte sanitaire de l'époque, ce code envisagé n'a pas encore vu le jour²⁹¹.

96. La création d'un code n'est pas dénuée d'intérêt. Elle permettrait notamment de « clarifier les règles relatives au droit de la copropriété et les rendront plus accessibles aux praticiens comme aux copropriétaires »²⁹². De plus, l'adoption d'un code vise principalement à « assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes ainsi rassemblés, harmoniser l'état du droit, remédier aux éventuelles erreurs et abroger les

– Les petits droits de l'homme », *Loyers et copr.* avr. 2015, n° 4, Étude 4.- REVET (T.), « Le droit réel dit « de jouissance spéciale » et le temps : *JCP G* 2015, 252 ; FAYDEAU (TH.), « Le droit réel de jouissance spéciale consenti sans limitation de durée est-il perpétuel ? », *JCP éd. N.* 2015, n° 9, 250.- Cass. 3^{ème} civ., 8 sept. 2016, n° 14-26.953 : *JurisData* n° 2016-018129 ; notamment *JCP éd. N.* 2016, n° 37, act. 1009 ; *RD Imm.* 2016, p. 598, obs. J.-L. BERGEL.- Comparer pour un droit réel de jouissance spéciale consenti sans limitation de temps : Cass. 3^{ème} civ., 7 juin 2018, n° 17.17.240 : *Jurisdata* n° 2018-009366 ; *JCP G* 2018, p. 1577, note F. MASSON ; *JCP G* 2018, p. 1523, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *RTDciv.* 2018, p. 712, obs. W. DROSS.

²⁸⁶ Il est « formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser, et d'une quote-part de parties communes correspondante » : Art. 3, al. 2, du projet du GRECCO.

²⁸⁷ Défini comme « un droit réel, perpétuel et susceptible de prescription acquisitive, il est nécessairement accessoire à un lot de copropriété. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot » : Art. 8 du projet de GRECCO.

²⁸⁸ Comme « droit réputé accessoire aux parties communes » : art. 6 du projet de GRECCO.

²⁸⁹ COUTANT-LAPALUS (C.), « Les lots transitoires : nouvelles règles d'entrée en vigueur de la loi ELAN. Entre avancées et déceptions », *Loyers et copr.* avr. 2022, n° 4, Étude 5.

²⁹⁰ Art. 215, al. 1^{er}, de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

²⁹¹ Il convient de préciser que ce projet de réalisation d'un code de la copropriété n'est pas abandonné. Il « n'a pas été possible de réaliser la codification « à droit constant » prévue par l'article 215 de la loi ELAN puisque la réforme du droit de la copropriété n'était ni achevée ni stabilisée. Pour autant le projet de réalisation d'un code de la copropriété n'est pas abandonné. Les services du ministère de la Justice continuent d'y travailler même si elle nécessitera une nouvelle intervention du Parlement » : Réponse du Ministère de la Justice, *JO Sénat* du 9 sept. 2021, p. 5277.

²⁹² Nicole BELLOUBET, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

dispositions devenues sans objet »²⁹³. Par ailleurs, le fait d'avoir un code marquerait une orientation du législateur français vers une autonomie du droit de la copropriété. En effet, la réflexion sur un code engendre une question importante : celle de savoir si le droit de copropriété déroge au droit commun des biens. Comme l'a précisé monsieur PÉRINET-MARQUET, à l'occasion du projet de réforme GRECCO : « l'avantage d'une loi autonome est précisément que l'on évite d'avoir à se poser la question de savoir si le droit de la copropriété relève encore du droit des biens, et à ce titre, du Code civil et du ministère de la Justice, ou s'il doit s'intégrer dans le droit de l'habitation »²⁹⁴. L'enjeu ainsi est de savoir si la copropriété des immeubles bâtis relève du droit commun²⁹⁵. Pour certains, cette détermination peut se faire de façon très classique grâce à l'adage « *specialia generalibus derogant* » selon lequel une loi spéciale ne vient s'appliquer que lorsqu'elle diffère du droit commun²⁹⁶. Par application de cette règle, il se trouve que la loi de 1965 renvoie aux dispositions de droit commun à plusieurs égards. Cette loi reprend par exemple la qualification de propriété (Art. 1^{er}, 2, 4, Loi du 10 juillet 1965), ou encore celle de convention (Art. 8, I, al. 1^{er}, Loi du 10 juillet 1965). Cependant, elle définit elle-même les notions qui sont spécifiques à la copropriété. Il en est ainsi de la notion de destination et de celle de répartition des charges. Cette analyse des frontières entre le droit spécial de la copropriété et le droit commun prête le flanc à la critique pour deux raisons. Tout d'abord, elle ne reflète pas le rôle considérable des juristes et surtout des praticiens dans la rédaction des règles de principe²⁹⁷. Ces derniers ont largement influencé le législateur dans la rédaction de la loi. Ensuite, cette analyse ne met pas en évidence *la ratio legis* concernant chaque disposition²⁹⁸.

97. Cela a conduit certains auteurs à adopter une autre explication pour dire que la structure spéciale de la copropriété est un statut « autonome, complet et qui se suffit à lui-même »²⁹⁹. Dans cette conception, le régime de la copropriété ne se trouve pas lié au droit commun. Cela se confirme par le fait que l'on trouve un certain nombre de principes en droit

²⁹³ Art. 215, al. 1^{er}, de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

²⁹⁴ PÉRINET-MARQUET (H.), « L'avant-projet de réforme de la copropriété : le GRECCO remet ses travaux, Entretien avec H. Périnet-Marquet », *op. cit.*

²⁹⁵ PÉRINET-MARQUET (H.), « La copropriété entre respect et adaptation du droit civil », in *Mél. Études offertes au Doyen Ph. Simler*, Édition Dalloz- LexisNexis SA, 2006, p.789.

²⁹⁶ ATIAS (C.), *Droit civil : Les biens, op. cit.*, n° 371.

²⁹⁷ *Ibidem.*

²⁹⁸ *Ibidem.*

²⁹⁹ ATIAS (CH.), *Droit civil : Les biens, op. cit.*, p. 280.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

commun qui ne sont pas applicables au statut de la copropriété³⁰⁰. C'est par exemple le cas de la notion de servitudes, qui a été jugée incompatible avec le mécanisme de la copropriété³⁰¹. De même, les actions possessoires sont considérées comme « irrecevables » entre les copropriétaires, car « elles n'ont pas pour fonction d'obtenir l'exécution d'obligations contractuelles »³⁰². Pour une partie de la doctrine, le statut de la copropriété est alors dérogoire au droit commun de la propriété immobilière en raison de sa spécificité et de son interprétation restrictive³⁰³.

98. La structure légale spéciale ne nous semble pas encore être un statut autonome. La multiplication de ses sources, la complexité de ses règles et le manque de cohérence globale conduisent à penser que ce statut est loin d'être autonome. Comme l'a souligné monsieur PÉRINET-MARQUET : « La loi de 1965 ne vivra longtemps que si elle sait revenir à l'essentiel. Que le législateur lui conserve son autonomie ou qu'il l'intègre dans un code, il devra lui redonner la ligne voulue par ses rédacteurs. Clarté et concision seront les conditions nécessaires d'un indispensable retour aux sources »³⁰⁴.

2) La nécessité d'une structure légale spéciale obligatoire

99. Le choix adopté par le législateur koweïtien d'une structure légale au caractère principalement supplétif a affaibli le régime actuel de la copropriété. De nombreuses difficultés juridiques sont apparues notamment en matière d'entretien des parties communes. Comme il n'existe pas de système juridique obligatoire pour régir les immeubles en copropriété, les immeubles sont souvent désorganisés. L'absence très probable de syndicat de copropriétaires constitue une grande lacune pour répondre aux attentes concernant l'entretien des parties communes. Le manque d'entretien peut mener à une dégradation rapide de la copropriété et entraîner un risque d'insalubrité et ainsi des travaux plus onéreux qu'avec une maintenance régulière. De plus, la pensée très individualiste encouragée par le législateur koweïtien,

³⁰⁰ BERGEL (J.-L.), « La copropriété, branche du droit des biens ou matière autonome ? », *Inf. rap. copr.* oct. 2013, n° 592, p. 21.

³⁰¹ Pour la nécessité de vérifier l'existence de propriétaires différents entre les deux fonds : Cass. 3^{ème} civ., 2 déc. 1980, n° 79-11.182 : *Bull.civ.* III, n° 187. Voir : D. TOMASIN, « Servitudes et copropriété », *Dr. et ville* 1990, p. 9 et s. ; P. CAPOULADE, « Le statut de la copropriété et les servitudes », *Inf. rap. copr.* 2001, p. 17.- C. COUTANT-LAPALUS, « Servitudes et copropriété : une coexistence toujours questionnée », *Loyers et copr.* déc. 2021, n° 12, comm. n° 19, obs. sous Cass. 3^{ème} civ., 23 sept. 2021, n° 19-22.556 : *JurisData* n° 2021-018161.

³⁰² Cass. 3^{ème} civ., 18 janv. 1989, n° 87-14.824 : *Bull. civ.* III, n° 16 ; *JurisData* n° 1989-700064.

³⁰³ VIGNERON (G.), « Statut de la copropriété – Champ d'application du statut », *J.-Cl.Copr.* 2017, n° 1.

³⁰⁴ PÉRINET-MARQUET (H.), « La loi de 1965 à la croisée des chemins », *Loyers et copr.*, oct. 2015, n° 10, dossier 1.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

suscitant un désintérêt pour les espaces collectifs, font émerger de nombreuses difficultés quant à la vie commune en copropriété³⁰⁵. Faute de caractère obligatoire, le modèle de la copropriété perd son essence. Pour une gestion commune efficace, il faut avoir une structure légale spéciale obligatoire. Cette dernière doit permettre, d'une part, de protéger les copropriétaires contre des abus de la collectivité et, d'autre part, de les inciter à répondre aux attentes de la vie collective.

100. Aux termes de cet examen, il est permis de conclure que le caractère obligatoire de la structure légale est une nécessité. Il s'avère protecteur pour les organes collectifs, mais aussi pour les droits des copropriétaires. Il engendre une stabilité et une sécurité juridique, « dont devraient bénéficier tout copropriétaire et tout justiciable »³⁰⁶. De plus, octroie une base ferme visant à garantir l'équilibre des intérêts présents au sein de l'immeuble. Il ne faut toutefois pas négliger la place d'une liberté contractuelle bien encadrée, permettant une certaine flexibilité et souplesse tenant compte des spécificités de certains immeubles en copropriété. Il est ainsi préférable de maintenir un juste équilibre entre une gestion impérative de l'immeuble en copropriété et une part de liberté contractuelle quant aux droits des copropriétaires³⁰⁷.

Le caractère obligatoire de la structure légale spéciale ne permet pas à elle seule de garantir l'efficacité du régime de la copropriété immobilière. L'équilibre de la structure juridique est donc l'une des conditions essentielles de cette efficacité en raison de la coexistence d'intérêts contradictoires au sein de l'immeuble en copropriété. Une analyse de cette question de l'équilibre entre les différents intérêts en présence s'impose.

³⁰⁵ Tel est le cas de la question de la répartition des charges, de celle sur les modalités de réalisation des travaux et de prise des décisions ...

³⁰⁶ ROUX « J.-M. », « Réflexions sur l'aménagement de l'ordre public dans la loi du 10 juillet 1965 », *op. cit.*

³⁰⁷ BERGEL (J.-L.), « Les formes modernes de la copropriété », *Inf. rap. copr.* mars 2017, n° 630, p. 13.

Section II

L'insuffisance de la structure légale adaptée

101. La recherche d'une structure légale spéciale adaptée à la copropriété immobilière implique d'étudier l'équilibre du système juridique actuel. Il convient à cet égard de préciser que la copropriété ne concerne pas seulement des particuliers qui vivent ensemble, mais qu'elle est une institution beaucoup plus large qui organise l'intérêt collectif de l'immeuble et doit tenir compte de l'intérêt général également. Afin de mieux appréhender la problématique de l'équilibre à retenir, il faut analyser tout d'abord la question de l'équilibre entre les différents intérêts en présence au sein de l'immeuble en copropriété (§1), puis l'incidence de l'intérêt général sur la structure légale retenue (§2).

§ 1 : Les insuffisances internes

102. La problématique de l'équilibre de la structure légale des modèles de copropriété immobilière se traduit par une difficile conciliation de divers intérêts, tant en droit français qu'en droit koweïtien. Plus précisément, un conflit entre l'intérêt individuel (A), et l'intérêt collectif (B) a souvent été constaté dans la vie en copropriété.

A – Les insuffisances liées à la primauté de l'intérêt individuel

103. La copropriété comme mode d'accession à la propriété immobilière est l'une des solutions les plus pertinentes face aux besoins immobiliers, aux besoins de logements notamment, tant en France qu'au Koweït. Le défi qui s'est imposé au législateur, en particulier koweïtien, était de trouver les moyens d'inciter des individus qui ont toujours rêvé de posséder une maison individuelle à devenir des copropriétaires. La tâche était difficile. Dans cette recherche, le législateur koweïtien était animé d'une idéologie très individualiste du modèle de la copropriété. Cette réalité s'est manifestée par l'accent mis sur l'aspect « propriétaire » (1), au détriment de celui de « copropriétaire » (2).

1) L'esprit « propriétaire »

La copropriété immobilière, des modèles en transition

104. L'évolution tardive de la copropriété immobilière au Koweït aurait dû permettre au législateur de prévoir les conditions et solutions les meilleures afin d'organiser ce mode de vie, et de l'adapter au mieux à la situation géographique, économique et sociale actuelle du pays³⁰⁸. Cependant, ce système présente, dans ses détails, un défaut conséquent qui « a compromis le bon fonctionnement de la copropriété, son expansion, voire son existence »³⁰⁹. Ce défaut est celui de l'encouragement à l'individualisme passif. Bien que la conception du droit koweïtien de la copropriété soit proche de celle, dualiste, du droit français, il semble qu'il s'agisse plutôt d'une conception individualiste que dualiste, en raison de l'absence d'équilibre entre le commun et le privé et de la faveur accordée au second. L'attachement législatif du droit koweïtien à la propriété exclusive au détriment de la propriété collective a bien démontré cette réalité. En effet, l'analyse des dispositions régissant la copropriété en droit koweïtien révèle la place primordiale donnée à la propriété individuelle, la propriété commune ne se voyant conférer qu'une valeur accessoire³¹⁰. Cette situation a mis à mal l'équilibre du régime actuel. Une structure légale adaptable du modèle de copropriété immobilière semble ainsi indispensable.

105. La grande importance qu'accorde le législateur koweïtien à l'intérêt individuel paraît tenir à l'attachement même de la société koweïtienne et des individus à la propriété individuelle et exclusive. Depuis très longtemps, la société koweïtienne connaît un important mouvement de construction horizontale. Les individus souhaitent vivre dans un type d'habitat correspondant à celui des villas individuelles telles celles connues aux États-Unis. Ce désir de la population perdure. Cependant, ce but est devenu irréalisable en raison des prix élevés de l'immobilier et du manque de terrains à bâtir³¹¹. Dès lors, il a fallu renforcer le mouvement vers la copropriété. La construction d'immeubles en copropriété n'est pas uniquement un choix, mais un mode de vie qui s'impose au Koweït au regard de sa superficie et de l'importance de sa population. Le législateur koweïtien tend ainsi à proposer ce nouveau mode d'habitat aux individus, tout en respectant les mentalités traditionnelles de la société koweïtienne, qui favorisent toujours un mode d'habitat individuel. La prise en compte de ces considérations

³⁰⁸ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement.*, *op. cit.*, p. 51.

³⁰⁹ *Ibidem.*

³¹⁰ Le législateur koweïtien emploie le terme « accessoire » pour désigner la partie commune. Voir l'exposé des motifs du code civil koweïtien, *op. cit.*, p. 634.

³¹¹ Il n'est pas surprenant que l'État du Koweït soutienne le système de la copropriété dans la mesure où sa superficie n'est que de 17 818 km². Toute une zone n'étant pas habitable, il y a des champs de pétrole, des sites militaires et des installations industrielles aux côtés desquels il est interdit de vivre.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

sociologiques par le législateur koweïtien rappelle la philosophie du CARBONNIER, réputé pour avoir créé « la sociologie juridique³¹² ». CARBONNIER part du principe qu'une loi doit être acceptée par le peuple pour pouvoir être effective. C'est la raison pour laquelle il a utilisé les outils de la sociologie pour élaborer ses réformes qui ont connu un grand succès³¹³.

106. CARBONNIER est parfois allé encore plus loin dans l'étude des individus et a pu parler de « psychologie juridique ». Il ne s'agit plus alors d'étudier la réaction de la société face à la norme, mais celle de l'individu lui-même. La psychologie juridique serait alors une forme plus poussée de sociologie juridique. Ainsi, il peut sembler intéressant d'observer comment CARBONNIER a utilisé la méthode de la sociologie juridique afin de réformer le droit de la famille en France³¹⁴. À notre sens, cette méthode favorise la compréhension du droit d'aujourd'hui et CARBONNIER peut être considéré comme l'inspirateur des théories nouvelles de socialisation du droit puisqu'il intègre les faits sociaux dans le système juridique, au lieu de le cantonner aux seuls faits juridiques. L'insertion de la méthode de la sociologie juridique en matière de copropriété paraît indispensable. Elle permettra de mettre en œuvre les bouleversements nécessaires du droit de la copropriété tant en droit français qu'en droit koweïtien, car la prise en compte des évolutions sociales dans les réformes législatives participe certainement de leur succès.

107. Si le législateur koweïtien a opté pour un choix de modèle qui tend vers l'individualisme pour les raisons sociologiques déjà analysées, il a toutefois créé une forme d'ambiguïté. En effet, l'idéologie très individualiste ne reflète pas la véritable réalité technique de la vie interne au sein de l'immeuble en copropriété. La croyance des citoyens en la propriété individuelle est inéluctable³¹⁵, et le partage de la propriété apparaît comme une source de

³¹² Le doyen CARBONNIER est un précurseur du courant sociologique du droit, notamment par son ouvrage : *Flexible droit, pour une sociologie du droit sans rigueur*, LGDJ, 2013.

³¹³ CARBONNIER a initié une innovation très intéressante pour le droit et pour la pratique législative française. Il faut noter que depuis ses réformes, le Ministère de la Justice emploie des sociologues. Cette innovation fait de lui l'un des plus grands juristes du vingtième siècle.

³¹⁴ Selon CARBONNIER, la technique de la sociologie juridique repose sur l'objectivité. Selon cette méthode, la personne qui fait de la sociologie juridique doit abandonner ses préjugés pour s'en tenir aux faits. V. notamment CARBONNIER (J.), *Sociologie juridique*, Paris, PUF, 2^e éd., 2004 ; RICCI (R.), « De la nécessité de redéfinir la frontière entre droit et non-droit », in *Mélanges Jean Carbonnier. L'homme et l'œuvre [en ligne]*, Presses universitaires de Paris Nanterre, 2012, p. 145.

³¹⁵ En effet, l'article 810 du c.c.k. dispose que « le propriétaire de la chose a le droit de l'utiliser, de l'exploiter et d'en disposer, dans les limites de la loi ». La fonction sociale du droit de propriété n'est même pas mentionnée, contrairement à certaines législations du monde arabe, notamment en Égypte, qui connaissent un mouvement vers la philosophie de la propriété qui n'est pas seulement conçue en un droit, mais en une fonction sociale. Voir AL-SANHOURI (A.), *Les obligations, Al-Waseet*, Vol 8 du droit de propriété, 1967, p. 554.

السنهوري (ع)، الالتزامات، الوسيط ج ٨، حق الملكية، ١٩٦٧، ص ٥٥٤.

conflits. Le législateur koweïtien laisse l'individu penser qu'il est un véritable propriétaire, tel ceux qui se trouvent dans une situation totalement contractuelle. Or, la réalité en matière de copropriété est bien différente. Le propriétaire d'une part divise au sein d'un immeuble en copropriété ne peut pas se comporter comme un propriétaire traditionnel. Il est un copropriétaire qui dispose de certains droits liés à la propriété exclusive de sa partie privative, mais il assume également des devoirs qui sont liés aux considérations collectives que représente l'intérêt de l'immeuble. Le succès du régime de la copropriété exige une harmonisation entre ces aspects individuels et collectifs ainsi qu'une conscience de cette situation particulière de copropriétaire qui est malheureusement encore mal connue en droit koweïtien.

2) L'insuffisance de l'esprit « copropriétaire »

108. Les Koweïtiens demeurent hésitants devant la vie en copropriété. La cause profonde de cette hésitation réside dans le contexte juridique actuel. En effet, la définition extrêmement libérale du code civil koweïtien attire l'attention sur l'entente et l'harmonie des rapports entre les copropriétaires³¹⁶. Selon les dispositions actuelles régissant le modèle de la copropriété au Koweït, le propriétaire détient sur son appartement un droit de disposition qui ne connaît presque aucune limite³¹⁷. Il profite d'un maximum de liberté ; sa situation est assimilable à celle de n'importe quel propriétaire. Il est regrettable que le législateur koweïtien n'ait pas mentionné la fonction sociale du droit de propriété, qui pourrait tempérer l'importance accordée à la propriété individuelle et exclusive³¹⁸. Seule la loi peut imposer une limitation à ce droit dont, à notre connaissance, les limitations sont très rares. Outre la loi, les copropriétaires peuvent, par leur accord unanime, limiter la liberté accordée au propriétaire, mais à la condition que cette limitation soit justifiée par « la position des parties ou leur affectation »³¹⁹. Il en va de même lorsqu'il s'agit du droit d'usage et de jouissance sur les parties privatives qui ne saurait accepter certaines limites hormis celles tenant aux obligations générales de bon voisinage.

109. Au-delà de la liberté conférée au propriétaire, le législateur koweïtien n'a pas montré l'importance du rôle collectif au sein de l'immeuble en copropriété. En dehors de l'obligation de participation aux charges communes³²⁰, il n'existe aucune obligation positive. Le

³¹⁶ Art. 810, cck.

³¹⁷ Art. 854, cck.

³¹⁸ Voir exposé des motifs du code civil koweïtien, *op. cit.*, p. 584.

³¹⁹ Art. 853, al. 2, cck.

³²⁰ Art. 858, al. 1^{er}, cck.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriétaire n'est nullement obligé de participer à une quelconque activité concernant la vie de la copropriété, voire « il est en droit de rester passif et de ne pas réagir même si la sécurité ou l'utilité de l'immeuble ou de certaines de ses parties sont sérieusement menacées »³²¹. En l'absence très probable de syndicat et de règlement de copropriété³²², l'on imagine aisément les problèmes que peuvent générer des copropriétaires passifs. L'aspect collectif de la copropriété étant négligé, un déséquilibre peut être constaté au niveau de la structure légale actuelle de la copropriété immobilière au Koweït. En effet, l'absence de sentiment d'appartenance à la collectivité est manifeste puisque l'individu au sein de l'immeuble en copropriété devient de plus en plus propriétaire et de moins en moins copropriétaire. Un manque de conscience concernant les espaces collectifs peut être également relevée. L'habitude de la société koweïtienne à vivre en confidentialité incite à rechercher des moyens susceptibles d'encourager les koweïtiens à devenir copropriétaires. Cependant, l'absence de conscience et de garanties suffisantes pour la vie collective participent à réduire drastiquement l'envie d'investir. Ce facteur peut compromettre l'évolution et le succès de la copropriété, qui dépend en premier lieu de la coopération de l'ensemble des copropriétaires, voire de la décision collective et des efforts communs.

110. La propriété privée est issue d'une philosophie libérale et individualiste. Comme vu précédemment, le droit de propriété est conçu par les codes civils français et koweïtien comme un droit absolu, exclusif et perpétuel. La copropriété immobilière, quant à elle, relève d'une philosophie bien différente. Elle réunit deux formes distinctes de droits de propriété. La négligence du législateur koweïtien pourrait être attribuée à des valeurs collectives de la copropriété, à cette différence de philosophie entre les propriétés individuelle et collective. En effet, la philosophie du partage en copropriété est totalement différente. Il est évident que la nature profonde de la propriété est individuelle et non pas commune. La nécessité plutôt que la volonté de partage est ce qui contraint plusieurs individus à se rassembler pour édifier ou diviser un immeuble et s'en répartir la propriété. Ainsi, il n'existe pas de volonté d'investir en collectivité. La société koweïtienne ne connaît presque aucun mouvement vers le renforcement des valeurs collectives et la coopération sociale jusqu'à présent. C'est la raison pour laquelle la

³²¹ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement, op. cit.* En réalité, cette faculté s'accorde avec les dispositions générales en matière de propriété (Art. 810 à 817, cck.), qui laissent l'entière responsabilité au propriétaire de la sécurité de son bien. Personne ne peut l'obliger à entreprendre des efforts pour sauver son propre bien, même lorsqu'il s'agit d'un appartement ou d'un étage.

³²² La formation du syndicat des copropriétaires et l'établissement d'un règlement de copropriété ne sont que facultatives. Art. 853, al. 1^{er}, et art. 861, al. 1^{er}, cck.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

psychologie du « vivre ensemble »³²³ au sein de l'immeuble en copropriété est significativement absente en droit koweïtien. Cette psychologie se définit comme « une façon de vivre à l'intérieur de la copropriété »³²⁴. Elle repose sur l'idée d'« interdépendance », à savoir « la responsabilité de chaque copropriétaire vis-à-vis des autres et collectivement sur la protection de la valeur immobilière de la copropriété »³²⁵. Le moment est venu de développer le plus rapidement la culture du vivre ensemble dans la société koweïtienne, qui est considérée comme un outil indispensable pour favoriser la gestion des situations inhérentes à la vie dans une copropriété et la création d'une sorte d'harmonie parmi tous les acteurs de la copropriété immobilière.

111. L'insuffisance du rôle collectif des copropriétaires en droit koweïtien cause un déséquilibre flagrant entre des droits individuels et des droits de la collectivité au sein de la structure légale actuelle de la copropriété immobilière. L'absence d'un véritable système juridique collectif organisant la vie interne entre plusieurs propriétaires d'un même immeuble a mis à mal la cohérence, l'équilibre et le fonctionnement même de la copropriété. Face à cette situation, il est nécessaire de concevoir une symbiose et un équilibre entre les différents droits. Une prise de conscience est indispensable afin de promouvoir l'intérêt de l'appartenance à la collectivité et de l'acceptation des espaces collectifs au sein de l'immeuble en copropriété. La prise en compte des valeurs collectives peut également favoriser l'équilibre du système juridique de la copropriété, équilibre qui permet de ménager tant l'individuel que le collectif.

B – Les insuffisances liées à l'intérêt collectif

112. À la différence du modèle de copropriété immobilière koweïtien qui se fonde sur une approche très individualiste, l'intérêt collectif semble devenir progressivement une priorité dans la structure légale spéciale française. Il s'agit de l'idée suivant laquelle il existerait un intérêt collectif transcendant, réforme après réforme, à petits pas, les intérêts individuels des copropriétaires. Avant d'aborder plus avant la question de l'équilibre entre l'individuel et le collectif, il convient tout d'abord de préciser la notion d'intérêt collectif, difficile à définir. Des confusions peuvent être constatées soit entre l'intérêt collectif et l'intérêt commun, soit entre

³²³ OUELLETTE (D.), « La psychologie du « vivre ensemble » en copropriété », in *Collection « De la prévention à la résolution des conflits en copropriété »*, Dir. de LANNOY (J.-P.) et MOSTIN (C.), Éd. Larcier, 2013, p. 75.

³²⁴ OUELLETTE (D.), *op. cit.*, p. 76.

³²⁵ *Ibidem.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

l'intérêt collectif et l'intérêt général³²⁶. De manière générale, l'intérêt collectif peut se définir comme « une somme d'intérêts individuels »³²⁷. Mais cette réduction de l'intérêt collectif à une simple addition d'intérêts individuels n'est pas tout à fait pertinente. Par exemple, la doctrine publiciste considère qu'« il n'est pas nécessaire, pour qu'un intérêt soit collectif, qu'il touche tous les membres de la corporation »³²⁸, et que cet intérêt « apparaît distinct des intérêts individuels, de ceux attachés à la personnalité juridique, même s'il se combine fréquemment avec eux³²⁹ ». Aujourd'hui, en matière de copropriété immobilière, la notion d'intérêt collectif renvoie à la notion « d'intérêt immanent »³³⁰. Plus précisément, il s'agit « d'un intérêt transcendant, propre au groupe, qui dépasse les intérêts individuels de ses membres »³³¹. L'intérêt collectif se justifie par l'intérêt de l'immeuble, fondement de l'organisation collective mise en place par le législateur français de 1965. Cette organisation collective est représentée par un organe de gestion qui est le syndicat des copropriétaires : « La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile »³³². Elle a pour objet « l'entretien de l'immeuble mais aussi son évolution et son amélioration »³³³.

113. Dès le départ, le législateur français a mis l'accent sur la propriété individuelle en privilégiant l'intérêt individuel à l'intérêt collectif. Cependant, à l'heure actuelle, le modèle de la copropriété immobilière semble intégrer peu à peu sur une idéologie communautaire. En effet, le législateur français s'est au départ fondé sur la même idéologie que le législateur koweïtien, à savoir une idéologie individualiste. Il a laissé les candidats à l'accession à la propriété penser qu'ils seraient de véritables propriétaires, tels ceux qui sont dans des situations hors copropriété. La raison principale semble être l'adoption de la théorie dualiste, dominante en matière d'analyse de la nature juridique du droit de copropriétaire immobilier. Cette théorie a contribué à entretenir une telle illusion car elle consiste en une différence de degré dans les

³²⁶ BOY (L.), *L'intérêt collectif en droit français : réflexions sur la collectivisation du droit*, thèse, Nice, 1979 ; Voir sous l'angle du droit processuel, voir BORÉ (J.), *La défense des intérêts collectifs par les associations devant les juridictions administratives et judiciaires*, Bibliothèque de droit privé, LGDJ, 1997, spéc. n° 3, p. 2 ; HECQUARD-THÉRON (M.), « De l'intérêt collectif », *AJDA* 1986, p. 65. Pour une analyse à l'aune de la notion de personne morale, voir MATHEY, 2002, spéc. n° 207, p. 72, cité par CORNU (M.), ROCHFELD (J.) et ORSI (F.), *Dictionnaire des biens communs*, Puf, 2017, 1^{ère} éd., p. 688.

³²⁷ CORNU (M.), ROCHFELD (J.) et ORSI (F.), *op. cit.*, p. 688.

³²⁸ Rapport ROMIEU conclusions sur C.E., 28 déc. 1906, Syndicat des patrons-coiffeurs de LIMOGES (S.), S. 1907, 3, p. 23.

³²⁹ HECQUARD-THÉRON (M.), *op. cit.*, p. 65.

³³⁰ En ce sens, voir notamment CLEMENSI, 1935, spéc. p. 109 ; HAURIOU (M.), 1925, spéc. p. 16.

³³¹ MATHEY, *op. cit.*, n° 431, p. 188.

³³² Art. 14, al.1^{er}, de la loi française de 1965.

³³³ BAYARD-JAMMES (F.), « La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier : analyse critique », *op. cit.*, p. 188.

droits des copropriétaires. En effet, le copropriétaire est d'abord un propriétaire de ses parties privatives, qui sont « la propriété exclusive de chaque copropriétaire »³³⁴, avant d'être un copropriétaire, de manière bien moindre, des parties communes qui sont l'objet d'une « propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement »³³⁵.

114. Cependant, au fil du temps, la particularité du droit de propriété du copropriétaire a été progressivement constatée. Son particularisme apparaît notamment dans la spécificité de son objet et dans ses modalités d'exercice³³⁶. Par exemple, différentes analyses doctrinales ont été menées pour déterminer la spécificité de l'objet de ce droit de propriété. Pour une partie, le droit de propriété en copropriété s'exerce sur un « cube d'air »³³⁷, alors que pour les autres, le droit sur les parties privatives se définit comme « un droit sur un certain espace délimité par des parties communes »³³⁸, qui est qualifié de « propriété du vent »³³⁹. Au-delà de la particularité de son objet, le droit de propriété en copropriété se distingue par les spécificités de ses modalités d'exercice et de ses attributs. Comme analysé précédemment, le droit de propriété en copropriété ne s'exerce que sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble³⁴⁰. Il s'exerce ainsi toujours dans le cadre d'une collectivité³⁴¹. Par ailleurs, le droit de propriété en copropriété confère au copropriétaire des attributs bien particuliers. Par exemple, celui-ci bénéficie, comme tout propriétaire, de l'*usus*, qui est l'usage de son lot. Cependant, il subit de nombreuses limitations à cet usage en raison de « la promiscuité générée par la vie en copropriété »³⁴² et de l'application de la théorie des troubles de voisinage³⁴³. Le copropriétaire est également titulaire du *fructus*, à savoir le

³³⁴ Art. 2, al. 2, de la loi française de 1965.

³³⁵ Art. 4 de la loi française de 1965.

³³⁶ LAFOND (J.), « Les grandes mutations du statut de la copropriété », *Inf. rap. copr.*, 2013, n° 592, p. 24.

³³⁷ JULLIOT (D.), *Traité Formulaire de la division des immeubles par étages et par appartements*, Paris, Administration du journal des notaires et des avocats, 1927, p. 300, n° 75.

³³⁸ LOMBOIS (C.), « Commentaire de la loi du 10 juillet 1965 », *D. 1966*, p. 93.

³³⁹ *Ibidem*.

³⁴⁰ Art. 9 de la loi française de 1965.

³⁴¹ LAFOND (J.), « Les grandes mutations du statut de la copropriété », *op. cit.*, p. 24.

³⁴² *Ibidem*, p. 25.

³⁴³ Les troubles anormaux de voisinage sont définis comme « des nuisances qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage ». Voir : COURTIEU (G.) et COURTIEU (D.), *Les troubles du voisinage*, Litec, 2002, n° 27. Par un arrêt du 19 novembre 1986, la Cour de cassation française a confirmé le principe selon lequel « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage » : Cass. 2^e civ., 19 nov. 1986, n° 84-16379, *Bull. civ. II*, n° 172. Par la suite, la Cour de cassation a précisé que « le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble de voisinage s'applique à tous les occupants d'un immeuble en copropriété quel que soit le titre de leur occupation » : Pour exemple : Cass. 2^{ème} civ., 17 mars 2005, n° 04-11.279 ; JCP G 2005, I, 181, H. PÉRINET-MARQUET ; RD Imm. 2005, p. 197, note F.-G. TRÉBULLE. Cette théorie est ainsi largement appliquée en matière de copropriété immobilière.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

droit de tirer des revenus de son lot, mais il ne peut pas bénéficier de cet attribut librement. En effet, le règlement de la copropriété peut apporter des limitations à cette liberté, sous réserve qu'elles soient justifiées par la destination de l'immeuble³⁴⁴. De même, pour l'*abusus* ou le droit de disposer, sous les mêmes conditions, le règlement peut limiter la faculté pour le copropriétaire de disposer de son lot³⁴⁵. Dès lors, le droit de propriété en matière de copropriété est manifestement particulier. Face à ce particularisme, le copropriétaire se sent de moins en moins propriétaire. Une réduction du pouvoir du propriétaire au sein de la structure légale de la copropriété immobilière en droit français peut être ainsi constatée³⁴⁶.

115. En parallèle, et pour des raisons urbaines et économiques, le modèle français a dû tendre vers la collectivité. En effet, le copropriétaire est devenu « de moins en moins propriétaire », et « de plus en plus copropriétaire »³⁴⁷. Au départ, le législateur français a mis l'accent sur l'aspect « contractuel » de la situation du copropriétaire³⁴⁸. Cet aspect peut être observé dans l'article 8 de la loi française de 1965 qui dispose qu'« un règlement conventionnel de copropriété, [...] détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ». La charte de la copropriété est ainsi fixée par un règlement de nature qualifié de conventionnel. Le législateur laissait entendre que « c'était par concours de plusieurs volontés libres que la copropriété était fondée, les copropriétaires qui y adhéraient ultérieurement, le faisant librement »³⁴⁹, et que l'élément essentiel de cette convention consistait dans « la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation »³⁵⁰. Cependant, cette situation a connu de nombreuses évolutions. Plusieurs atteintes à l'aspect contractuel ont été portées tant par la loi que par la jurisprudence française³⁵¹. Par exemple, si la notion de « destination de l'immeuble » est considérée comme

³⁴⁴ L'article 8, I, al. 2, de la loi française de 1965 dispose 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 ».

³⁴⁵ Des difficultés particulières liées à la vente de lots de copropriété peuvent être mises en avant, telles que le mesurage du lot pour satisfaire à la loi Carrez (Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété), les diagnostics immobiliers plus complets et plus approfondis, l'existence de droit de préemption spécifiques... Voir : LAFOND (J.), « Les grandes mutations du statut de la copropriété », *op. cit.*, p. 24.

³⁴⁶ Sur cette question, voir notamment MOUSSERON (J.-M.), RAYNARD (J.) et REVET (T.), « De la propriété comme modèle », in *Mél. offerts à André COLOMER*, Paris, Litec, 1993, p. 288.

³⁴⁷ LAFOND (J.), « Les grandes mutations du statut de la copropriété », *op. cit.*, p. 24.

³⁴⁸ *Ibidem*.

³⁴⁹ *Ibidem*.

³⁵⁰ Art. 8, I, al. 2, de la loi française de 1965.

³⁵¹ LAFOND (J.), « Les grandes mutations du statut de la copropriété », *op. cit.*, p. 25.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

une protection contre les atteintes au droit de propriété de caractère conventionnel, elle devient finalement une notion très floue qui entraîne des confusions dans la pratique³⁵².

116. Ainsi, le caractère légal et non conventionnel du statut du copropriétaire s'est affirmé petit à petit comme le modèle de copropriété français. Cela s'est traduit par l'octroi de nouveaux droits et l'augmentation des obligations à caractère collectif. En ce qui concerne les droits, le copropriétaire acquiert de nouveaux droits collectifs qui résultent soit de la loi, soit de la jurisprudence, par exemple « le droit imprescriptible à l'accès aux assemblées, droit à l'information³⁵³, droit au câble³⁵⁴, et le droit à la sécurité³⁵⁵ »³⁵⁶. S'ajoutent à ces droits des obligations à caractère collectif. Il s'agit notamment de l'obligation de participer aux charges communes qui s'affirme³⁵⁷ et devient de plus en plus lourde. En effet, les copropriétaires doivent financer non seulement les nouveaux besoins collectifs³⁵⁸, mais également répondre aux nouveaux enjeux immobiliers, environnementaux³⁵⁹ et économiques³⁶⁰. Tous ces nouveaux droits et obligations traduisent le poids croissant de la solidarité collective et le développement progressif d'un modèle français de la copropriété en faveur de la collectivité.

117. Il devient patent qu'il est difficile de trouver un équilibre satisfaisant entre l'intérêt collectif et les prérogatives individuelles des copropriétaires. Cela a fait l'objet d'une controverse doctrinale. Si l'on admet que l'intérêt collectif est le plus important, cela aura pour effet d'élargir les compétences du syndicat des copropriétaires. Au contraire, si l'on fait primer les droits des copropriétaires sur l'intérêt collectif, la copropriété ne sera qu'« une superposition

³⁵² Par exemple, le plus souvent, le copropriétaire qui veut louer ou vendre son lot se trouve dans l'incapacité de déterminer si l'opération envisagée porte ou non atteinte à la destination de l'immeuble, ce qui crée de l'insécurité juridique.

³⁵³ Ce droit se traduit notamment par l'augmentation des documents devant être joints aux convocations. Article 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis en France.

³⁵⁴ Télévision numérique : Article 24-3 de la loi de 1965 - fibre optique.

³⁵⁵ La loi de 1965 facilite les décisions tendant à « sécuriser » l'immeuble : contrôle des accès, vidéo-protection (Art. 25, n, de la loi de 1965 et article L. 126-1-1 du CCH) ou encore autorisation d'intervention des forces de l'ordre (L. n° 2003-239 du 18 mars 2003 pour la sécurité intérieure : *JORF* n° 66 du 19 mars 2003, texte n° 1.- Art. L. 126-3, CCH).

³⁵⁶ LAFOND (J.), « Les grandes mutations du statut de la copropriété », *op. cit.*, p. 25.

³⁵⁷ Par exemple, la loi affirme l'impossibilité d'abandonner le lot de copropriété pour échapper aux charges (Art. 11, Loi française de 1965).

³⁵⁸ Par exemple, pour le besoin de sécurité : la loi du 13 juillet 2006 abaisse la majorité requise pour décider des travaux à effectuer pour la mise en sécurité de l'immeuble (Art. 26-1 et 26-2, Loi de 1965).

³⁵⁹ Tel est le cas pour les travaux exigés par une réglementation portant sur l'environnement, qui concernent par exemple l'économie d'énergie.

³⁶⁰ Il s'agit notamment de la crise économique (copropriétés en difficulté). Les copropriétaires ont été gravement lésés.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

de droits réels individuels »³⁶¹. Néanmoins, en raison de la prise en compte progressive de l'intérêt collectif par le législateur français, les droits individuels commencent à être restreints. Cela se manifeste à plusieurs égards. Les droits individuels des copropriétaires sont encadrés non seulement par le règlement de copropriété, mais également par les pouvoirs du syndicat. Aux termes de l'article 43 de la loi française de 1965, l'établissement d'un règlement de copropriété est impératif. L'objectif initial du règlement de copropriété est d'organiser les droits collectifs et individuels des copropriétaires. Cependant, au contact des transitions, en particulier urbaine et environnementale, le règlement de copropriété tend à se tourner davantage vers l'intérêt collectif plutôt que vers l'intérêt individuel. Au sein de ce règlement se trouvent essentiellement des obligations à la charge des copropriétaires, telles que les modalités de la répartition des charges de copropriété. Cette répartition résulte des dispositions de l'article 10 de la loi de 1965 qui distingue deux catégories de charges : les charges « entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot », et les charges « relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties ». Bien que cette distinction soit satisfaisante et équitable, sa mise en œuvre peut se trouver enrayée par la moindre hésitation. Cela provoque « des risques de discorde [qui] ne peuvent être totalement évités »³⁶².

118. Par ailleurs, dans son premier alinéa, l'article 8, I, de la loi française de 1965 dispose que « [le règlement de copropriété] détermine la destination des parties tant privées que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ». Néanmoins, l'article 9, I, de la même loi consacre la liberté d'usage et de jouissance des parties privées et communes « sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ». Il en résulte qu'il ne s'agit pas d'une véritable liberté car elle ne peut être exercée que dans le périmètre du règlement de copropriété. Ainsi, le copropriétaire souffre de multiples atteintes à ses droits. Il ne peut pas exercer une propriété exclusive sur ses parties privées, comme l'a indiqué l'article 2 de la loi française de 1965. Il n'existe pas de véritable propriété privée ; cette propriété subit des restrictions apportées à la jouissance exclusive³⁶³.

³⁶¹ LARROUMET (CH.), « L'intérêt collectif et les droits individuels des copropriétaires dans la copropriété des immeubles bâtis », *JCP* 1976, I, 2812, n° 1.

³⁶² *Ibidem*, n° 11.

³⁶³ DROSS (W), *Droit des biens*, LGDJ, 6^{ème} éd., 2023, p. 187, n° 212.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

119. Les limitations aux droits individuels s'avèrent parfois lourdes menaçant d'« entamer la substance même des droits réels divis et indivis qui sont reconnus aux copropriétaires et qui pourraient bien alors être dépouillés d'une grande partie de leur contenu »³⁶⁴. À l'origine, le législateur français avait pour ambition de protéger l'intérêt individuel contre les limitations injustifiées. Il a instauré un principe selon lequel « les limitations apportées à la jouissance exclusive d'un copropriétaire ne sont valables qu'autant qu'elles sont dictées par le respect de la destination de l'immeuble »³⁶⁵. Ainsi, si le règlement de copropriété prévoit une clause limitative à cette jouissance qui contrevient à l'exigence de destination de l'immeuble, le copropriétaire peut en demander l'annulation. Néanmoins, l'absence de définition de la notion de destination de l'immeuble pose une difficulté majeure, provoquant des problèmes entre certains copropriétaires et l'assemblée générale de leur immeuble³⁶⁶.

120. Dès lors, la structure légale spéciale de la copropriété française tend parfois à favoriser l'intérêt collectif au détriment des droits individuels pouvant ainsi engendrer un sentiment d'insatisfaction et d'incompréhension chez les copropriétaires. Par ailleurs, le législateur n'a pas clairement pris parti en favorisant initialement le mouvement vers l'individualisme, alors que la structure légale actuelle de la copropriété française se développe en faveur de la collectivité. Une prise de position affirmée de la part de ce dernier serait la bienvenue. Elle permettrait de mettre fin à un certain nombre d'incertitudes juridiques.

121. Aussi, il serait pertinent de regarder si le modèle français de la copropriété immobilière s'adapte aux évolutions de la société française. Il s'agit alors de mesurer l'impact social de la loi de 1965. La conciliation des intérêts individuels et des besoins collectifs est-elle réussie ? Il est vrai que la vie en copropriété n'est pas un choix « délibéré », mais « un choix forcé, imposé actuellement par les nécessités de la vie urbaine »³⁶⁷. Ce choix est confronté à la notion du droit de propriété qui repose principalement sur une conception individuelle. Cela est dû au désir fort d'une appropriation nécessairement exclusive. Cependant, à l'heure actuelle, la structure légale spéciale du modèle de copropriété français progresse vers une idéologie plutôt communautaire. Cette philosophie se confronte à une réalité sociologique suivant laquelle la société française

³⁶⁴ LARROUMET (CH.), *op.cit.*, n° 18.

³⁶⁵ Art. 8, I, al. 2, de la loi de 1965 : « 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 ».

³⁶⁶ DROSS (W), *Droit des biens*, *op. cit.*, p. 195, n° 223.

³⁶⁷ CAPOULADE (P.), « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *op. cit.*, p. 553.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

devient beaucoup plus individualiste³⁶⁸. De ce fait, la philosophie trop communautaire ne paraît plus adaptée³⁶⁹. Aussi faut-il se demander si les mentalités françaises sont prêtes à « envisager un tel renversement du fondement de la copropriété des immeubles bâtis »³⁷⁰.

122. Par ailleurs, il est également nécessaire d'examiner les besoins collectifs. En effet, la copropriété immobilière a, là aussi, mal rempli son rôle. Au sein du régime de la copropriété, la gestion collective appartient à différents organes qui sont principalement les trois suivants : le syndicat des copropriétaires, le syndic et le conseil syndical. Les rapports entre eux sont des « interrelations de dépendance »³⁷¹. Cette relation d'interdépendance consiste en une interdépendance fonctionnelle nécessaire pour la gestion de l'immeuble. Cependant, les relations sont très complexes et « étroitement mêlées »³⁷². Par ailleurs, les puissances internes ne sont pas équilibrées. Elles sont susceptibles de « se muer en forces à chaque occasion de locomotion interne »³⁷³. La structure légale spéciale française ne permet alors pas d'apporter une réponse aux besoins collectifs, et aux intérêts individuels également. L'équilibre est difficile à atteindre entre les différentes exigences, mais il convient de ne pas « sacrifier l'individu à la collectivité, sans individu, il n'existe pas de collectivité »³⁷⁴. Une structure légale adaptée conciliant à la fois les besoins individuels et collectif semble s'imposer.

123. Quelle que soit la nature juridique du droit de copropriété attribué au copropriétaire, il est toujours nécessaire d'obtenir une « symbiose » entre les droits individuels et les droits collectifs³⁷⁵. Cependant, l'analyse du droit individuel de propriété et des droits de la collectivité précédemment menée met en lumière le caractère limité de ces droits et l'absence d'équilibre satisfaisant entre la collectivité et l'individuel au sein du régime de la copropriété. Cela nous paraît tenir à la difficulté de concilier la propriété privée et la propriété collective. Cette conciliation est difficile car, « dans son essence, la propriété collective ne correspond pas aux impératifs de la propriété individuelle et on peut considérer que le législateur français a voulu

³⁶⁸ Selon l'étude et l'observation des conditions de vie, « l'individualisme apparaît comme le premier obstacle au vivre ensemble (32 %) aux yeux des interviewés, loin derrière, les discriminations (16 %), le chômage (14 %) et la pauvreté (11 %) ». HOIBIAN (S.), « Les français en quête de lien social : Baromètre de la cohésion sociale 2013 », *Credoc* juin 2013, p. 14.

³⁶⁹ Fleurissent pourtant les « écoquartiers », à l'organisation collective complexe. Par exemple à Bordeaux (quartier Braza actuellement en construction). Il est vrai que ces écoquartiers découlent de choix politiques fermes et que leur caractère artificiel demande une adaptation des mentalités.

³⁷⁰ JAFFUEL (D.-C.) et BUCHER (CH.-É), « Copropriété. – Historique et généralités », *op. cit.*, n° 138.

³⁷¹ MOUREY (J.-L.), *Les équilibres socio-psychologiques de la copropriété*, LGDJ, Paris, 1970, p. 29.

³⁷² *Ibidem*.

³⁷³ MOUREY (J.-L.), *Les équilibres socio-psychologiques de la copropriété*, *op. cit.*, p. 30.

³⁷⁴ CAPOULADE (P.), « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *op. cit.*, p. 553.

³⁷⁵ GIVORD (F.), « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », in *Mél. offerts au professeur Pierre VOIRIN*, LGDJ, 1966, p. 284.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

concilier l'inconciliable »³⁷⁶. Dans l'idéologie de la copropriété immobilière française actuelle, l'intérêt collectif semble ainsi devenir progressivement une priorité, alors que la structure légale koweïtienne procède d'une idéologie très individualiste. Une structure légale spéciale adaptée s'impose tant dans le modèle français que dans le modèle koweïtien.

Après avoir analysé le déséquilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif de la structure légale du modèle de copropriété français et du modèle de copropriété koweïtien, il convient d'examiner la question de l'intérêt général et d'étudier son impact sur les droits individuels, et plus généralement, sur l'immeuble en copropriété.

§2 : Les insuffisances externes

124. Au-delà de la question de l'équilibre entre les intérêts individuels et l'intérêt collectif, l'intérêt général prend une importance de plus en plus grande dans les réflexions sur la structure légale de la copropriété immobilière. Étant donné les enjeux notamment environnementaux et sanitaires, l'impact de l'intérêt général sur le droit privé, et plus précisément sur le droit de copropriété est prégnant. Aujourd'hui, le bien en copropriété n'est plus un bien isolé. L'immeuble en copropriété doit être envisagé sur un territoire donné et entraîne des conséquences certaines sur l'ensemble de la planète. Il est donc influencé par l'intérêt général. La notion d'intérêt général sera d'abord analysée (A), pour mesurer ensuite son impact sur l'intérêt individuel des copropriétaires et l'intérêt collectif du syndicat des copropriétaires (B).

A – Les insuffisances liées à la considération de l'intérêt général

125. Au sens général, l'intérêt général et l'intérêt collectif ne doivent pas être confondus. L'analyse de ces notions fait aujourd'hui l'objet d'une controverse doctrinale³⁷⁷ qui paraît tenir à plusieurs raisons. L'intérêt collectif se rapproche de l'intérêt général à plusieurs égards. Tout d'abord, ce rapprochement réside dans le fait que l'intérêt collectif est « la traduction du pluralisme des ordres juridiques »³⁷⁸. Cette définition peut se traduire par l'analyse suivante : « L'intérêt collectif ne saurait se réduire à l'idée d'intérêt particulier. Le principe de sa reconnaissance sociale suppose qu'il est porteur de l'intérêt général, qu'il le “représente”, que,

³⁷⁶ LARROUMET (CH.) et MALLET-BRICOUT (B.), *Traité de droit civil, t. II, Les biens, droits réels principaux*, Economica, 6^{ème} éd., 2019, n° 726.

³⁷⁷ BORÉ (J.), *op. cit.*, n° 12.- MATHEY, *op. cit.*, n° 401, p. 173.

³⁷⁸ CORNU (M.), ROCHFELD (J.) et ORSI (F.), *Dictionnaire des biens communs, op. cit.*, p. 689.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

donc, l'intérêt général passe par la reconnaissance d'intérêts collectifs dont le jeu solidaire et conflictuel permettra de l'atteindre »³⁷⁹. Par ailleurs, un lien fort se dessine entre l'intérêt collectif et l'intérêt général lorsque certains intérêts collectifs sont très proches des intérêts de tous les citoyens, ce qui les rend « quantitativement » difficiles à distinguer de l'intérêt général³⁸⁰.

126. Cependant, et même si parfois l'intérêt collectif peut être considéré comme un intérêt général, il faut exclure toute assimilation entre les deux, car chaque notion renvoie à une définition juridique différente. L'intérêt général renvoie à un intérêt supérieur à tous les intérêts particuliers et collectifs. Il reflète un intérêt immanent et transcendant. En effet, il « assure à la fois une fonction limitative et une fonction de légitimation »³⁸¹, et quelle que soit la conception retenue, l'intérêt général est « un prisme à travers lequel l'évolution d'une société tout entière peut être observée »³⁸². Il convient toutefois de préciser que la notion de l'intérêt général diffère largement d'une société à l'autre. Il s'agit d'une notion culturelle, car « les métamorphoses du système politique, juridique et économique, influent directement sur la conception de l'intérêt général »³⁸³. Même si la notion paraît difficile à définir, il est important d'en apporter une clarification.

127. En matière de copropriété immobilière, la structure légale des modèles ne permet pas une prise en compte suffisante de l'intérêt général. Si le législateur français a commencé à appréhender l'importance des enjeux liés à cet intérêt, le législateur koweïtien n'a encore pas perçu l'importance de cette question. Dans le modèle de copropriété français, l'intérêt général se fait progressivement une place. La considération de l'intérêt général ne peut pas être négligée au regard des enjeux contemporains. La question environnementale emporte, en particulier, de grands enjeux liés notamment au réchauffement climatique, à la rénovation énergétique des immeubles et à la préservation de la biodiversité. Comment faire face à ces enjeux et quel rôle doit jouer le droit privé³⁸⁴ ? Ces questions environnementales ont une importance capitale pour la copropriété immobilière, en particulier dans le parc ancien touché par la problématique de la rénovation énergétique. En France, « le secteur du bâtiment est le premier consommateur

³⁷⁹ EWALD (F.), *L'État-Providence*, Revue française de sciences politiques, 1986, p. 464.

³⁸⁰ CORNU (M.), ROCHFELD (J.) et ORSI (F.), *Dictionnaire des biens communs*, *op. cit.*, p. 690.

³⁸¹ CORNU (M.), ROCHFELD (J.) et ORSI (F.), *op. cit.*, p. 694.

³⁸² *Ibidem*.

³⁸³ *Ibidem*.

³⁸⁴ HAUTEREAU-BOUTONNET (M.) et PORCHY-SIMON (S.) (Dir.), *Le changement climatique : quel rôle pour le droit privé*, Dalloz, 2019.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'énergie »³⁸⁵. Dès lors, la rénovation des copropriétés devrait être la première étape vers la transition énergétique de ce secteur. En effet, « les logements en copropriété représentent 25 % du parc d'habitation en France, soit 8 millions de logements, dont 67 % ont été construits avant 1974, donc avant la première réglementation thermique »³⁸⁶. Ces immeubles, souvent mal isolés et qualifiés de « passoires thermiques », sont présentés des éléments d'équipement vieillissants pour la plupart et moins performants que ceux des immeubles actuels³⁸⁷. À cet égard, la rénovation énergétique permettra de réduire les charges liées à l'énergie, d'apporter un confort thermique en toute sécurité et de valoriser le patrimoine immobilier³⁸⁸. Elle permettra également de diminuer l'empreinte carbone du bâti et d'économiser sur la consommation de pétrole, de gaz, ainsi que de réduire leurs émissions dans l'environnement³⁸⁹. Aussi, en matière de copropriété immobilière, le législateur doit-il envisager la rénovation des immeubles afin de ne pas alourdir le facteur énergétique. Il doit également instaurer des règles claires permettant d'organiser et de faciliter cette rénovation. Comment arriver à de tels objectifs sans une structure légale adaptée et tenant suffisamment compte de l'intérêt général ?

128. Au-delà des enjeux environnementaux, l'intérêt général sur l'immeuble en copropriété se manifeste au plan sanitaire. Avec la crise sanitaire mondiale, le législateur français s'est trouvé dans une situation d'urgence à tous les niveaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19. Des adaptations du droit de la copropriété ont dû être mises en place. Un projet de loi ordinaire d'urgence a été effectivement conçu pour faire face aux situations compliquées de certaines copropriétés générées par l'épidémie de Covid-19³⁹⁰. L'intervention du législateur a été motivée par l'intérêt général, qui justifie la mise en place de règles exceptionnelles au détriment des intérêts individuels et collectif pour permettre aux copropriétés de fonctionner

³⁸⁵ <https://www.ecologie.gouv.fr/energie-dans-batiments>.

³⁸⁶ *Ibidem*.

³⁸⁷ BRISEPIERRE (G.), « Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique », *FLUX* 2014, n° 96, p. 31.

³⁸⁸ DÉCHELETTE-TOLOT (P.) et PELLETIER (P.), « La transition énergétique en copropriété », *Loyers et copr.* juil. 2015, n° 7/8, p. 48.

³⁸⁹ LEBATTEUX (A.), « Comment mener une rénovation énergétique en copropriété ? », *Loyers et copr.* mai 2019, n° 5, Dossier 13.

³⁹⁰ Adopté en première lecture par le Sénat le 19 mars 2020.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

malgré le contexte sanitaire complexe³⁹¹. À titre d'exemple, la loi d'urgence du 23 mars 2020³⁹² a autorisé le gouvernement à prendre, par ordonnance³⁹³, toute mesure « adaptant le droit de la copropriété des immeubles bâtis pour tenir compte, notamment pour la désignation des syndics, de l'impossibilité ou des difficultés de réunion des assemblées générales de copropriétaires³⁹⁴ ». Récemment, une nouvelle loi du 22 janvier 2022³⁹⁵ a apporté de nouvelles adaptations à l'ordonnance du 25 mars 2020, concernant plus particulièrement « la tenue des assemblées générales de copropriétaires d'une part, et la durée des mandats du syndic et des conseillers syndicaux d'autre part »³⁹⁶. Par ailleurs, cette crise sanitaire a encouragé une plus grande digitalisation. Elle a contribué notamment à activer les dispositions relatives à la participation aux assemblées générales « par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification »³⁹⁷, à mettre en vigueur « le vote par correspondance »³⁹⁸ ou à respecter les dispositions relatives à la transformation digitale du métier de syndic.

129. De plus, cette crise sanitaire a provoqué parallèlement une crise économique majeure. À cette époque, le gouvernement français a mis en place des mesures en faveur des cabinets de syndics. Afin de garantir l'existence juridique et économique des copropriétés, il était essentiel de prendre des mesures pour sécuriser les copropriétés, comme « prolonger le mandat de syndic jusqu'à la tenue d'une prochaine assemblée générale lorsqu'il sera possible de se réunir à nouveau »³⁹⁹. L'intérêt général a encouragé les autorités à privilégier le rôle de l'intérêt collectif représenté par le syndic. En effet, la crise sanitaire et économique a mis en lumière le rôle fondamental du syndic. Celui-ci est déterminant car il « assure la pérennité des contrats,

³⁹¹ Voir notamment Ord. n° 2020-304, 25 mars 2020, art. 22 et s. ; PIEDELIÈVRE (S.), « Coronavirus : aperçu de la nouvelle ordonnance du 22 avril 2020 », *JCP éd. N. 2020*, n° 18, act. 413 ; COUTANT-LAPALUS (C.), « Fonctionnement des copropriétés pendant l'épidémie de covid-19 : de nouvelles mesures d'exception », *JCP éd. N. 2020*, n° 23, act. 472 ; DONDERO (V.-B.), « Loi sur le pass vaccinal : mesures de droit des groupements – Sociétés, coopératives agricoles, copropriétés », *JCP éd. N. 2022*, n° 5, act. 220.

³⁹² L. n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 : *JORF* n° 0072, 24 mars 2020, texte n° 2.

³⁹³ Ord. n° 2020-304, 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété : *JO* 26 mars 2020 ; *JCP éd. N. 2020*, n° 14, act. 340.

³⁹⁴ Article 7-I-2°, j., du projet de loi ordinaire d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

³⁹⁵ L. n° 2022-46 du 22 janvier 2022, *JO* n° 19, 23 janv. 2022 renforçant les outils de gestion de la crise sanitaire et modifiant le code de la santé publique.

³⁹⁶ COUTANT-LAPALUS (C.), « Crise sanitaire et copropriété : nouvelles adaptations des mesures d'exception », *Loyers et copr.* mars 2022, n° 3, alerte 18.

³⁹⁷ Art. 17-1 A, al. 1^{er}, Loi de 1965 (issu de la loi ELAN du 23 nov. 2018).

³⁹⁸ Art. 17-1 A, al. 2, Loi de 1965 (également issu de la loi ELAN, mais entièrement réécrit par l'ordonnance de 2019).

³⁹⁹ TANAY (C.), « La période de confinement souligne le rôle essentiel du syndic », *L'essentiel*, mai 2020.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

interventions gardiennage et service »⁴⁰⁰ ; « il va même plus loin en relayant les consignes du gouvernement sur les geste-barrières »⁴⁰¹. À l'avenir, un rôle plus important lui sera confié, notamment de « mission-relais des politiques publiques locales »⁴⁰². L'on peut en conclure que la covid-19, comme enjeu sanitaire et économique, a favorisé la coopération public-privé en permettant aux pouvoirs publics d'interférer à plusieurs égards dans le domaine privé, et notamment dans le domaine immobilier. Cette démonstration met en exergue la présence de l'intérêt général dans la structure légale actuelle du modèle de copropriété français. Or, cette structure a montré ses limites à absorber tous les enjeux posés par l'intérêt général, et impactant l'immeuble en copropriété qui n'est plus un bien isolé.

130. La particularité des conditions climatiques au Koweït a une incidence très importante sur la dégradation des immeubles, dont les immeubles en copropriété. Or, le manque de prise de conscience collective, en particulier au Koweït, quant à l'importance de préserver l'intérêt général, notamment en ce qui concerne les objectifs environnementaux imposés par la transition écologique et la sauvegarde de la planète, constitue un problème majeur. Cela est liée notamment aux problèmes attachés à la réalité de réchauffement climatique, à la ventilation des bâtis, aux énergies renouvelables. Au Koweït, la principale source d'énergie est le pétrole. Cependant, sa disponibilité limitée et les problèmes environnementaux liés à son utilisation nous obligent à considérer des alternatives durables pour répondre à nos besoins énergétiques futurs. Mais, le Koweït, un pays de soleil, n'a encore pas mis en place une véritable politique pour une transition vers l'énergie photovoltaïque⁴⁰³. Il existe aussi une insuffisance de la structure légale du modèle de copropriété à soutenir et à organiser les réponses à ces enjeux. La question de l'intérêt général ne manque ainsi pas d'importance tant en droit français qu'en droit koweïtien. Il existe aujourd'hui, plus que jamais, un lien fort entre l'intérêt général et le droit privé, et en particulier le droit de copropriété. La structure légale des modèles de copropriété immobilière doit ainsi s'adapter en prenant en considération de l'intérêt général.

B – Les insuffisances liées à l'application de l'intérêt général

⁴⁰⁰ *Ibidem.*

⁴⁰¹ *Ibidem.*

⁴⁰² *Ibidem.*

⁴⁰³ Une expérience sur les panneaux photovoltaïques a malheureusement abouti à un échec. Avec le sable, l'entretien des panneaux était rendu impossible et les panneaux étaient alors inefficaces. Le cout très élevé pour intégrer cette nouvelle énergie dans le secteur de l'habitat au Koweït explique aussi l'échec de cette expérience.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

131. L'intervention de l'intérêt général dans le droit de la copropriété se manifeste aujourd'hui et tendra à s'accroître davantage à l'avenir. Cette intervention présente un large effet non seulement sur les droits des copropriétaires, mais également sur les droits collectifs. Par exemple, concernant la question environnementale, le législateur français s'oriente vers l'efficacité de la copropriété, même si cette efficacité force la main des copropriétaires. Autrement dit, à chaque fois que le législateur recherche l'efficacité de la copropriété, il porte atteinte aux droits individuels de chaque copropriétaire, soit pour protéger l'intérêt collectif, soit pour protéger l'intérêt général. À titre d'exemple, depuis les lois dites Grenelle de 2009 et 2010⁴⁰⁴, un diagnostic de performance énergétique et un audit énergétique font notamment partie des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le modèle de la copropriété française⁴⁰⁵. Dès lors, pour réaliser certains travaux liés à la rénovation énergétique des immeubles en copropriété, plusieurs textes imposent aux copropriétaires des contraintes : « diagnostic de performance énergétique et l'audit énergétique, le chauffage, le diagnostic technique global, les recharges des véhicules électriques ou hybrides et les stationnements sécurisés pour les vélos, la performance énergétique embarquée, le carnet numérique... »⁴⁰⁶. Par ailleurs, et afin d'atteindre une rénovation effective des copropriétés, le législateur français a adopté récemment la loi Climat et résilience du 22 août 2021⁴⁰⁷ dans le double objectif de « mieux connaître l'état des copropriétés et de leur donner les moyens juridiques de la rénovation »⁴⁰⁸.

132. Parmi les mesures apportées comme celles relatives aux « outils juridiques de la rénovation (plan pluriannuel de travaux et fonds de travaux) nécessaires à la programmation des travaux de rénovation énergétique et environnementale »⁴⁰⁹, la loi Climat et résilience a introduit la notion de « rénovation énergétique performante »⁴¹⁰, et prévoit à l'article 158 « l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour l'ensemble des

⁴⁰⁴ L. n° 2009-967, 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement : *JORF* n° 0179, 5 août 2009, texte n° 2 et L. n° 2010-788, 12 juill. 2010 portant engagement national pour l'environnement, *JORF* n° 0160, 13 juill. 2010, texte n° 1.

⁴⁰⁵ L'article 24-4 de la loi française de 1965 a été modifié par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023. Il dispose désormais que « le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique ».

⁴⁰⁶ La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a fixé de nombreux objectifs à court, moyen et long terme en vue de limiter la précarité énergétique dans l'habitat.

⁴⁰⁷ L. n° 2021-1104, 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : *JO* 24 août 2021, texte n° 1 ; *JCP éd. N.* 2021, n° 35, act. 811.

⁴⁰⁸ POUMARÈDE (M.), « Loi Climat : la copropriété entre en résilience », *op. cit.*

⁴⁰⁹ POUMARÈDE (M.), « Loi Climat : la copropriété entre en résilience », *op. cit.*

⁴¹⁰ Par l'article L. 111-1, 17° bis du CCH.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

bâtiments collectifs à usage d'habitation »⁴¹¹. Au-delà de ces lois, différentes règles organisent également cette question énergétique au sein du code de la construction et de l'habitation⁴¹². Ainsi, différentes sources de loi organisant la question environnementale se font concurrence ce qui, à notre sens, conduit à une complexité et à un manque de clarté dans une matière déjà peu accessible. Il convient également de noter que ces différentes interventions législatives marquent l'incidence considérable de l'intérêt général sur le droit de copropriété d'aujourd'hui. Comme l'a souligné GIVERDON : « le droit de regard public sur l'institution de droit privé qu'est la copropriété constitue [aujourd'hui] une évolution à notre sens plus dangereuse que les restrictions générées par le respect des caractéristiques de l'immeuble »⁴¹³. Une structure légale adaptée aux enjeux posés par l'intérêt général, qui impactant le modèle de copropriété, est ainsi nécessaire.

133. Par ailleurs, les contraintes imposées aux syndicats de copropriétaires en raison de cet intérêt général peuvent être relevées. L'engagement dans le processus de rénovation énergétique a une conséquence indirecte sur l'intérêt collectif de l'immeuble. En effet, les copropriétaires doivent s'acquitter de différentes charges afin d'assurer l'entretien de l'immeuble et de réaliser sa rénovation énergétique. Néanmoins, « l'équilibre financier est menacé par le montant des charges impayées »⁴¹⁴. Les copropriétaires se trouvent dans une situation financière difficile, notamment face aux charges impayées et travaux irréalisés en raison de ces travaux imposés par l'intérêt général. La faillite d'un copropriétaire a impact direct sur le financement général du syndicat des copropriétaires⁴¹⁵. L'apparition des « copropriétés en difficulté » peut être notée⁴¹⁶, et la nécessité d'une intervention publique sur les plans juridique et financier se fait sentir⁴¹⁷. Cela provoque une certaine crainte chez les acteurs extérieurs à la copropriété. En effet, « le niveau des impayés inquiète les prestataires extérieurs

⁴¹¹ POUMARÈDE (M.), « Loi Climat : la copropriété entre en résilience », *op. cit.*

⁴¹² Tel est le cas des articles L. 421-3, L. 422-2, L. 422-3, et L. 411-2 du CCH qui organisent la nature des participations des OPH (Offices Publics de l'Habitat), des SA HLM, et des SA coopératives de production d'habitations à loyer modéré en matière de rénovation énergétique.

⁴¹³ GIVERDON (C.), « Le statut de la copropriété du droit privé au droit public », cité par BAYARD-JAMMES (F.), « La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier », *op. cit.*, p. 14, n° 64.

⁴¹⁴ BÉNASSE (CH.), « Les copropriétés très dégradées : la loi ALUR n'apporte qu'une réponse partielle », *Loyers et copr.* juill. 2014, n° 7-8, alerte 44.

⁴¹⁵ Cass. 3^{ème} civ., 7 sept. 2017, n° 16-18.777, *JurisData* n° 2017-017203 ; *Bull. civ.* n° 885 ; *RCA* déc. 2017, comm. n° 300.

⁴¹⁶ MORELON (P.), « Copropriétés en difficulté : obtenir des aides publiques au profit d'un syndicat des copropriétaires », *Loyers et copr.* oct. 2015, n° 10, Dossier 9.

⁴¹⁷ DILAIN (C.), « Les copropriétés très dégradées, pistes de réflexion législatives », *Rapport, Sénat*, avr. 2013. En ligne : https://medias.vie-publique.fr/data_storage_s3/rapport/pdf/134000290.pdf

La copropriété immobilière, des modèles en transition

qui, craignant de ne pas être rétribués, refusent d'intervenir »⁴¹⁸. La dégradation de l'immeuble persiste en raison d'un manque d'attractivité, aussi bien pour les copropriétaires que pour les tiers. Ainsi, nous pouvons dire que les moyens financiers qui répondraient aux besoins collectifs de l'immeuble sont insuffisants⁴¹⁹. En cas d'absence d'intervention radicale, le dommage économique pourrait prendre une ampleur considérable.

134. À la suite de cette réflexion, l'on peut en conclure que les impératifs de l'intérêt général peuvent rapidement se heurter à des intérêts divergents, individuels et collectifs. Tous les copropriétaires n'ont pas les mêmes préoccupations en fonction de leur âge, du confort recherché de leur logement et de leur capacité financière. L'intérêt général que représente notamment la rénovation énergétique peut justifier une violation de la sphère privée du copropriétaire, car « il y a désormais une dissociation du droit subjectif qui reste protégé et des pouvoirs qui y sont attachés et qui sont devenus contingents, tributaires de l'intérêt général et des nécessités sociales »⁴²⁰. Finalement, pour parvenir à une rénovation énergétique exemplaire, il faudrait qu'un travail d'équipe soit mené afin de rechercher un équilibre entre les objectifs poursuivis et les moyens à rassembler pour les atteindre, tout en respectant les différents intérêts présents en sein de l'immeuble en copropriété. Cela ne peut pas se réaliser sans l'existence d'une structure légale davantage adaptée de la copropriété immobilière en France comme en Koweït.

⁴¹⁸ *Ibidem*.

⁴¹⁹ MESTRE-MAHLER (M.), RAINALDY (E.) et LICOINE-HUCLIEZ (N.), *Droit de l'immobilier*, Dunod, 2023, p. 194.

⁴²⁰ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, *op. cit.*, p. 13.

CONCLUSION DU CHAPITRE I

135. La structure légale actuelle des modèles de copropriété immobilière présente des insuffisances importantes. En raison de ses caractéristiques uniques, la copropriété est un domaine qui nécessite une structure légale spéciale. Les insuffisances dans ce contexte sont liées, pour les deux modèles, à l'insuffisante prise en compte du bien immobilier, objet de la structure légale spéciale, mais également à l'insuffisante caractérisation de la structure légale spéciale. Le bien en copropriété est un bien original mais aussi complexe, lequel doit être appréhendé, dans toute sa richesse, par une structure légale spéciale à instaurer au Koweït ou déjà instaurée en France, pour répondre aux défis des transitions. Ainsi se pose la question du choix le plus adapté entre une structure légale impérative et facultative. Par ailleurs, des insuffisances liées au périmètre de l'ordre public ont été relevées. Tant le choix d'une structure légale spéciale d'ordre public en droit français que le choix d'une structure de droit commun facultative pour le droit koweïtien semblent inappropriés. Une structure trop rigide invite en effet à s'interroger sur la place laissée à la liberté contractuelle et à un sur-mesure désormais nécessaire. Réciproquement, le caractère facultatif de la structure légale interroge sur les possibilités de contournement pour ne pas dire de désintérêt pour la chose commune. Ces insuffisances liées au caractère d'ordre public de la structure légale spéciale à adopter, ou à faire évoluer, conduisent à devoir reconnaître, pour le droit koweïtien, le caractère autonome de l'immeuble en copropriété à l'égard des notions classiques de droit des biens, mais aussi son caractère obligatoire pour la gestion commune.

136. Outre l'importance de mettre en place ou de faire évoluer une structure légale pour les modèles de copropriété immobilière, il est nécessaire que cette structure soit adaptée à des situations diverses. Une problématique fondamentale se dessine actuellement : celle de trouver le juste équilibre entre la propriété individuelle et les aspects collectifs et généraux⁴²¹. L'équilibre entre ces aspects est assez dialectique⁴²² ; « le régime de la copropriété organise la coopération des copropriétaires pour assurer la préservation de l'immeuble, mais la singularité

⁴²¹ Cass. 3^{ème} civ., 7 sept. 2017, n° 16-18. 777, *op. cit.* Cette affaire montre bien la difficile conciliation entre les différents intérêts en présence dans la réalisation des travaux nécessaires au sein de l'immeuble en copropriété. V. BALIVET (B.), « Le changement climatique et l'immeuble », in *Le changement climatique : quel rôle pour le droit privé ?* Mathilde HAUTERAU-BOUTONNET ; Stéphanie PORCHY-SIMON, Dalloz, 2018, p. 269.

⁴²² TOMASIN (D.), « La nullité des assemblées générales de copropriétaires consécutives », in *Mél. à la mémoire du Professeur Roger SAINT-ALARY, L'immeuble et le droit*, Presses de l'Université des sciences sociales de Toulouse, 2006, p. 589.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

des intérêts des copropriétaires pour des usages de l'immeuble est difficile à articuler »⁴²³. Afin de proposer une structure légale qui incite les individus à devenir des copropriétaires, il faudrait tout d'abord trouver un équilibre entre ces dimensions individuelle, collective et générale. En effet, « le droit de copropriété doit ainsi, pour la sécurité juridique de chacun comme pour celle de la collectivité des copropriétaires, réaliser une synergie permanente entre l'individuel et le collectif et un équilibre aussi harmonieux que possible entre le droit des biens et le droit des obligations, de même qu'entre l'ordre public d'un statut légal et la liberté contractuelle »⁴²⁴. Des changements législatifs sont assurément nécessaires pour accompagner la transition des copropriétés dans sa dimension actuelle et future, afin d'atteindre ce type d'équilibre.

137. Au-delà de la question traditionnelle de l'équilibre entre les droits individuels et les droits de la collectivité, l'incidence de l'intérêt général sur le droit privé, notamment le droit de copropriété se fait ressentir plus que jamais. Aujourd'hui, le bien immobilier en copropriété n'est plus un bien isolé comme il pouvait l'être appréhendé avant. Au contact des enjeux actuels, notamment en matière de l'environnement, l'immeuble en copropriété a un impact certain sur l'ensemble de la planète, et il est devenu un bien qui implique de porter une grande considération à l'intérêt collectif et à l'intérêt général au détriment de l'intérêt individuel. Ainsi, la structure légale à mettre en place ou à faire évoluer des modèles de copropriété immobilière devra s'adapter pour faire face à des enjeux plus globaux mais affectant le droit de copropriété en particulier.

Après avoir démontré les insuffisances de la structure légale actuelle, une analyse sur la structure divise des modèles de la copropriété immobilière s'impose.

⁴²³ CORNU (M.), ROCHFELD (J.) et ORSI (F.), *Dictionnaire des biens communs*, op. cit., p.318.

⁴²⁴ BERGEL (J.-L.), « La copropriété, branche du droit des biens ou matière autonome ? », op. cit., p. 21.

CHAPITRE II

L'INSUFFISANCE DE LA STRUCTURE DIVISE

138. Les modes de vie actuels et les mouvements des populations vers les villes se traduisent par une urbanisation croissante. Ce phénomène engendre de nouveaux besoins menant notamment au développement des copropriétés immobilières. Si la ville se destine à devenir compacte rapidement, la transition juridique s'opère, elle, lentement. En effet, l'adaptation du modèle de la copropriété immobilière à la situation urbaine et environnementale apparaît très limitée en droit koweïtien et encore non aboutie en droit français, dans une approche fondamentale. Peuvent en effet être notées des insuffisances quant à la technique par laquelle se divisent les immeubles en copropriété, en particulier au Koweït où la détermination de la structure manque de précision. La remarque peut s'appliquer au droit français, même si une division en lots de copropriété a été définie avec soins. Or, la division immobilière retenue est importante, tant dans sa détermination que dans sa pertinence, car elle peut expliquer les réponses insuffisantes apportées à certains besoins identifiés. Afin de mieux appréhender la problématique, la structure divise de la copropriété immobilière en droits français et koweïtien doit être identifiée (Section I), afin d'analyser les raisons pour lesquelles ce choix peut apparaître inadapté face aux défis immobiliers actuels (Section II).

Section I

L'insuffisance de la structure divise en droit positif

139. La copropriété immobilière en droits français et koweïtien repose sur une structure divise particulière. Si le modèle français est assez précisément défini au plan technique, par le recours à une division en lots de copropriété, le modèle koweïtien souffre d'importantes approximations. Les deux modèles présentent se ressemblent en ce qu'ils reposent tous deux sur un système de droits réels attribués à chaque copropriétaire sur une fraction de l'immeuble en copropriété. Ils divergent toutefois quant à l'objet sur lequel ces droits s'exercent. Ainsi, à l'insuffisance liée à la détermination de la structure divise (§1) s'ajoute une insuffisance liée au régime de la structure divise (§2).

§1 : L'insuffisance liée à la détermination de la structure divise

140. La structure divise est insuffisamment déterminée en droit koweïtien. À la différence du modèle français de la copropriété, qui divise l'immeuble en « lots de copropriété », la division de l'immeuble en droit koweïtien se fait en plusieurs unités (division « en appartements ou en étages »). Aussi la comparaison des deux systèmes juridiques conduit-elle à dénoncer l'insuffisance de la division reposant sur un objet corporel : l'appartement ou l'étage (A), par rapport à une division conduisant à la création d'un bien incorporel : le lot de copropriété, la interrogeant ainsi la pertinence du modèle retenu en droit koweïtien (B).

A - L'insuffisance de la division par appartements

141. Le législateur koweïtien a organisé les règles régissant le régime de la copropriété immobilière sous l'intitulé : « la propriété par étages et par appartements »⁴²⁵, témoignant par là même de son intérêt explicite pour les locaux privatifs. L'immeuble en copropriété est considéré comme un immeuble forcément divisé en étages ou en appartements. Cette unité résultant de la division de l'immeuble est un bien corporel, objet de droit réel pour chaque copropriétaire. Plus précisément chaque unité constitue l'objet d'un droit de propriété individuel, exclusif et distinct. L'appartement ou l'étage est non seulement l'objet de droit, mais aussi l'outil qui définit la nature juridique de ce droit. En effet, le législateur koweïtien a mis en place une règle selon laquelle « l'identification de la nature juridique du droit du copropriétaire se fait toujours par rapport à l'appartement ou à l'étage, et non pas par rapport à la situation de l'immeuble dans sa totalité »⁴²⁶. En droit français, l'identification de la nature du droit du copropriétaire se fait au regard de la situation de l'immeuble divisé en lots de copropriété. Il apparaît dès lors que le législateur koweïtien se distingue du législateur français par la qualification et la définition de la nature juridique du droit du copropriétaire immobilier qu'il retient.

142. Malgré le grand intérêt porté à l'appartement comme objet de droit de propriété en droit koweïtien, il n'existe aucune indication plus précise sur l'appartement en matière de copropriété. Les termes de l'article 848 du code civil koweïtien, à la différence de l'ancienne

⁴²⁵ De l'article 848 à l'article 874 du cck.

⁴²⁶ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 41.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

législation de 1976⁴²⁷, mettent en exergue une volonté claire du législateur de préciser le contenu du droit de copropriété, sans pour autant tenter de clarifier la définition de l'objet de ce droit. Faute de définition légale, la recherche d'une telle définition doit être menée grâce aux travaux de la doctrine et au droit comparé. Il existe une controverse doctrinale sur ce point qui se traduit par l'opposition de deux conceptions, toutes deux fondées sur le degré d'indépendance de l'appartement par rapport à l'immeuble dans lequel il se trouve.

143. Le premier courant doctrinal défend l'idée suivant laquelle l'appartement est une chose interdépendante et distincte de l'immeuble dans lequel il se trouve. Cette théorie est principalement défendue par la doctrine arabe, et notamment koweïtienne. Selon cette analyse, l'appartement peut être défini en se référant à la définition d'étage, un étage s'entendant de « chaque unité d'un même bâtiment qui n'est pas divisée en appartements », et un appartement s'entendant de « chaque unité indépendante de l'étage qui contient plusieurs appartements⁴²⁸ ». Cette unité indépendante est généralement appelée un « appartement », quelle que soit sa destination résidentielle, commerciale ou professionnelle. Elle appartient à une personne qui exerce une propriété privative, distincte et individuelle sans aucune participation des autres copropriétaires de l'immeuble, car l'appartement dispose d'une nature particulière qui confère à son propriétaire un usage privé et exclusif⁴²⁹.

144. Le second courant doctrinal soutient qu'un appartement ne peut exister indépendamment du bâtiment dans lequel il s'insère, parce qu'il est situé « dans l'espace libre que laissent entre elles les parties de l'édifice qui forment son squelette »⁴³⁰. Selon cette pensée, un appartement peut se définir comme « une unité d'habitation (d'usage professionnel ou mixte) composée d'une ou plusieurs pièces formant un tout homogène et disposant d'un accès propre »⁴³¹. Néanmoins, cette homogénéité ne constitue pas une unité distincte et indépendante.

⁴²⁷ Loi n° 39/1976 relative à l'organisation de la propriété par étages et par appartements (abrogée par le cck. de 1980). Cette loi a tenté de définir la notion d'appartement et d'étage, mais elle n'a pas apporté de nouveautés à ce sujet. Son article 1^{er} alinéa 1^{er}, définit l'étage comme « toute unité non divisée en plusieurs appartements et indépendante dans l'immeuble ». De même, l'alinéa 2 du même article définit l'appartement comme « toute unité indépendante dans un étage contenant plusieurs appartements ».

⁴²⁸ Guide pratique, Département de la publicité immobilière et de documentation, Ministère de la Justice, Koweït, 4^e éd., 2001, p. 37.

الدليل العملي، إدارة التسجيل والتوثيق العقاري، وزارة العدل، الكويت، الطبعة الرابعة، 2001، ص. ٣٧.

⁴²⁹ GHANEM (I.), « Propriété des étages et des appartements », *Magazine de Gestion des Affaires du Gouvernement*, 8^e année, 2^e éd., 1964, p. 28.

غانم (I)، "ملكية الطوابق والشقق"، مجلة إدارة الأعمال الحكومية، السنة الثامنة، الطبعة الثانية، 1964، ص. ٢٨.

⁴³⁰ BOURNIAS (A.), rapp. Nat. Grèc., cité par IONASCO (A.), « La copropriété par appartements en droit comparé », in *Mél., Études offertes à René RODIÈRE*, D., 1982, p. 113.

⁴³¹ IONASCO (A.), « La copropriété par appartements en droit comparé », *op. cit.*, p. 113.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

En effet, il existe un lien inséparable entre l'appartement et la quote-part des parties communes. L'appartement est un élément nécessaire au bon usage des parties communes de l'immeuble, mais aussi du sol sur lequel l'immeuble est construit, et qui constitue une partie commune pour tous les copropriétaires. En ce sens, le législateur français a bâti une théorie nouvelle et bienvenue autour de l'idée de « lot ». Le lot est une notion juridique créée par la loi française du 10 juillet 1965, qui permet notamment de mieux exprimer l'union inséparable qui existe entre l'appartement et la quote-part des parties communes. Les autres législations, notamment la législation koweïtienne, n'utilisent pas cette notion de lot, ce qui a pour effet de créer une confusion entre les notions et quant au contenu exact du droit de chaque copropriétaire. Les partisans de l'idée de l'union inséparable estiment que, même si ces législations n'utilisent pas la notion de lot pour exprimer l'objet du droit de copropriétaire, « elles ne s'en réfèrent pas moins à sa substance quand elles établissent un lien indivisible entre l'appartement et la quote-part respective des parties communes »⁴³². Ils estiment que ces législations utilisent tacitement la notion de lot et qu'il faudrait ainsi élargir la notion d'appartement pour absorber la notion de lot⁴³³. Des réserves sont permises sur cette appréciation. Le lot est une notion très différente de celle d'appartement et, pour adopter une telle notion dans une législation, il faut clarifier de manière explicite sa définition et l'ensemble des droits qu'il confère à son titulaire.

145. Le législateur koweïtien est très attaché à la notion d'appartement et lui a accordé une importance majeure. Cela peut se justifier principalement de deux manières. Tout d'abord, la notion d'appartement est très proche des grands principes de la « Gazette »⁴³⁴ et de la doctrine islamique de la « Charia »⁴³⁵, qui conservent une influence majeure malgré la modernisation des principes juridiques dans l'ensemble du monde arabe. Les règles de la copropriété des maisons en droit musulman constituent la base de la législation arabe, et notamment koweïtienne, en la matière. Ces règles sont basées sur le principe de la liberté de s'approprier et de disposer des biens⁴³⁶, comme le mentionne la Gazette : « Chacun dispose de ses biens comme il lui est bon »⁴³⁷ et « Personne ne peut être empêché de son bien »⁴³⁸. Ainsi, la Gazette

⁴³² *Ibidem*, n° 5.

⁴³³ *Ibidem*.

⁴³⁴ La Gazette (AL-MAJALLA), issue de l'empire ottoman (1876), représentait en quelque sorte le code civil appliqué dans le monde arabe à l'époque. Rédigée selon la doctrine de L'IMAM, ABU HANIFFA, AL-NOUAMAN au terme de sept ans d'études, ses règles constituent la source historique de la législation koweïtienne. Voir : L'introduction du code civil koweïtien de 1981, p. 9 en langue arabe.

⁴³⁵ Loi islamique régissant la vie religieuse, politique, sociale et individuelle dans certains États musulmans.

⁴³⁶ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 18.

⁴³⁷ Art. 1192 de la Gazette.

⁴³⁸ Art. 1197 de la Gazette.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

repose sur un fondement libéral de la société musulmane. Cela a été parfaitement exprimé à l'article 1194 de la Gazette qui indique que « chaque personne qui possède une place (le sol) aura la propriété du dessus et du dessous (propriété du tréfonds et de l'espace aérien) ». Il s'agit effectivement d'une pleine propriété qui domine l'utilisation des biens. Cette pleine propriété ne peut être limitée que lorsque l'utilisation dépasse les règles de bonne conduite que l'homme musulman se doit de respecter, notamment les obligations concernant le voisinage⁴³⁹. Ainsi, la division des maisons ne pouvait être envisagée que dans l'optique d'une division entre la propriété du haut et la propriété du bas⁴⁴⁰. C'est pour respecter ces principes que le législateur koweïtien a accordé de l'importance à la notion d'appartement, qui est la plus proche de la conception du droit islamique dans l'organisation de la propriété du haut et du bas. En effet, toutes les deux reconnaissent une propriété divisée et distincte (appartement, étage, le haut et le bas) pour exprimer les droits de chaque copropriétaire.

146. Une autre explication de l'attachement du législateur koweïtien à la notion d'appartement pourrait se trouver dans la psychologie. En effet, selon le législateur « en achetant dans un immeuble en copropriété, les individus entendent posséder une propriété individuelle »⁴⁴¹. Le respect de ce désir de l'individu de posséder individuellement a conduit le législateur à utiliser l'expression d'une « propriété d'appartement » pour organiser le régime de la copropriété. De plus, beaucoup de personnes issues de la classe moyenne n'ont pas les moyens d'acquérir ou de construire une maison individuelle et sont ainsi encouragées par le législateur à devenir copropriétaires en leur donnant l'impression d'être propriétaires en pleine propriété comme tout propriétaire d'une maison individuelle. Le titre 5 de la deuxième branche du code civil koweïtien organisant la copropriété a d'ailleurs pour titre « la propriété par étages et par appartements ». Le législateur tente donc d'utiliser des moyens pertinents pour inciter les Koweïtiens à accepter ce nouveau mode de vie et à devenir copropriétaires. Néanmoins, cette situation semble paradoxale et ambiguë, car elle ne reflète pas la réalité technique de l'immeuble en copropriété.

⁴³⁹ Art. 1195 à 1197 de la Gazette.

⁴⁴⁰ Cette expression est souvent utilisée dans la doctrine islamique pour désigner la propriété par étages entre deux personnes. Il s'agit, en effet, d'une division des maisons entre le propriétaire du rez-de-chaussée (le bas) et le propriétaire du premier et unique étage (le haut). Cette division était la seule forme de copropriété immobilière en droit islamique.

⁴⁴¹ Exposé des motifs du code civil koweïtien, *Conseil des Ministères, Département de la fatwa et de la législation*, 4^e éd., 2004, p. 803.

مذكرة تفسيرية للقانون المدني الكويتي، مجلس الوزراء، دائرة الفتوى والتشريع، الطبعة الرابعة، 2004، ص. 803.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

147. Malgré le fort attachement du législateur koweïtien à la notion d'appartement, cette notion n'est pas adaptée au régime actuel de la copropriété immobilière. Elle a d'ailleurs fait l'objet de différentes critiques conduisant la plupart des législations étrangères à l'abandonner⁴⁴². En premier lieu, la notion d'appartement est contraire à la réalité des faits car elle ne reflète pas la réalité technique de l'immeuble. En effet, l'appartement ne peut pas exister seul de manière indépendante et autonome. Il est indissociable de l'immeuble et des parties communes. Ainsi, l'objet du droit de copropriété ne peut être analysé sous la notion « d'appartement », parce que cet objet comporte forcément des éléments de nature mixte (privative et commune). Cette mixité de nature est la clé d'un exercice parfait des droits de chaque copropriétaire. En second lieu, certains auteurs soutiennent l'idée suivant laquelle l'appartement n'a pas de réalité matérielle indépendamment des parties communes de l'immeuble, réduisant alors la notion d'appartement à un simple « cube d'air »⁴⁴³ ou un « espace géométrique »⁴⁴⁴. Selon SAVATIER : « Les appartements sont l'objet, non d'une copropriété, mais d'une propriété divise et privative, appartenant, pour chacun d'eux, à un titulaire différent. Pourtant, cela n'est vrai que pour l'appartement lui-même, considéré en soi, et comme isolé de l'ensemble de la maison. Au contraire, ce qui constitue cet ensemble, sans se trouver dépendre exclusivement d'un appartement déterminé, est indivis entre les divers propriétaires. Il arrive, dans bien des maisons divisées par étages, que la propriété privative se réduise pour ainsi dire à l'espace inclus entre les murs de l'appartement, ses planchers et le plancher de l'appartement supérieur »⁴⁴⁵. Dès lors, la notion d'appartement apparaît clairement dénuée d'assise matérielle indépendante et la rend impuissante à décrire l'objet du droit du copropriétaire.

148. Enfin, isoler chaque appartement encourage l'individualisme de manière excessive au détriment de l'aspect communautaire de la vie en copropriété. Cette notion permet d'attribuer à chaque appartement une assiette juridique différente, sur laquelle chaque propriétaire peut exercer ses droits de manière complète sans aucune restriction. L'intérêt individuel semble primer sur l'intérêt collectif de l'immeuble et risque ainsi de favoriser une méconnaissance des droits des autres copropriétaires et des règles régissant la vie interne engendrant ainsi des

⁴⁴² Notamment la législation française qui a abandonné la notion d'appartement. La notion de « lot » est venue la remplacer par la loi du 10 juillet 1965.

⁴⁴³ JULLIOT (D.), *Traité Formulaire de la division des immeubles par étages et par appartements*, *op. cit.*, p. 300, n° 75.

⁴⁴⁴ THIBIERGE (C.), « Le statut des immeubles en copropriété, Le notariat et la propriété immobilière moderne », *55^e Congrès des Notaires en France*, Bordeaux, 1957, p. 11.

⁴⁴⁵ SAVATIER (R.), *Lois Nouvelles*, 1927, p. 182, cité par THIBIERGE (C.), « Le statut des immeubles en copropriété », *op. cit.*, p. 11.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

conflits et des tensions entre les occupants de l'immeuble. Cette fausse perception porte alors atteinte à l'équilibre de l'immeuble qui est le pilier du succès de tout modèle de copropriété immobilière. Pour toutes ces raisons, semble plus judicieux d'abandonner la notion d'appartement dans toutes les législations qui continuent de s'y référer, et notamment au Koweït.

149. La conclusion qui semble s'imposer est que l'appartement ne peut plus être le critère de division de la copropriété immobilière au Koweït. Son utilisation crée des confusions, notamment en ce qui concerne la nature juridique du droit de chaque copropriétaire. Le législateur koweïtien est vivement incité à adopter une notion plus proche de la réalité technique de l'immeuble et plus adaptée au régime de la copropriété immobilière, à l'instar du droit français qui a définitivement et judicieusement abandonné la notion « d'appartement » au profit de celle de « lot de copropriété ».

B – La pertinence de la division en « lots »

150. La pertinence de la division en lots de copropriété pour le Koweït doit être examinée. L'analyse du droit français semble pertinente à cet égard en ce que son modèle de copropriété immobilière repose sur une structure divisée essentielle qui est le « lot de copropriété ». Le lot constitue l'objet du droit de propriété individuelle du copropriétaire⁴⁴⁶. Il se définit comme le « lien de droit institué, à titre perpétuel, entre des parties privatives, en propriété divisée, et une part indivise des parties communes »⁴⁴⁷. Il s'agit d'un ensemble indissociable⁴⁴⁸ qui a été institué entre deux parties faisant l'objet de deux séries de prérogatives⁴⁴⁹. Selon la conception dualiste des droits des copropriétaires adoptée par le législateur français, il existe une répartition des droits qui distingue deux formes de propriété superposées : un droit de propriété exclusive sur les parties privatives⁴⁵⁰ et un droit de propriété indivis sur les parties communes⁴⁵¹. Le

⁴⁴⁶ Différentes dispositions de la loi du 10 juillet 1965 traitent le lot comme l'objet de droit de propriété de chaque copropriétaire. Voir notamment art. 1, I, art. 11, art. 12, art. 15 et art. 23 de la loi de 1965.

⁴⁴⁷ ATIAS (CH.), *Droit civil : Les biens, op. cit.*, n° 375.

⁴⁴⁸ L'article 1^{er}, I, de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables ».

⁴⁴⁹ Art. 6 de la loi du 10 juillet 1965.

⁴⁵⁰ Art. 2 de la loi du 10 juillet 1965.

⁴⁵¹ Art. 4 de la loi du 10 juillet 1965.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

modèle de la copropriété immobilière repose sur la notion de lot qui rassemble ces deux droits de propriété distincts. Ce lot est également un bien unique, original et immeuble par nature⁴⁵². Cette notion de lot constitue la base de la structure divisée de l'immeuble et conditionne l'application obligatoire et impérative du modèle français de la copropriété immobilière⁴⁵³. Le lot de copropriété s'analyse par le fait que chaque copropriétaire se voit reconnaître deux droits réels distincts : un droit de propriété exclusif, qui s'exerce sur les parties privatives, et un droit indivis, qui s'exerce sur les parties communes. La coexistence de ces deux droits permet la construction d'un lot de copropriété. Ce lot est donc l'objet de droit du copropriétaire⁴⁵⁴. Les deux composantes du droit de propriété ne peuvent pas exister séparément⁴⁵⁵ et il n'est pas possible d'en aliéner une sans aliéner l'autre⁴⁵⁶. Par ailleurs, la disparition de la partie privative d'un lot entraîne nécessairement « une suppression corrélative de la quote-part correspondante des parties communes attribuées à ce lot »⁴⁵⁷. Dans ce cas-là, l'assemblée générale des copropriétaires doit modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de cette nouvelle situation. Ainsi, le droit du copropriétaire s'applique « indivisiblement » à ces deux catégories, c'est-à-dire les parties privatives et les parties communes de l'immeuble. Tout copropriétaire est donc à la fois propriétaire de locaux privatifs et propriétaire indivis de parties communes, dont la répartition initiale est déterminée lors de la constitution de la copropriété⁴⁵⁸.

151. En droit koweïtien, de multiples critiques sont adressées à la notion « d'appartement » comme objet d'un droit du copropriétaire. Ces critiques font écho à celles

⁴⁵² LAMBERTYE-AUTRAND (M.), « Biens - Classification tripartite des immeubles - Immeubles par nature », *J.-Cl. Notarial Répertoire*, févr. 2017, n° 47.

⁴⁵³ Article 1^{er}, I, de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ». - Cass. 3^{ème} civ., 11 janv. 2012, n° 10-24.413, *BPIM* 2 mars 2012, p. 45, n° 154.

⁴⁵⁴ ATIAS (CH.), *La copropriété des immeubles bâtis*, Paris, Sirey, 1989, n° 14 ; TOMASIN (D.), « La mise en copropriété de l'immeuble bâti », *Droit et Ville* 1991, p. 141, n° 31 ; MAZEAUD (J.), MAZEAUD (H.), CHABAS (F.), MAZEAUD (L.), *Les Biens*, Montchrestien, 8^e éd., 1994, n° 1326-3.

⁴⁵⁵ Cass. 3^{ème} civ., 3 mai 1990, n° 88-16.329 : *JurisData* n° 1990-002180.- Cass. 3^{ème} civ., 31 janv. 2007, n° 06-12.404 ; *D.* 2007, AJ504 ; *AJDI* 2007, 484, note P. CAPOULADE ; *RD Imm.* 2007, obs. C. MOREL ; *Loyers* 2007, p. 193, obs. P. DÉCHELETTE-TOLOT ; *Deffrénois* 2007, p. 972, obs. C. ATIAS ; *Constr.-Urb.* 2007, n° 56, obs. D. SIZAIRE ; *JCP éd. N.* 2007, 1322, n° 6, obs. H. PÉRINET-MARQUET. - L'article 6 de la loi de 1965 dispose que « les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée ».

⁴⁵⁶ À titre d'exemple, le propriétaire d'un appartement ne peut pas le vendre « en se réservant la jouissance de la terrasse, partie commune sur laquelle le règlement de copropriété [lui] avait accordé un droit d'usage privatif », CA Aix-en-Provence, 4 mars 1975 : *D.* 1975, somm., p. 66 ; *JCP* 1975, II, 18059, note J. GUILLOT ; *RTDciv.* 1975, p. 750, obs. C. GIVERDON.

⁴⁵⁷ VIGNERON (G.), « Statut de copropriété – Composition des lots. – État descriptif de division », *J.-Cl. Constr.-Urb.*, 2016, p. 4.

⁴⁵⁸ CHARLIAC (H.), « Copropriété, statut de la copropriété – Structure », *J.-Cl. Notarial Répertoire*, 2015, n° 53.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

qui ont pu être adressées à la loi française du 28 juin 1938⁴⁵⁹. Si cette loi a bénéficié d'un accueil très favorable de la part de la doctrine⁴⁶⁰, celle-ci n'a pas manqué de souligner l'insuffisance du modèle de la copropriété par appartement⁴⁶¹. La définition de la structure divise a principalement concentré les critiques. La notion « d'appartement » a été mise en cause de façon quasi unanime par la doctrine française⁴⁶², qui plaidait la nécessité de créer un nouvel outil juridique pour déterminer le bien, objet du droit du copropriétaire. Une nouvelle théorie a alors été bâtie par la loi du 10 juillet 1965 autour de l'idée de « lot ». Ce lot de copropriété est désormais le pilier du modèle de la copropriété consacré par la loi de 1965, par référence à celles « plus concrètes mais incomplètes de “maisons divisées par étages” (ancien art. 664) ou “par appartements” (loi du 28 juin 1938) »⁴⁶³. Cette innovation a toutefois laissé intacts les principes généraux de la division des droits du copropriétaire. En effet, la cohabitation de deux droits réels, celui de propriété sur les parties privatives et celui de copropriété sur les parties communes, a toujours existé. Néanmoins, cette cohabitation se s'opère plus dans la notion d'« appartement » mais dans celle de « lot ».

152. La structure divise repose donc sur le lot⁴⁶⁴, dont l'originalité se manifeste à plusieurs égards.

Tout d'abord, le lot de copropriété est original en raison de son double caractère. Il n'est pas seulement une fraction d'immeuble ; il est également un bien comportant une partie privative et une quote-part de parties communes. À la différence d'une simple « fraction d'immeuble », qui a pour but seulement de concerner des divisions, sans toutefois s'appliquer à la propriété du sol et sans comporter de changement de limites⁴⁶⁵, un lot de copropriété est une division de la propriété du sol qui entraîne nécessairement un changement de limites. De

⁴⁵⁹ Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

⁴⁶⁰ Voir notamment : CHEVALIER (J.), « Commentaire de la loi de 1938 », *D.*, 1939, partie lois et décrets, p. 73 ; HEBRAUD (P.), « À propos d'une forme particulière de copropriété, la copropriété par appartements », *RTD civ.* 1938, p. 23.

⁴⁶¹ Les codificateurs du code civil français de 1804 n'étaient pas favorables à une appropriation collective d'un bien, le seul article concernant la copropriété par appartements étant l'article 664. Cet article (abrogé par la loi du 28 juin 1938) n'accordait aucune importance particulière à cette forme de copropriété, il l'évoquait de manière sommaire.

⁴⁶² Voir notamment : THIBIERGE (C.), « Le statut des immeubles en copropriété », *op. cit.*, p. 11 ; JULLIOT (D.), *Traité Formulaire de la division des immeubles par étages et par appartements*, *op. cit.*, p. 300, n° 75 ; SAVATIER (R.), *Lois Nouvelles*, *op. cit.*, p. 182.

⁴⁶³ CAPOULADE (P.), « Copropriété et structures foncières dans la jurisprudence de la Cour de cassation », *Administrer*, 1996, p. 4 et s., spéc. p. 5.

⁴⁶⁴ SOLLETTY (B.), *Les structures de division de la propriété immobilière*, Thèse, Grenoble, 1983.

⁴⁶⁵ Art. 7, al. 3, du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

plus, si sur une fraction d'immeuble s'exerce ou peut s'exercer des droits réels concurrents⁴⁶⁶, cela n'implique pas nécessairement la coexistence d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes indissociablement liées. Cette coexistence est, au contraire, nécessaire pour former le lot de copropriété. Ainsi, « le lot de copropriété est, d'une part, une fraction d'immeuble provenant de la division de la propriété de celui-ci, et, d'autre part, une fraction d'immeuble composée d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes »⁴⁶⁷. Cela constitue l'originalité de la notion de lot qui la distingue d'autres structures divisées qui lui sont voisines⁴⁶⁸. L'absence de l'une des composantes indispensables au lot — partie privative ou quote-part de parties communes — empêche l'existence juridique du lot de copropriété⁴⁶⁹. Dès lors, le lot est un bien à partir duquel la division de l'immeuble peut être opérée⁴⁷⁰.

Par ailleurs, l'originalité du lot de copropriété se manifeste par son double aspect, à la fois structurel et fonctionnel. Comme il a été vu précédemment, le lot de copropriété est une entité abstraite, autonome et un immeuble par nature⁴⁷¹. En effet, dès lors que le lot de copropriété est individualisé par l'état descriptif de division (EDD), pour les besoins de la publicité foncière, il constitue en lui-même un immeuble indépendant des autres lots de l'immeuble. Ainsi, « son propriétaire le reçoit dans son patrimoine et peut le léguer, le donner, le vendre ou encore l'hypothéquer puisqu'il est susceptible de tous les actes juridiques portant sur un immeuble »⁴⁷². Dans ces conditions, le lot de copropriété peut clairement être considéré structurellement comme un bien, objet du droit de propriété de chaque copropriétaire et soumis

⁴⁶⁶ Anc. art. 71, A, du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, modifié par le décret n° 79-405 du 21 mai 1979 - art. 9 : *JORF* 23 mai 1979.

⁴⁶⁷ CAPOULADE (P.) et TOMASIN (D.), *La copropriété*, Dalloz, 10^e éd., 2021/22, p. 72, n° 112.231.

⁴⁶⁸ Il faut bien distinguer la notion de lot de copropriété de celle des lots composés pour parvenir au partage dans le cadre d'une indivision de droit commun. Ces derniers ont toujours une nature « transitoire » entre l'indivision et la propriété exclusive et ils ne créent aucun lien entre les biens. De même, il ne faut pas confondre le lot de copropriété avec le lot de publicité foncière. Ce dernier n'est pas un bien et il n'est pas nécessaire qu'il contienne une quote-part de parties communes. Par ailleurs, le lot de copropriété est différent du lot de lotissement. Ce dernier n'est pas forcément composé de deux droits réels. La différence entre les deux est que le lot de lotissement a une existence matérielle autonome alors que le lot de copropriété est toujours dépendant des parties communes. Voir ATIAS (CH.), *Droit civil, les biens, op.cit.*, p. 284.

⁴⁶⁹ SIMLER (PH.), TERRÉ (F.), *Droit civil, Les biens*, 10^e éd., Dalloz., 2018, n° 631. ; BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier : analyse critique*, Paris, LGDJ, 2003, n° 12 et s.

⁴⁷⁰ Ce caractère a été affirmé par la jurisprudence. Voir Cass. 3^{ème} civ., 17 sept. 2013, n° 12-19.526.- CA Aix-en-Provence, 4^e ch. A, 15 févr. 2018, n° 16/12467 : *Rev. loyers* 2018, p. 223, obs. S. BÉNILSI.- Cass. 3^{ème} civ., 31 janv. 2007, n° 06-12.404 : *JurisData* n° 2007-037158 ; *Bull. civ.* III, n° 14 ; *Constr.-Urb.* 2007, comm. 56, obs. D. SIZAIRE ; JCP G 2007, doct. 197, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *AJDI* 2007, p. 484, obs. P. CAPOULADE ; *RD Imm.* 2007, p. 261, obs. C. MOREL.

⁴⁷¹ Cette qualification a été expressément décidée par la jurisprudence dans l'arrêt du 15 novembre 1989 (Cass. 3^{ème} civ., 15 nov. 1989, n° 87-18.188 : *JurisData* n° 1989-703481 ; *Bull. civ.* III, n° 213 ; *D.* 1990, jurispr., p. 216, obs. P. CAPOULADE et C. ESMEIN).

⁴⁷² BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier : analyse critique, op. cit.*, p. 10.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

au régime juridique des biens immeubles par nature. Toutefois, la pérennité du lot de copropriété implique l'existence d'une organisation collective. En effet, le lot présente non seulement un aspect structurel, mais également un aspect ou un rôle fonctionnel qui le rend dépendant du système de gestion collective de l'immeuble pour garantir la durabilité de sa coexistence avec les autres lots⁴⁷³. Chaque copropriétaire est à la fois un propriétaire (aspect structurel du lot) et un membre de l'organisation collective de l'immeuble au sein duquel il exerce ses droits (aspect fonctionnel du lot). Son droit de propriété sur le lot s'exerce inévitablement sur un cadre collectif⁴⁷⁴. Ces deux aspects structurel et fonctionnel justifient que le lot est un « bien original par son contenu et par le rôle qui lui est imparti »⁴⁷⁵. Néanmoins, le fort attachement au système de gestion collective de l'immeuble implique certain nombre de contraintes et de limitations aux prérogatives de chaque copropriétaire⁴⁷⁶.

153. Après avoir analysé la notion de lot en un bien, objet d'un droit du copropriétaire, il convient de s'interroger quant à la pertinence d'une division de l'immeuble en lots de copropriété pour le droit koweïtien. En effet, la notion de lot suscite certaines interrogations importantes quant à sa nature et sa qualification juridique, qui conduisent se demander si elle peut constituer un critère satisfaisant de la structure divisée de l'immeuble en copropriété. En ce qui concerne la nature juridique du lot, il est possible de se demander s'il est un objet « incorporel » ou non. Le cas échéant, cette immatérialité ou incorporalité du lot présente-t-elle un avantage ou un inconvénient au regard de la théorie classique du droit de propriété ? Selon la théorie classique qui régit le droit de la propriété français, ce droit suppose l'existence d'une chose mobilière ou immobilière « déterminée » et notamment « corporelle »⁴⁷⁷. Cependant, le droit de propriété a beaucoup évolué. Cette évolution a permis l'apparition d'un mouvement de

⁴⁷³ *Ibidem*.

⁴⁷⁴ Sous la direction de TOMASIN (D.) et CAPOULADE (P.), *La copropriété*, Dalloz, 10ème éd., 2021/22, n° 171.

⁴⁷⁵ ATIAS (CH.), *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, *op. cit.*, p. 119.

⁴⁷⁶ À cet égard, certains auteurs refusent la qualité de propriétaire aux copropriétaires parce que leur droit a été vidé de leur substance. Par conséquent, leur droit ne serait qu'« un droit réel *sui generis* », c'est-à-dire : qui « n'est réductible à aucune catégorie préexistante ». ROLAND (H.) et BOYER (L.), *Locutions latines du droit français*, Litec, 4e éd., 1998, p. 469. Voir notamment : GIVORD (F.), GIVERDON (C.) et CAPOULADE (P.), *La copropriété*, 4e éd., 1992, n° 170 ; GUIHO (P.) et ROBERT (A.), *Droit civil, les biens*, L'Hermès, 1re éd., 1994, n° 412. Ces auteurs écrivent à propos de la question de la nature juridique du droit de copropriétaire que : « Ces analyses n'ont guère à notre avis d'incidences pratiques, nous préférons dire que le droit du copropriétaire est *sui generis* sans nous dissimuler ce qu'un tel point de vue peut receler de facilité intellectuelle ».

⁴⁷⁷ Le code civil français « n'avait envisagé, comme biens incorporels, que les droits portant sur les choses » : MOUSSERON (J.-M.), « Valeurs, biens, droits », in *Mél. en hommage à André Breton et Fernand Derrida*, D., 1991, n°14, p. 359.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

dématérialisation du droit de propriété. À cet égard, des choses incorporelles sont apparues⁴⁷⁸ et une partie de la doctrine a commencé à les appeler « propriétés incorporelles »⁴⁷⁹. S'agissant du lot comme bien, le fort attachement entre les parties privatives et la quote-part des parties communes formant le lot de copropriété met à l'épreuve les deux conditions (bien déterminée et corporelle) de la théorie classique des choses appropriables⁴⁸⁰. En effet, l'absence d'existence propre des parties privatives en dehors des parties communes de l'immeuble pose un problème quant à la détermination de la structure divisée de l'immeuble⁴⁸¹. Face à ce problème, faut-il accepter la dématérialisation du bien, objet de la propriété divisée du copropriétaire ? La réponse diffère en droit français et en droit koweïtien.

154. Quant au droit français, cette question a fait l'objet d'un grand débat doctrinal. Deux voies différentes ont été proposées. La première considère que le droit du copropriétaire sur son lot est un droit qui porte sur un objet « incorporel » spécifique⁴⁸². À cet égard, monsieur DROSS écrit que « du point de vue de sa propriété, l'immeuble est en entier indivisément approprié, seule sa jouissance étant organisée de manière différente selon ses parties constitutives, exclusive pour ce qu'il est habituel d'appeler "parties privatives" et commune selon des modalités variables et souples pour les parties qualifiées de "communes" »⁴⁸³. Cette analyse appréhende l'ensemble de l'immeuble sous la forme d'une indivision généralisée dont chaque copropriétaire est considéré comme titulaire d'un droit unique de jouissance, ce qui est très éloignée de notre analyse de la notion de lot. Une autre partie de la doctrine estime que le lot doit être analysé comme un objet « corporel »⁴⁸⁴. Cette analyse repose sur l'idée que « la propriété immobilière est plus la maîtrise exclusive d'un espace que l'appropriation de son

⁴⁷⁸ Comme les droits d'auteur et de brevet. Voir notamment MOUSSERON (J.-M.), RAYNARD (J.) et REVET (T.), « De la propriété comme modèle », in *Mél. offerts à André COLOMER*, Litec, 1993, p. 288, n° 19..

⁴⁷⁹ MOUSSERON (J.-M.), « Valeurs, biens, droits », *op. cit.*, p. 277 ; CATALA (P.), « La transformation du patrimoine dans le droit civil moderne », *RTD civ.*, 1966, p. 185.

⁴⁸⁰ MARTIN (D.-R.), « Du corporel », *Dalloz*, 2004, p. 2285 ; PÉRINET-MARQUET (H.), « La place de l'incorporel dans l'avant-projet de droit des biens », *Colloque l'appréhension par le droit de l'incorporalité*, Université de Rennes : *RLDC* 2009, supplément au n° 65, p. 19.

⁴⁸¹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier : analyse critique, op. cit.*, p. 5.

⁴⁸² REVET (T.), « L'évolution de la place du droit de la copropriété dans le droit des biens », *Droit et Vill* 2001, n° 52, p. 57 et s., spéc. p. 65. Il écrit que : « Au demeurant, il est permis d'estimer que le droit du copropriétaire demeure un droit de propriété. En premier lieu, à supposer que ce droit ait pour objet le lot, entité abstraite, il n'y a là aucun obstacle dès lors que la propriété peut parfaitement concerner des choses incorporelles ».

⁴⁸³ DROSS (W.), « La constitution d'une servitude sur une partie commune est-elle possible ? », *RTD civ.*, 2014, p. 907.

⁴⁸⁴ Cette question a intéressé plusieurs auteurs depuis la promulgation de la loi du 10 juillet 1965. Notamment LOMBOIS se demandait dès le vote de cette loi « si le lot est un bien corporel ». LOMBOIS (C.), « Commentaire de la loi du 10 juillet 1965 », *D. 1966*, p. 93 s. et 425 s.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

enveloppe matérielle »⁴⁸⁵. Selon cette proposition, l'immeuble est « tout entier physiquement propriété collective et chaque copropriétaire resterait investi d'un droit de propriété immobilière sur son lot, constitué d'une partie privative "propriété exclusive de l'espace volume formant ses parties privatives" et une quote-part de la propriété indivise de l'immeuble »⁴⁸⁶. De même, selon TOMASIN, « le lot de copropriété, bien complexe, reste attaché à une assise matérielle par le fait même qu'il est localisable et déterminé dans sa consistance »⁴⁸⁷. Une autre analyse considère que le droit de propriété de chaque copropriétaire ne se limite pas aux parties privatives⁴⁸⁸, mais porte effectivement sur l'entité abstraite que constitue le lot de copropriété. À cet égard, structurellement, « la dématérialisation de l'objet du droit de propriété ne doit pas permettre de justifier l'appropriation des parties privatives mais de considérer le lot comme un bien appropriable »⁴⁸⁹.

155. Finalement, le lot semble présenter un double caractère, à corporel et incorporel, qui ne s'appliquent pas au même niveau. Comme vu précédemment, le lot a un double aspect : un aspect structurel, qui s'analyse par le bien objet du droit de propriété du copropriétaire, et un aspect fonctionnel, faisant naître des droits et des obligations au sein du syndicat de copropriétaires. En distinguant ces deux aspects, les caractères corporels et incorporels du droit sur le lot semblent conciliables. Reste à vérifier si le droit koweïtien peut accueillir cette approche duale. Au regard du droit koweïtien, le droit de propriété ne peut s'exercer que sur une chose « corporelle » et « déterminée »⁴⁹⁰. Depuis 1980⁴⁹¹, les textes législatifs qui régissent la théorie du droit de propriété koweïtien sont demeurés inchangés⁴⁹² et le législateur koweïtien n'a pas suivi l'évolution du droit de propriété dans les différentes législations en droit comparé⁴⁹³. Le comportement passif du législateur a engendré un décalage entre les lois et les

⁴⁸⁵ SIMLER (PH.), TERRÉ (F.), *Droit civil, Les biens, op. cit.*, n° 621.

⁴⁸⁶ SIMLER (PH.), TERRÉ (F.), *Droit civil, Les biens, op. cit.*, n° 621 ; SIMLER (PH.), « Copropriété et propriété en volumes, anatomie ou symbiose ? », in *Mél. P. CATALA, Le droit privé français à la fin du XXe siècle*, Litec, 2001, p. 678 ; STRICKLER (Y.), *Les biens*, PUF, 2006, n° 404, p. 500.

⁴⁸⁷ TOMASIN (D.), « Retour sur la distinction entre lotissement et copropriété », *Droit et Ville* 1995, n° 40, p. 5 et s., spéc. p. 16.

⁴⁸⁸ Voir toutefois les termes de l'article 2, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, qui dispose que « les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire ».

⁴⁸⁹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier : analyse critique, op. cite*, p. 346.

⁴⁹⁰ MAHJOUB (J.), ALDERAIHIE (S.) et ALHENDEYANI (KH.), *Le droit de propriété en droit koweïtien - Étude comparative*, 3^e éd., 2012, p. 19.

⁴⁹¹ Date de la promulgation de code civil koweïtien.

⁴⁹² Date de promulgation du cck., Décret n° 67/1980.

⁴⁹³ Outre le droit français, différentes législations soutiennent le mouvement vers une dématérialisation de l'objet de droit de propriété, comme celles du Québec, de la Roumanie ou de la Belgique. Voir « Le droit des sûretés et

nouveaux besoins immobiliers qui découlent notamment de la réalité pratique. En effet, pour que les lois puissent répondre aux nouveaux besoins, elles doivent suivre l'évolution liée aux droits fondamentaux, notamment le droit de propriété. Cela suppose une certaine flexibilité permettant d'adopter de nouveaux principes et de nouvelles règles juridiques en la matière. Aussi faut-il se demander si le législateur koweïtien est prêt à s'inscrire dans le mouvement général de dématérialisation du droit de propriété, à l'instar du droit français. À notre sens, rien n'empêche le législateur koweïtien d'accepter la dématérialisation de l'objet du droit de propriété et, par conséquence, d'adopter la notion de lot comme nouvel objet du droit du copropriétaire immobilier.

156. Quant à la qualification juridique du lot de copropriété, l'article 527 de l'avant-projet de réforme du droit des biens précise que « sont aussi immeubles les lots de copropriété »⁴⁹⁴. Pour autant le lot de copropriété est-il, juridiquement, un immeuble comme un autre ? L'article 517 du code civil français classe les immeubles en trois catégories : « Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent ». Concernant la catégorie des immeubles par nature, la nature physique du bien est considérée comme le critère principal de ces immeubles. Plus précisément, le critère de la fixité du bien par rapport au sol permet de faire entrer un bien dans cette catégorie⁴⁹⁵. Au-delà de ce critère principal, aucune définition générale de la notion de « l'immeuble par nature » n'est donnée. Le législateur français a seulement décrit les différentes catégories de ces immeubles en mentionnant leur contenu, sans toutefois fournir de définition légale⁴⁹⁶. Faute de cette définition légale, d'autres biens nouveaux peuvent être considérées comme des immeubles par nature. Face à la réalité immobilière contemporaine, la doctrine et la jurisprudence françaises n'hésitent pas à qualifier le lot de copropriété d'« immeuble par nature »⁴⁹⁷ constituant « une propriété indépendante »⁴⁹⁸. En effet, le lot est « à la fois un composant et un composé »⁴⁹⁹. Il est composé de deux éléments fondamentaux indissociables : une partie privative et une quote-part de parties

le droit des biens à l'épreuve de l'immatériel et de la dématérialisation : regards croisés », *Colloque international, Université Laval*, mars 2017, actes publiés aux *Cahiers de droit* juin 2018, numéro spécial.

⁴⁹⁴ *Propositions de l'Association Henri Capitant pour une réforme du droit des biens*, Litec, 2009.

⁴⁹⁵ LAMBERTYE-AUTRAND (M.), « Biens – Classification tripartite des immeubles. - Immeubles par nature », *op. cit.*, n° 4.

⁴⁹⁶ Voir notamment les articles 518 à 521 du ccf.

⁴⁹⁷ LAMBERTYE-AUTRAND (M.), « Biens – Classification tripartite des immeubles. - Immeubles par nature », *op. cit.*, n° 47.

⁴⁹⁸ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier : analyse critique*, *op. cit.*, p. 346.

⁴⁹⁹ CAPOULADE (P.), GIRAUDEL (C.) et DOBRENKO (B.), *Copropriété dans la cité*, Le Moniteur, 2001, p. 22.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

communes. Il est également composant d'un bien unique autonome, qualifié d'immeuble par nature et considéré comme l'objet de droit de chaque copropriétaire. Cette évolution a été constatée non seulement par la jurisprudence et la doctrine⁵⁰⁰, mais également par le législateur lui-même⁵⁰¹.

157. Le droit koweïtien regroupe quant à les immeubles en trois catégories principales : immeubles par nature, par destination et par l'objet auquel ils s'appliquent⁵⁰². Cette division classique est un point commun entre la législation koweïtienne et celle française. La catégorie des immeubles par nature est restée figée depuis le code civil. Or, la réalité immobilière contemporaine implique d'aller au-delà de la lettre même des textes et au-delà du code civil. En effet, cette catégorie doit se renouveler et s'enrichir de nouveaux biens. Comme en droit français, il faut faire apparaître des biens d'un type nouveau comme le lot de copropriété plus susceptibles de correspondre à la réalité technique d'un immeuble en copropriété. Bien que ce nouveau bien ne figure pas dans l'énumération légale des textes, il a été qualifié par la doctrine et la jurisprudence françaises comme immeuble par nature⁵⁰³. L'apparition de nouveaux immeubles par nature est importante et liée au mouvement général de dématérialisation des biens objets de droit de propriété. Le législateur koweïtien est-il prêt à renouveler les catégories traditionnelles de division des immeubles ? Cette question est importante pour plusieurs raisons. En effet, l'évolution économique et sociale implique de créer de nouveaux biens susceptibles de répondre aux différents besoins immobiliers, notamment en ce qui concerne l'utilisation parfaite de l'espace.

De plus, le renouvellement constant des catégories des immeubles assure la vitalité de la catégorie et la modernité des biens, ce qui augmenterait leur valeur économique. Par ailleurs, rien ne semble empêcher le législateur koweïtien de créer de nouveaux biens immeubles. Il est possible de faire émerger un critère général de qualification de l'immeuble par nature suffisant pour pouvoir accueillir de nouveaux biens immeubles dans la catégorie. À cet égard, le critère déterminant de la qualification d'un bien comme immeuble par nature est

⁵⁰⁰ Cass. 3^e civ., 15 nov. 1989, n° 87-18.188 : *JurisData* n° 1989-703481 ; *Bull. civ.* III, n° 213 ; D. 1990, jurispr. p. 216, P. CAPOULADE et C. GIVERDON ; *RTD civ.* 1990, p. 304, F. ZENATI.

⁵⁰¹ L'article 1^{er} de la loi française du 10 juillet 1965 affirme l'importance de la notion de lot en disposant que « la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes », et que « le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables ».

⁵⁰² Art. 24, 25 et 26 du cck.

⁵⁰³ Cass. 3^e civ., 15 nov. 1989, n° 87-18.188 : *op. cit.* ; PÉRINET-MARQUET (H.), « Étude sur les nouveaux biens », *JCP G* 2010, n° 1100.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

celui de fixité dans une partie de l'espace. En appliquant ce critère au lot de copropriété, cette condition paraît satisfaite, non seulement pour des biens considérés comme « incorporels » ou « abstraits », tels que le lot, mais également pour des choses « corporelles » comme cela a été envisagé traditionnellement par les textes. Dès lors, le koweïtien ne présente aucun obstacle dirimant à la création d'un lot de copropriété et à sa qualification d'« immeuble par nature ».

§2 : L'insuffisance liée au régime de la structure divise

158. Après avoir identifié le bien objet du droit du copropriétaire, il convient de déterminer la nature exacte du droit qui porte sur cet objet, sur lequel la propriété de l'immeuble est répartie. L'analyse de l'objet de droit du copropriétaire conduit au constat de la nécessité de conserver la notion juridique de lot de copropriété comme objet de ce droit. À partir de cette notion de lot de copropriété, l'analyse doit être recentrée sur la nature juridique du droit de copropriétaire et sur ses effets. Là encore, le régime de la structure divise retenue paraît insuffisant. La référence au lot comme objet du droit de chaque copropriétaire permet, tout d'abord, de remettre en cause toute approche dualiste du droit du copropriétaire. Elle suscite aussi l'interrogation quant au régime retenu et attire l'attention sur le recours à d'autres types de divisions, notamment unitaire, pour atteindre d'autres effets. Les défaillances liées à l'actuelle division dualiste au plan du régime (A), conduit à des interrogations sur l'attrait vers de nouvelles divisions unitaires (B).

A - Les défaillances liées à l'actuelle division dualiste

159. Les législateurs français et koweïtien ont opté pour une division dualiste de la propriété de l'immeuble en copropriété qui traduit la division « classique » en la matière. Ils reconnaissent au copropriétaire un droit de propriété exclusif sur sa partie privative et un droit de propriété indivis et perpétuel sur les parties communes⁵⁰⁴. Ainsi, selon cette idéologie dualiste, il existe un double droit réel sur un même bien. Cette approche repose sur la

⁵⁰⁴ L'article 848 du cck. dispose que « Les dispositions des articles suivants s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles, appartenant à plusieurs personnes dont chacune possède une partie privative et une part indivise dans les parties communes ». De même l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 précise que la loi régit les immeubles « dont la propriété est répartie par lots (...) comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes ». Les parties privatives sont définies comme étant « la propriété exclusive de chaque copropriétaire » (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 2, al. 2) ; les parties communes sont « l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement » (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 4).

La copropriété immobilière, des modèles en transition

philosophie de l'indivision qui explique l'existence d'un droit indivis sur les parties communes par le régime de « quote-part »⁵⁰⁵. Le règlement de copropriété organise la répartition des quotes-parts entre les copropriétaires.

Les législations française et koweïtienne se retrouvent sur une conception dualiste qui repose sur une distinction fondamentale entre les parties privatives et les parties communes de l'immeuble. À partir de cette distinction, le droit de chaque copropriétaire diffère : soit un droit de propriété exclusif, soit un droit de copropriété. Néanmoins, le législateur français a précisé l'enveloppe qui combine ces deux droits. En effet, les deux droits de propriété sont exercés à travers la notion de lot de copropriété. Chaque lot « comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables »⁵⁰⁶. De ce fait, il n'est juridiquement pas possible d'exercer totalement un droit exclusif sans avoir affaire aux parties communes⁵⁰⁷. Cela rend complexe aussi bien la jouissance des parties privatives que la faculté des copropriétaires à disposer de leur bien face aux tiers.

Le législateur koweïtien demeure, quant à lui, malheureusement silencieux sur ce point. Il n'apporte aucune précision permettant de définir le contour juridique du droit de copropriétaire ni l'étendue de l'exercice de ce droit. Toutefois, deux règles attestent du principe de l'indissociabilité des droits du copropriétaire. La première consiste à créer une présomption de propriété d'une part indivise dans les parties communes pour chaque propriétaire d'une partie privative⁵⁰⁸. La seconde se traduit par le fait que « le propriétaire n'a pas le droit de disposer d'une part [des parties communes] indépendamment de la partie privative qu'il possède », et que « le libre usage de la partie privative s'étend à la part des parties indivises possédée par la personne qui en dispose »⁵⁰⁹.

160. Après avoir analysé la notion générale de la division dualiste de la propriété de l'immeuble en copropriété, il convient de mettre en exergue l'importance d'une répartition de cette propriété. La copropriété, en droit français comme koweïtien, repose sur une répartition complexe des droits de propriété. Tant qu'il n'existe qu'un propriétaire, les règles régissant le régime de la copropriété ne s'appliquent pas. Le statut de la copropriété ne trouve à s'appliquer

⁵⁰⁵ DROSS (W.), *Droit des biens, op.cit.*, n° 160 et n° 213.

⁵⁰⁶ Art. 1^{er}, I, al. 2, de la loi française de 1965.

⁵⁰⁷ L'article 6 de la loi de 1965 dispose que « les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée ».

⁵⁰⁸ L'article 848, al. 2, du cck. dispose que « le propriétaire d'une partie privative est réputé propriétaire d'une part indivise dans les parties communes ».

⁵⁰⁹ Art. 852 du cck.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

qu'à la suite de la première transmission d'un lot ou d'un appartement ayant pour conséquence l'existence d'au moins deux propriétaires différents⁵¹⁰. Il ressort clairement de l'article 1er de la loi française de 1965 que le statut régit tout immeuble dont « la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes », à l'instar de l'article 848 du code civil koweïtien, qui affirme que les règles de copropriété s'appliquent à tout immeuble « appartenant à plusieurs personnes ». Afin de mieux expliquer l'étrange cohabitation des droits de propriété sur laquelle repose la division dualiste, il convient d'analyser l'assiette de cette dualité de droits. Ainsi, une analyse de la notion des « parties privatives » et de celle des « parties communes » au sein de l'immeuble en copropriété s'impose.

161. La division dualiste, adoptée par les modèles français et koweïtien, repose sur la distinction entre parties privatives et parties communes. Il convient donc d'observer la définition légale de chacune d'entre elles, afin de bien comprendre le socle du droit du copropriétaire. L'article 2 de la loi française de 1965 a fixé un principe selon lequel : « Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé » et « Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire ». S'agissant des parties communes, l'article 3 de la même loi dispose, quant à lui, que : « Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux »⁵¹¹. S'ajoute à cela l'article 4 de ladite loi qui précise que : « Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ». De la lecture ces dispositions émerge le constat suivant : la définition légale des parties communes et des parties privatives repose essentiellement sur l'usage des copropriétaires. Ce critère d'usage est un point commun entre les législations koweïtienne et française. Cependant, ce critère n'est pas toujours suffisant puisqu'il peut également révéler un droit d'usage privatif sur une partie commune, qui ne constitue pas un droit réel ou un droit qui ne serait pas nécessairement la propriété, et qui doit être prévu par le règlement de copropriété ou accepté en assemblée générale des copropriétaires⁵¹². En effet, l'exclusivité de l'usage n'est pas l'unique critère de distinction entre les parties privatives et les parties communes. Il existe en réalité des parties communes mais à usage également privatif. La Cour de cassation a d'ailleurs affirmé que les parties communes,

⁵¹⁰ CA Paris, 23^e ch. A, 20 juin 2001, n° 2000/08477 : *JurisData* n° 2001-146.803.

⁵¹¹ Cet article liste, à titre d'exemple, les parties présumées communes, dans le silence ou la contradiction des titres.

⁵¹² ATIAS (CH.), *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, op. cit., n° 86.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

même si elles font l'objet d'un droit d'usage exclusif, ne peuvent pas constituer la partie privative d'un lot⁵¹³. Aussi faut-il se demander comment il est possible de distinguer les parties privatives des parties communes à usage exclusif. Autrement dit, il n'est pas possible d'affirmer que l'exclusivité est l'apanage de la partie privative dès lors qu'il est possible de créer une même exclusivité sur une partie commune⁵¹⁴. Ainsi, il faut en conclure que l'usage exclusif de la partie privative n'est pas le seul critère de qualification de cette partie. Il faut également un « propriétaire déterminé » et une « identification du titulaire du lot, bénéficiaire de cet usage »⁵¹⁵.

162. Le législateur koweïtien, au contraire, n'a défini ni les parties privatives, ni les parties communes et n'a pas non plus fixé de critère permettant de les qualifier. Une grande ambiguïté se révèle ainsi autour de cette question. Faute d'une définition légale, il faut s'orienter vers la doctrine. Les parties communes peuvent se définir comme « des parties d'un immeuble bâti, [qui] appartiennent à tous [les copropriétaires] ou certains des copropriétaires qui possèdent une partie privative de l'immeuble »⁵¹⁶. Un seul article évoque la définition des parties communes mais il demeure insuffisant. Selon l'article 849 du code civil koweïtien, les parties communes comprennent « le terrain, l'ossature du bâtiment, ses parties et annexes non destinées à l'utilisation privée de la part de l'un des propriétaires ». Cet article liste également des exemples de parties communes, sans adopter de définition globale⁵¹⁷. La lecture de cette disposition montre que le législateur koweïtien a opté pour le critère d'usage « privé » pour distinguer les parties privatives des parties communes. Néanmoins, ce critère n'est vraiment pas suffisant.

⁵¹³ Cass. 3^{ème} civ., 6 juin 2007, n° 06-13.477 : *Bull. civ.* III, n° 98 ; *D.* 2007, AJ 1871, obs. FOREST ; *D.* 2007, pan. 22186, obs. P. CAPOULADE ; *D.* 2007, 2356, note C. ATIAS ; *RTDciv.* 2007, p. 591, obs ; T. REVET ; *AJDI* 2007, p. 529, note P. CAPOULADE ; *Loyers et copr.* 2007, n° 181, obs. G. VIGNERON ; *JCP éd. N.* 2007, 1322, n° 5, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *JCP éd. N.* 2008, 1197, n° 14, obs. S. PIEDELIÈVRE.

⁵¹⁴ SALUDEN (M.), « Le droit de jouissance exclusif sur une partie commune en copropriété immobilière », in *Mél. en l'honneur de F. CHABAS, Bruylant, Leçons du droit civil*, 2011.

⁵¹⁵ PAQUET (Y.), *Le lot de copropriété entre complexité et illusion : analyse de la nature juridique du lot de copropriété*, thèse, Université Grenoble Alpes, 2016, p. 69.

⁵¹⁶ ALRASHIDI (H.), « L'identification des parties communes dans la propriété des étages et des appartements », in *Magazine des droits, Journal d'Édition Scientifique*, Université du Koweït, n° 2/2018, p. 68.

الرشيدي (ح.)، "تحديد الأجزاء المشتركة في ملكية الطوابق والشقق"، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد ٢٠١٨/٢، ص ٦٨.

⁵¹⁷ Selon l'article 849 du cck, les parties communes comprennent en particulier « a) Le terrain sur lequel est édifié le bâtiment, les cours, les couloirs extérieurs, les jardins et les parkings ; b) Les fondations du bâtiment, les toits, les colonnes qui les portent et les murs principaux ; c) Les accès, les couloirs intérieurs, les escaliers et les ascenseurs ; d) Les locaux réservés aux gardiens et aux autres personnels affectés au service du bâtiment ; e) Les locaux destinés aux services communs ; f) Toutes les tuyauteries et tous les appareils sauf ceux qui se trouvent à l'intérieur de l'une des parties loties et dont la jouissance se limite au propriétaire de ladite partie ; g) Tout ce qui précède sauf disposition contraire dans le titre de propriété ».

Selon ce critère, la nature d'une partie d'un immeuble est déterminée par l'usager de cet espace. Cela n'est pas toujours évident, car il existe des parties dont la jouissance se limite à certains copropriétaires seulement. Il s'agit notamment du cas envisagé par l'article 850 du code civil koweïtien qui dispose que « les parties communes dont la jouissance se limite à certains propriétaires seulement, constituent un bien commun à ces derniers » et que « plus particulièrement, les cloisons séparant deux des parties de l'étage sont un bien commun à leurs propriétaires ». La nature juridique de ces parties n'est donc pas clairement déterminée : s'agit-il d'une partie commune sur laquelle s'exerce un droit de copropriété ou d'un simple droit d'usage privatif sur une partie commune ? En effet, bien que la jurisprudence⁵¹⁸ et une partie de la doctrine⁵¹⁹ soient favorables aux critères « d'usage » et « d'utilité » pour identifier des parties communes au sein de l'immeuble en copropriété, ces critères ne sont pas dénués d'ambiguïté et présentent également des lacunes. Se pose alors la question de savoir s'il est possible de considérer le critère « d'utilité », envisagé par l'article, comme critère pertinent pour distinguer les parties communes appartenant à tous les copropriétaires et les parties communes appartenant à certains d'entre eux. Par conséquent, il est nécessaire de clarifier et de préciser la loi sur cette importante question.

163. La division dualiste suscite de nombreuses critiques à propos de la nature complexe du droit du copropriétaire. Si cette division dualiste « traduit une certaine vérité juridique, [elle] ne correspond pas à la réalité technique »⁵²⁰, à plusieurs égards. Tout d'abord, la nature dualiste du droit du copropriétaire pourrait porter atteinte aux parties privatives au travers du syndicat des copropriétaires⁵²¹. Ce dernier, en tant que personne morale, pourrait avoir la possibilité d'intervenir sur les parties privatives par une décision prise à une certaine majorité. Cela pourrait aller à l'encontre de la volonté du propriétaire lui-même, ce qui porterait atteinte au caractère absolu de la propriété, établi par l'article 544 du code civil français⁵²². Cependant,

⁵¹⁸ Cass. 3^{ème} civ., 3 mars 2008, n° 532-2007, Journal judiciaire et juridique, n° 36, p. 491.

⁵¹⁹ Voir notamment MAHJOUR (J.), ALDERAIHIE (S.) et ALHENDEYANI (KH.), *Le droit de propriété en droit koweïtien - Étude comparative*, op. cit., p. 207 ; ABOALLAIL (E.), *Les droits réels originaux, Livre premier, le droit de propriété*, Journal d'Édition Scientifique, 1^{re} éd., 2009, p. 372.

محجوب (ج.)، الدريعي (س) والهندياني (خ.)، حقوق الملكية في القانون الكويتي - دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص. ٢٠٧؛ أبو الليل (إ.)، الحقوق الأصلية الأصلية، الكتاب الأول، حق الملكية، مجلة النشر العلمي، الطبعة الأولى، ٢٠٠٩، ص. ٣٧٢.

⁵²⁰ SIZAIRE (D.), *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, Librairies Techniques, 1969, spéc. n° 46, p. 40.

⁵²¹ DROSS (W), *Droit des biens*, op. cit., n° 212.

⁵²² Article 544 du code civil français : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». En revanche, ce caractère n'a pas été mentionné par le législateur koweïtien, et cela a fait l'objet d'un grand débat doctrinal. V. MAHJOUR (J.), ALDERAIHIE (S.) et ALHENDEYANI (KH.), *Le droit de propriété en droit koweïtien - Étude comparative*, op. cit., p. 31.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

l'article 14 de la loi française de 1965 limite l'objet du syndicat à la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, ce qui réduit grandement les possibilités pour ce dernier de porter directement atteinte aux parties privatives des copropriétaires. L'article 26 de ladite loi précise notamment dans son dernier alinéa que « 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 ». La Cour de cassation a néanmoins jugé que « le règlement de copropriété d'un immeuble ne peut faire obstacle à ce que les propriétaires de parties privatives exercent sur celles-ci toutes les prérogatives attachées par la loi à la propriété »⁵²³. Il est permis de s'interroger alors sur la possible conciliation de l'analyse dualiste avec le caractère absolu du droit de propriété. Cette question ne pose pas particulièrement de difficulté en droit koweïtien en l'absence d'un véritable système juridique pour la gestion de la copropriété au Koweït⁵²⁴.

164. De plus, la division dualiste distingue deux droits réels par leur degré d'importance. Cette réalité est marquée tant en droit français qu'en droit koweïtien⁵²⁵. La division dualiste considère les parties communes de l'immeuble comme des parties accessoires qui servent le droit de propriété principal. Or, ce dernier ne peut exister entièrement sans ces éléments communs⁵²⁶. S'ajoute à cela que, structurellement, cette analyse dualiste « ne prend pas en considération le nouveau bien, objet du droit du copropriétaire [en droit français], qu'est le lot de copropriété »⁵²⁷. Cet objet, comme analysé précédemment, repose sur l'idée d'insociabilité des deux droits. Ces deux droits de propriété disposent de la même valeur juridique. Si la différence d'importance entre les parties privatives et communes de l'immeuble est admise, cela « a pour conséquence le désintérêt des copropriétaires pour la chose commune »⁵²⁸. En effet, dans la logique dualiste actuelle, cette dernière a souvent moins d'importance que la partie privative. Du point de vue fonctionnel, cela pose un problème puisque les copropriétaires « se sentent avant tout propriétaire de leur appartement et n'ont pas le sentiment d'appartenir à une

⁵²³ Cass. 3^{ème} civ., 30 nov. 1988, n° 87-16.625 : *Loyers et copr.* 1989, comm. n° 92.- GIVORD (F.) et GIVERDON (C.), *La copropriété, RD Imm.* 1989, p. 383.

⁵²⁴ En droit koweïtien, la constitution du syndicat des copropriétaires et l'établissement d'un règlement de copropriété ont un caractère facultatif. Ainsi, rien n'est imposé au copropriétaire lorsqu'il exerce ses droits (Art. 853, al. 1 et art. 859 du cck.).

⁵²⁵ Même si le législateur koweïtien montre un lien important entre la propriété divisée de l'appartement et la part indivise dans les parties communes (art. 848, al.1 et art. 852 du code civil), une grande importance est réservée à la propriété individuelle, alors que la propriété commune n'a qu'une valeur accessoire.

⁵²⁶ DROSS (W.), *Droit des biens, op. cit.*, n° 105.

⁵²⁷ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier : analyse critique, op. cit.*, n° 329, p. 345.

⁵²⁸ *Ibidem.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

collectivité constituée dans l'intérêt de l'immeuble »⁵²⁹. Ainsi, l'admission de cette idée porte atteinte à l'équilibre de l'immeuble qui nécessite que les deux parties soient associées.

165. De surcroît, cette analyse dualiste comprend une autre critique concernant la notion de propriété exclusive. En effet, elle confère à la propriété un caractère contestable et « singulièrement fuyant »⁵³⁰. Selon le sens strict du droit commun, la propriété s'applique sur un objet matériel et déterminé⁵³¹. Dans la vision classique, il existe une assimilation du « droit de propriété à la chose qui en fait l'objet », car « ce droit absorbant toute l'utilité de son objet, il semble naturel de l'identifier à cet objet qui, en quelque sorte, va le matérialiser »⁵³². Toutefois, la conception de cette propriété dans le cadre de la copropriété est différente. La propriété exclusive des parties privatives porte sur un objet immatériel puisque « l'essentiel de la structure de l'immeuble est absorbé par les parties communes (murs porteurs, sol, couloirs, escalier, toit...), si bien que l'assiette des parties privatives est dépourvue de véritable consistance matérielle »⁵³³. Certains auteurs tentent d'expliquer cette originalité par le fait que cet objet porte sur un « cube d'air » compris entre quatre murs, sur une « fraction de l'atmosphère », sur une « tranche d'espace »⁵³⁴. Ainsi, il est évident que les parties privatives souffrent d'une abstraction. Dès lors, certains auteurs contestent complètement ce droit exclusif dans la copropriété puisqu'ils refusent l'idée selon laquelle une propriété peut porter sur une chose « incorporelle »⁵³⁵. Cette insuffisance de la division dualiste emporte d'importantes conséquences.

166. Comme précédemment analysé, la division dualiste actuelle de la propriété de l'immeuble en copropriété présente une certaine insuffisance et fait l'objet de nombreuses critiques. Une ambiguïté peut être relevée, notamment en droit koweïtien, liée à la notion même de la copropriété. Les droits du copropriétaire sont souvent confondus avec la nature juridique de la copropriété. Le législateur koweïtien définit le droit du copropriétaire sur l'étage ou l'appartement, en même temps que la copropriété elle-même. La copropriété en droit koweïtien est « la propriété par étages et par appartements ». Le législateur koweïtien ne fait aucune

⁵²⁹ *Ibidem*.

⁵³⁰ GIVORD (F.), « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », *op.cit.*, p. 271.

⁵³¹ AZOULAY (M.), *Le droit de copropriété par appartement*, thèse Paris, 1956, n° 102.

⁵³² AZOULAY (M.), *ibidem*, n° 103.

⁵³³ PAQUET (Y.), *Le lot de copropriété entre complexité et illusion : analyse de la nature juridique du lot de copropriété*, *op. cit.*, p. 108.

⁵³⁴ GIVORD (F.), « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », *op.cit.*, p. 271.

⁵³⁵ AZOULAY (M.), *Le droit de copropriété par appartement*, *op. cit.*, n° 129.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

distinction entre la notion juridique de la copropriété et le droit du copropriétaire. Cela est une conséquence logique de l'adoption du système dualiste qui a conféré une grande importance à la propriété individuelle et a considéré la propriété indivise comme une propriété accessoire. Or, la vie en copropriété contredit cette analyse. La diminution de la définition de copropriété à celle de « propriété d'appartement » a confondu les conceptions et a provoqué la confusion autour du droit de chaque copropriétaire, alors que la définition de la nature juridique du droit du copropriétaire devrait englober, le plus possible, facilité et réalisme⁵³⁶.

167. Une réflexion sur la possible création d'un démembrement de propriété au sein de l'immeuble en copropriété s'impose, notamment en droit français. Traditionnellement, le démembrement de la propriété résulte d'une coexistence de deux droits différents et complémentaires s'exerçant sur un même bien. À l'inverse, dans la conception dualiste, le lot constitue déjà un démembrement de la propriété. Il reconnaît au copropriétaire la qualité de « propriétaire divis d'un droit d'usufruit perpétuel sur une partie dite privative dont il a l'usage exclusif »⁵³⁷. Ainsi, selon cette conception, la copropriété est constituée de différentes formes de propriétés : propriété exclusive et propriété indivise sur des parties différentes. Cela complique la création d'un démembrement de propriété. En effet, si le lot de copropriété est déjà une propriété démembrée, comment y superposer un démembrement traditionnel ?⁵³⁸. Il est donc difficile de concevoir un démembrement au sein d'un immeuble régi par la copropriété comme un mécanisme simple puisqu'il nécessiterait des aménagements contractuels et législatifs complémentaires et des précisions spécifiques au régime de la copropriété.

168. La copropriété immobilière, que ce soit en droit français ou koweïtien, repose sur une division complexe des droits de propriété. Cette division provoque souvent beaucoup de confusions et a fait l'objet de critiques sévères. Elle a été qualifiée « de purement artificielle et contraire à la réalité des faits »⁵³⁹. Quant au législateur koweïtien, il a adopté le système dualiste pour protéger la propriété individuelle et conserver l'avantage d'être « propriétaire »⁵⁴⁰. Néanmoins, la réalité est bien différente. La copropriété n'est pas seulement une propriété individuelle, elle doit reposer sur un équilibre entre la propriété individuelle et la propriété

⁵³⁶ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 208.

⁵³⁷ PAQUET (Y.), *Le lot de copropriété entre complexité et illusion : analyse de la nature juridique du lot de copropriété*, *op. cit.*, p. 163.

⁵³⁸ PAQUET (Y.), *ibidem*, p. 161.

⁵³⁹ THIBIERGE (C.), « Le statut des immeubles en copropriété », *op. cit.*, p. 12.

⁵⁴⁰ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 61.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

indivise, sans donner la préférence à l'une au détriment de l'autre. S'agissant du droit français, la division dualiste présente des insuffisances, et cela pour plusieurs raisons déjà analysées, notamment le fait qu'elle ne corresponde pas à la vraie réalité technique du lot de copropriété. En effet, « l'ambiguïté du système dualiste est loin d'être levée »⁵⁴¹. Il en résulte qu'il faut abandonner cette division dualiste, source de toutes les confusions, et en adopter une autre. Après avoir appréhendé l'insuffisance de cette division dualiste de la propriété de l'immeuble en copropriété, une nouvelle analyse de la nature du droit du copropriétaire s'impose à partir de la notion de lot. Il s'agit de l'analyse unitaire du droit du copropriétaire.

B – Les interrogations liées à de nouvelles divisions unitaires

169. Les critiques adressées à la division dualiste de la propriété de l'immeuble permettent d'envisager d'autres divisions plus pertinentes pour répondre aux insuffisances de la structure divisée. En effet, si la technique actuelle de la division de l'immeuble en copropriété repose sur une division dualiste, d'autres voies unitaires peuvent être envisagées.

170. Pour écarter la division dualiste du droit du copropriétaire, la doctrine a esquissé deux possibilités : une indivision totale et générale à tout l'immeuble en copropriété⁵⁴² ou une division en jouissance par le biais d'une société d'attribution⁵⁴³. Malgré les avantages que présentent ces solutions⁵⁴⁴, elles ne semblent pas appropriées. En effet, l'analyse, qui a été faite précédemment à propos de la notion du lot de copropriété, conduit à les évincer. En effet, « la composition même du lot fait apparaître le compromis entre l'individuel et le collectif »⁵⁴⁵. Par conséquent, cette référence à la notion de lot permet de remettre en cause toute analyse considérant la copropriété immobilière comme une indivision par laquelle le copropriétaire n'exerce qu'un droit de jouissance.

⁵⁴¹ ATIAS (CH.), « Une réforme de la copropriété des immeubles bâtis », *Les Petites Affiches*, 1986, n° 78, p. 8.

⁵⁴² Cette division a été largement appréciée par certaines législations (le modèle suisse de la copropriété) et par une partie de la doctrine. Voir notamment ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit. ; PAQUET (Y.), *Le lot de copropriété entre complexité et illusion : analyse de la nature juridique du lot de copropriété*, op. cit. ; THIBIERGE (C.), « Le statut des immeubles en copropriété », op. cit., et AZOULAI (M.), *Le droit de copropriété par appartements*, thèse dactylographiée, Paris, 1956.

⁵⁴³ Certains auteurs sont favorables à la technique sociétaire, se demandant si cette technique « n'offrait pas un cadre connu et valable pour une organisation sociale de l'habitat » ?, CABANAC (J.) et MICHALOPOULOS (C.), « Copropriété : la loi du 28 juin 1938 après 23 années d'application », *A.J.P.I.* 1962, p.1 et s., spéc. p. 35.

⁵⁴⁴ Notamment la technique sociétaire qui présente un avantage certain pour la copropriété en raison de l'unité du processus de création, d'organisation et de gestion de la copropriété.

⁵⁴⁵ MARTIN (R.), « Copropriété dualiste et copropriété unitaire. Étude comparative franco-suisse », *Ann.Loy.* 1990, p. 1043.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

La première voie de l'analyse unitaire consiste à considérer l'ensemble de l'immeuble comme appartenant à une société avec attribution de la jouissance des parties de l'immeuble à ses sociétaires⁵⁴⁶. Ainsi, la société, une personne morale, est le propriétaire unique de l'immeuble. La société participe non seulement à la création des copropriétés, mais aussi à leur organisation et à leur gestion. Néanmoins, ces techniques unitaires ont rapidement montré leurs limites. Elles n'ont pas convaincu la plus grande partie de la doctrine, car elles semblent difficilement compatibles avec les principes juridiques traditionnels de l'indivision⁵⁴⁷ et du droit de jouissance⁵⁴⁸. De plus, elles présentent une conception très communautaire qui se confronte à l'individualisme croissant de la société française et de la société koweïtienne. Par conséquent, ces techniques apparaissent inadaptées. Une nouvelle approche de la nature du droit du copropriétaire fondée sur l'unité de lot, et non l'immeuble, paraît ainsi plus séduisante et pertinente.

171. Une autre analyse unitaire semble s'imposer : une division de l'immeuble reposant sur l'unité de lot de copropriété. Cette conception est beaucoup plus simple que les divisions précédemment analysées. Elle repose sur l'unification de la notion d'objet de droit du copropriétaire. Il s'agit d'une propriété « nouvelle » qui s'exerce de façon homogène, aussi bien sur les parties privatives que sur les parties communes⁵⁴⁹. Ainsi, cette analyse part du principe selon lequel « une unification de la nature des droits du copropriétaire incite alors naturellement à l'unification de leur objet »⁵⁵⁰. La propriété a pour objet le lot de copropriété qui est de nature incorporelle. La qualité de copropriétaire ne confère qu'un seul droit de propriété qui est exercé sur un espace matériel de partie privative et sur une partie commune. Dans cette hypothèse, le droit du copropriétaire est un droit unique de propriété qui s'exerce sur la notion de lot de copropriété et porte ainsi sur l'ensemble du lot composé de parties privatives et de parties communes inséparables. Par conséquent, il n'existe pas un droit de propriété sur la fraction

⁵⁴⁶ Cette technique est largement appliquée dans les pays de « *Common law* », notamment en Angleterre.

⁵⁴⁷ À ce sujet, G. MARTY et P. RAYNAUD reprochent à la division unitaire de « rendre assez difficilement compte de la différence que, malgré tout, la loi établit entre les parties communes et les appartements individuellement affectés et en particulier l'impossibilité pour chaque copropriétaire d'exercer un droit sur les appartements des autres qui paraissent bien échapper ainsi à sa copropriété ». MARTY (G.) et RAYNAUD (P.), *Les Biens*, 2^e éd., Sirey, 1980, p. 302.

⁵⁴⁸ Dans l'hypothèse d'une division sociétaire, « les droits du copropriétaire ne sont plus des droits réels mais des droits personnels ». Voir PAQUET (Y.), *Le lot de copropriété entre complexité et illusion : analyse de la nature juridique du lot de copropriété*, *op. cit.*, p. 105. D. SIZAIRE écrit que « le droit de jouissance est un simple droit personnel soumis aux aléas de la vie sociale. Le droit de jouissance est non seulement un simple droit de créance, mais encore, il fait intimement partie des droits sociaux, dont il n'est absolument pas indépendant ». SIZAIRE (D.), *La vocation à la propriété et les sociétés immobilières*, Nicea, 1960, p. 208.

⁵⁴⁹ TOMASIN (D.), « Vers une nouvelle image du droit du copropriétaire », *Dalloz*, 2018/2019, p. 144, n° 224.14.

⁵⁵⁰ DROSS (W), *Droit des biens*, *op. cit.*, n° 213.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

divise et un droit de copropriété sur les parties communes. L'immeuble fait l'objet de prérogatives différenciées à partir d'un droit unique et reconnaît ce droit au copropriétaire. Dès lors, ni les droits individuels sur les parties privatives, ni les droits indivis sur les parties communes ne doivent déterminer la nature juridique du droit du copropriétaire immobilier. Il s'agit effectivement d'une réunion de tous les droits dans une même entité juridique spécifique : le lot de copropriété.

172. Cette analyse emporte notre conviction⁵⁵¹. Cette nouvelle image de la division unitaire trouve sa source dans les travaux de GIVORD et GIVERDON⁵⁵², qui reconnaissent au copropriétaire « un droit de propriété sur son lot, droit auquel ils assignent le caractère d'un droit réel autonome exercé dans un cadre collectif. Ils considèrent au total qu'un tel droit, aussi original que la matière qu'il est appelé à réagir, devrait constituer une figure juridique nouvelle »⁵⁵³. Selon cette analyse, le droit de chaque copropriétaire est un droit autonome qui « n'est pas semblable au droit de propriété traditionnel pour la raison que son existence est nécessairement limitée par le droit concurrent des autres »⁵⁵⁴. Ce droit n'est pas analogue au droit de propriété mais consiste en un démembrement⁵⁵⁵. Ainsi, à partir de la notion de lot, il faut dépasser l'analyse classique des droits du copropriétaire et proposer une analyse unitaire de ce droit⁵⁵⁶. Cette analyse est, à notre sens, la plus proche de la réalité technique de l'immeuble en copropriété.

La doctrine contemporaine s'accorde sur l'importance du lot dans la constitution et la gestion des immeubles en copropriété⁵⁵⁷. Elle s'accorde notamment à considérer la notion de lot de copropriété comme la clé de l'analyse de la nature juridique du droit de propriété du copropriétaire⁵⁵⁸. HEBRAUD écrit que « la coexistence de la propriété privée et de la

⁵⁵¹ GIVORD (F.), « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », *op. cit.*, p. 262 s. ; SIMLER (PH.) et TERRÉ (F.), *Les biens, op. cit.*, n° 621 ; ATIAS (C.), *Droit civil, Les biens, op. cit.*, n° 377 ; GIVERDON (C.) et CAPOULADE (P.), « Copropriété et servitudes », *D.* 2005, p. 1134 ; CAPOULADE (P.), et TOMASIN (D.), *La copropriété*, *D. Action*, 2018/2019, n° 112.231 et s. ; BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier, Analyse critique, op. cit.*, p. 115 s. ; BERGEL (J.-L.), CIMAMONTI (S.), ROUX (J.-M.) et TRANCHANT (L.), *Traité de droit civil, les biens*, LGDJ, 3^{ème} éd., 2019, n° 568.

⁵⁵² GIVORD (F.) et GIVERDON (C.), *La copropriété*, *D.*, 3^{ème} éd., 1987, p. 146 s.

⁵⁵³ 73^e Congrès des Notaires de France, *Pratique et évolution de la copropriété*, Strasbourg, 1976, p. 268.

⁵⁵⁴ GIVERDON (C.), *rapp. nat.*, cité par IONASCO (A.), « La copropriété par appartements en droit comparé », *op. cit.*, n° 19.

⁵⁵⁵ MARTY (J.-P.), *La dissociation juridique de l'immeuble*, Thèse, Toulouse, 1979, n° 164 s., qui se réfère au droit de superficie.- ATIAS (CH.), « Propriété et communauté dans la copropriété des immeubles bâtis », *JCP* 1980, I. 2971. Selon cet auteur, l'une des clés du problème réside dans la reconnaissance d'un droit réel démembré au syndicat. Du même auteur : *Droit civil, Les biens, II*, n° 80, cité par TOMASIN (D.), « Vers une nouvelle image du droit du copropriétaire », *Dalloz*, 2018/2019, n° 224.15.

⁵⁵⁶ GIVORD (F.), « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », *op. cit.*, p. 262.

⁵⁵⁷ CAPOULADE (P.) et TOMASIN (D.), *La copropriété, op. cit.*, p. 142, n° 224.12.

⁵⁵⁸ BERGEL (J.-L.), CIMAMONTI (S.), ROUX (J.-M.) et TRANCHANT (L.), *Traité de droit civil, Les biens*, 3^e éd., LGDJ, 2019, n° 572 ; GIVORD (F.), GIVERDON (P.) et CAPOULADE (P.), *La copropriété, op. cit.*, n° 168

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriété est tellement nécessaire pour réaliser la propriété de l'appartement qu'on peut les dire indivisibles (...) À elles deux, la propriété privative et la part de copropriété forment un droit complexe mais unique, ce sont deux faces d'un droit juridique complexe : un droit réel sur une partie déterminée d'un tout »⁵⁵⁹. De même, CHEVALIER affirme que « [le] droit sur les choses privatives [et le] droit sur les choses communes ne sont pas deux catégories différentes de prérogatives que l'on peut librement dissocier, ce sont les deux aspects d'un seul et même droit, un ensemble de facultés formant un tout indivisible. Sans doute, le texte ne le dit pas expressément, mais lorsqu'il dispose que chaque propriétaire « pour la jouissance de sa fraction divise, peut user (...) des parties communes », il donne à penser qu'il existe entre les deux droits un lien nécessaire et beaucoup plus étroit que celui qui unit l'accessoire au principal et qu'il s'agit bien de deux éléments d'un seul et même droit : le droit du propriétaire d'appartement »⁵⁶⁰. Bien qu'il n'existe pas d'accord unanime de la doctrine⁵⁶¹, le droit du copropriétaire est finalement un droit de propriété unique sur le lot⁵⁶².

173. La précédente analyse met en exergue les atouts de la division unitaire du droit du copropriétaire sur le lot résultant de sa nature autonome. En effet, elle confère une autonomie à ce droit totalement ou partiellement absente dans les autres formes de division, qui font toujours référence aux notions traditionnelles de propriété et de copropriété. Le droit du copropriétaire est en réalité un droit réel nouveau, de nature juridique nouvelle. Il ne ressemble ni à la notion de droit de propriété exclusif du droit commun, ni à la notion de droit de propriété indivis. Il est une nouvelle catégorie en raison de sa spécificité et de ses particularités. Il doit donc être autonome. Même si la doctrine et la jurisprudence françaises ont toujours hésité à créer de nouveaux droits réels⁵⁶³, le droit français n'interdit pas la création d'un nouveau droit si cette création est bien justifiée⁵⁶⁴. Elle l'est en l'espèce étant donné le développement actuel de la

s. ; LARROUMET (C.) et MALLET-BRICOUT (B.), *Traité de droit civil. Les biens : droits réels principaux*, op. cit., n° 745 ; MALAURIE (PH.) et AYNES (L.), *Les Biens. La publicité foncière*, CUJAS, 4^e éd., 1998, n° 717 ; SIMLER (PH.) et TERRÉ (F.), *Droit civil, Les biens*, op. cit., n° 621 ; BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier : analyse critique*, op. cit., p. 345, n° 329.

⁵⁵⁹ HÉBRAUD (P.), « À propos d'une forme particulière de copropriété, la copropriété par appartements », op. cit., p. 23 et s., spéc. p. 26.

⁵⁶⁰ CHEVALIER (J.), « Commentaire de la loi de 1938 », op. cit., p. 79.

⁵⁶¹ Par exemple, M. REVET pense que « le lot n'est pas l'objet du droit de propriété mais l'expression de ce droit ». REVET (T.), *RTD civ.*, 2003, n° 523.

⁵⁶² CARBONNIER (J.), *Droit civil-Les biens*, Thémis, PUF, 1980, p. 260, n° 60 ; TERRE (F.) et SIMLER (PH.), op. cit., n° 628 ; BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, op. cit., n° 329 et DROSS (W.), « La constitution d'une servitude sur une partie commune est-elle possible ? », op. cit., n° 907.

⁵⁶³ C'était la thèse du « numerus clausus ». Voir DROSS (W.), « L'ordre public permet-il que soit créé un droit réel perpétuel ? », *RTD. civ.* 2013, p. 141 ; Cass., 13 févr. 1834, « Caquelard » : *S.* 1834, I, 118 ; *D.P.* 1834, I, 218.

⁵⁶⁴ ZENATI-CASTAING (F.), note *D.* 1985, Jur., 504.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriété immobilière. En effet, de nos jours, la copropriété n'est plus un cas « assez rare »⁵⁶⁵ ou une « hypothèse singulière »⁵⁶⁶, mais représente, au contraire, le mode de vie le plus usité dans le monde urbain contemporain. L'unité et l'autonomie du droit du copropriétaire sur son lot apparaissent ainsi comme des éléments fondamentaux⁵⁶⁷.

174. Par ailleurs, la division unitaire présente un certain pragmatisme et une simplicité par rapport aux autres formes de divisions. La référence à la notion de lot de copropriété comme objet autonome du droit du copropriétaire permet « la prise de conscience de l'unité de l'immeuble tout en délimitant un bien objet de droit à part entière »⁵⁶⁸. De son côté, maître AL-NAKKAS pense que le choix d'une structure divise unitaire permettra de mieux situer le copropriétaire au sein de la copropriété, pour ensuite préciser la nature et l'étendue de ses droits⁵⁶⁹. De plus, cette technique permet de mieux concilier les intérêts communs et individuels dans un seul objet, et ainsi de faciliter la gestion de l'immeuble. En définitive, cette conception unitaire est, à notre sens, la plus conforme non seulement à la réalité technique de l'immeuble en copropriété, mais également à la réalité psychologique de chaque copropriétaire⁵⁷⁰.

Si la structure divise des modèles de copropriété immobilière est insuffisante selon le droit positif, elle présente également des limites face aux enjeux contemporains et futurs.

⁵⁶⁵ MARCADÉ (V.), *Explication du code civil*, Tome II, art. 664, Paris, 1875.

⁵⁶⁶ DEMOLOMBE, (C.), *Cours de code Napoléon*, Tome IX, n 425, cité par TOMASIN (D.), « Vers une nouvelle image du droit du copropriétaire », *op. cit.*, n° 224.14.

⁵⁶⁷ ATIAS synthétise cette analyse en disant que : « En paraissant fixer le régime des parties privatives de la quote-part des parties communes et de celles-ci comme s'il s'agissait de biens indépendants, le statut méconnaît la spécificité de la situation des copropriétaires. Il contredit dans une certaine mesure l'importance donnée par ailleurs à la destination de l'immeuble. Ce que manifeste la répartition de sa propriété par lots c'est son unité » ; ATIAS (CH.), *op.cit.*, n° 409. De même STRICKLER affirme que « sur l'immeuble en copropriété portent les prérogatives différenciées d'un droit unique ». STRICKLER (Y.), *Les biens*, PUF, 2006, p. 498, n° 404.

⁵⁶⁸ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier : analyse critique*, *op. cit.*, p. 346.

⁵⁶⁹ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 102.

⁵⁷⁰ En effet, l'expression « propriétaire d'un lot » satisfait le côté psychologique du copropriétaire plus que celle de « copropriétaire d'appartement ou du lot ». Voir MICHALOPOULOS (C.), *Les assemblées de copropriété*, Thèse, Paris, 1960, p. 61, n° 29.

Section II

L'insuffisance de la structure divise en droit prospectif

175. La structure actuelle divise de l'immeuble en copropriété ne permet pas de relever les défis posés par les transitions immobilières contemporaines et futures. Cette structure divise est impuissante à fournir des solutions pertinentes aux problématiques pratiques actuelles, et *a fortiori*, aux problématiques futures. Dans une approche prospective urgente à avoir, les difficultés liées à la réalité technique de l'immeuble seront mises en exergue. À cet égard, la structure divise actuelle peine à satisfaire les nouveaux besoins immobiliers de la vie en copropriété. La structure divise se complexifie, pour ce faire (§1), et doit être articulée avec la copropriété (§2).

§1 : La complexification de la structure divise

176. Le domaine immobilier souffre actuellement de différents problèmes, notamment d'ordres urbain et économique. Sur le plan urbain, le monde immobilier connaît une urbanisation croissante génératrice de nouveaux besoins. En effet, dans la plupart des montages en France et au Koweït, notamment dans le territoire urbain tendu, la structure divise se complexifie. Faute de terrains à mobiliser pour les transactions, il devient nécessaire d'exploiter au maximum l'espace, notamment en multipliant les divisions immobilières au sein d'un même immeuble. Il faut donc faire apparaître d'autres types de divisions. Cette problématique urbaine n'est pas seulement française et koweïtienne, mais concerne également plusieurs pays dans lesquels le territoire urbain est tendu. Au-delà de la problématique urbaine, un autre enjeu est lié à l'aspect économique. Ces dernières années, le prix du terrain en augmentation croissante ne permet pas toujours de posséder à la fois le terrain et le bâti et incite ainsi à chercher d'autres techniques que la copropriété. Par ailleurs, la possibilité d'une mixité d'affectation et d'une coexistence des différents domaines au sein d'un immeuble devient également une priorité. Cela favorise notamment l'investissement immobilier et permet de répondre aux différents besoins économiques.

Face à ces problèmes urbains et économiques, le modèle de la copropriété immobilière ne suffit plus. Les praticiens ont cherché des solutions puisque les lois ne s'adaptent pas à ces changements, faisant ainsi naître les techniques de la division en volumes (A) et des baux réels immobiliers de longue durée (B).

A – Le recours à une division en volumes

177. La nécessité de joindre sur une même opération immobilière des biens de natures très différentes, notamment biens du domaine public et biens privés, a participé à la complexification de la structure divise. La division en volumes est ainsi née de la pratique notariale française⁵⁷¹. À cet égard, la structure divise reposant sur un volume est seulement reconnue partiellement. (1), bien qu'elle puisse être attractive (2).

1) La reconnaissance partielle de la division en volumes

178. La division en volumes est une technique créée par la pratique française, afin de répondre aux différents besoins immobiliers. L'idée de la division en volumes repose sur l'appropriation de l'espace⁵⁷². Elle trouve son origine dans le renoncement au bénéfice de l'accession de l'article 552 du code civil français aux termes duquel : « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous (...) ». Cependant, selon les défenseurs de la division en volumes, c'est parce qu'il est propriétaire du dessus et du dessous, que le propriétaire du sol peut procéder au détachement juridique de ces derniers. Selon cette technique, l'appropriation de l'espace se fait en trois dimensions : le tréfonds, le sol et l'espace⁵⁷³. Dès 1958, SAVATIER proposait déjà cette nouvelle définition tridimensionnelle de la propriété. Il avait également suggéré la façon dont elle devait être mise en œuvre, à savoir la superposition sur une même assiette cadastrale de plusieurs strates de propriétés divisées, sous réserve d'approbation par la loi : « On pourra acquérir l'habitude de traiter des espaces comme une sorte de chose susceptible d'être appropriée et vendue au "cubage", étant individualisée sur une figure de géométrie cotée ou descriptive établie à partir du sol. Le propriétaire de la parcelle cadastrée sur le sol se mettrait alors à vendre des mètres cubes d'espace au-dessus et au-dessous

⁵⁷¹ De nombreuses études doctrinales s'intéressent à cette question. Voir notamment : KAN-BALIVET (B.), « Statut de la copropriété et division en volumes », *RTDI 2012*, n° 2, p. 22 ; SIZAIRE (D.), « La technique de la division en volumes et le statut de la copropriété des immeubles bâtis », *Administrer* 1998, p. 17 ; LE RUDULIER (N.), « Division en volume et copropriété : quels choix ? », *AJDI 2011*, p. 271 ; SIMLER (PH.), « Copropriété et propriété en volumes : Antinomie ou symbiose ? », in *Mélanges P. CATALA, Le droit privé français à la fin du XX^e siècle*, Litec, 2001, p. 689 ; LEBATTEUX-SIMON (A.), « Les alternatives à la copropriété », *Loyers et copr.* janv. 2015, n° 1, Étude 1, p. 16 ; DÉCHELETTE-TOLOT (P.), « La division en volumes : Vers la sortie du statut de la copropriété », *Administrer*, 2015, p. 19 ; DOREL (M.) et NERRIÈRE (R.), « Copropriété ou division en volumes : Le choix est-il libre ? », *Le Bulletin de Cheuvreux Notaires* juill. 2015, p. 9 ; LAFOND (J.), « Volumes et copropriété », *JCP éd. N. n° 37*, sept. 2007.

⁵⁷² SAVATIER (R.), « La propriété de l'espace », *D.* 1965, chron. XXXV, p. 213.

⁵⁷³ CAPOULADE (P.), « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *op. cit.*, p. 553.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

des parcelles qui lui appartiennent, mètres cubes que les parties délimiteraient sur plans, à la verticale et à l'horizontale. Cette individualisation de l'espace permettrait ainsi de l'assimiler à un corps certain [...] Une telle évolution n'a rien d'impossible »⁵⁷⁴. Grâce à sa réflexion, le volume est apparu comme une bonne solution pour mettre fin aux problèmes d'une société communautaire⁵⁷⁵.

179. Cette technique de division a été reprise plus récemment par SIZAIRE qui l'a définie comme la « technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme au-dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant respectivement dans l'emprise des volumes définis géométriquement en trois dimensions, par référence à des plans, coupes et cotes, sans qu'il n'existe de propriété commune entre les différents volumes ou fractions »⁵⁷⁶. La division en volumes peut ainsi être analysée comme « le sol perçu en volumes par l'intermédiaire d'un procédé géométrique en trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur »⁵⁷⁷. Cet outil peut également se définir comme « une organisation qui permet à des entités différentes de fonctionner de la manière la plus autonome possible, nonobstant l'imbrication des constructions entre elles »⁵⁷⁸. Sans aucun doute, il résulte de ces définitions que cette division en volumes permet un vivre ensemble « séparément ».

180. La volumétrie a longtemps souffert d'une absence totale de reconnaissance légale. La doctrine française s'est donc interrogée quant à la légalité d'une telle pratique créée par les professionnels et, plus particulièrement, par le notariat français. Ces derniers ont recherché des solutions aux difficultés de gestion rencontrées par les copropriétés et les ensembles immobiliers dont la géométrie devient de plus en plus complexe⁵⁷⁹. En outre, la doctrine française majoritaire voit en cette pratique une solution aux différents inconvénients que pose le modèle de la copropriété, et notamment aux problèmes concernant l'imbrication d'un bien relevant du domaine public et un bien privé au sein d'une même opération immobilière⁵⁸⁰. Le

⁵⁷⁴ SAVATIER (R.), *Les Métamorphoses économiques et sociales du droit privé d'aujourd'hui*, Paris, Dalloz, 1959, 3^e série, n° 445.

⁵⁷⁵ SAVATIER (R.), « La propriété de l'espace », *op. cit.*, 216.

⁵⁷⁶ SIZAIRE (D.), « Division en volumes, copropriété, lotissement... », *Géomètre*, avr. 2000, p. 35.

⁵⁷⁷ RICHARD (D.), « La division en volume renforcée depuis la loi ALUR », *Opérations immobilières*, 2016, n° 86.

⁵⁷⁸ RAUNET (M.), « Division en volumes », *EFE - Urbanisme et aménagement* 2014, n° 2.

⁵⁷⁹ DÉCHELETTE-TOLOT (P.), « La division en volume : Vers la sortie du statut de la copropriété », *op. cit.*, p. 19.

⁵⁸⁰ CHAMBELLAND (P.) et WALET (P.), *La construction en volumes*, Masson, Paris, 1989, n° 12.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

notariat a bouleversé le monde immobilier par l'utilisation de cette technique à grande échelle.

181. Des lois, qui se sont développées en-dehors du code civil français, ont commencé à admettre tacitement la division en volumes grâce à la notion de propriété dans l'espace. Tout d'abord, une loi du 21 avril 1810⁵⁸¹ a dissocié la propriété de la mine de celle du sol. Cela a été approuvé par la jurisprudence⁵⁸². Le tréfonds peut donc être appréhendé comme une entité distincte sans consacrer expressément le mécanisme de division volumétrique. Par ailleurs, il résulte de la loi du 8 juillet 1941⁵⁸³ que la propriété immobilière comprend une hauteur et une profondeur, ce qui ressemble à la technique du volume. Toutefois, la reconnaissance légale de la propriété du dessus et du dessous ne valide pas pour autant le mécanisme même de la division en volumes.

La proposition de réforme du droit des biens de l'Association Henri Capitant permet de combler ce vide juridique grâce à la réécriture de l'article 527 du code civil français. Cet article consacrerait directement la notion de volume dans son premier alinéa, en énonçant que : « Par leur nature, sont immeubles les parties déterminées de l'espace terrestre. Sont ainsi immeubles : les fonds, les volumes [...]. » Cette proposition de réforme introduirait dans le code civil le mécanisme de la division en volumes avec son article 562 qui disposerait que : « Un fonds peut également, moyennant établissement d'un état descriptif de division, faire l'objet d'une division spatiale portant création de volumes »⁵⁸⁴.

Finalement avec l'avènement de la loi ALUR⁵⁸⁵, la notion de division en volumes a trouvé une première reconnaissance légale⁵⁸⁶. Par la suite, cette notion de division en volumes a véritablement été intégrée dans la loi française de 1965 grâce à la loi ELAN de 2018 et l'ordonnance du 30 octobre 2019. En effet, l'article 2 de l'ordonnance élargit la définition des ensembles immobiliers, pour lesquels l'application du modèle de la copropriété est facultative,

⁵⁸¹ Loi du 21 avril 1810 concernant les mines, les minières et les carrières, *Recueil Duvergier*, p. 90.

⁵⁸² Cass. civ., 1^{er} août 1866, *D.I.* 305.

⁵⁸³ Loi du 8 juillet 1941 établissant une servitude de survol au profit des téléphériques : *JORF* 227 août 1941.

⁵⁸⁴ *Propositions de l'Association Henri Capitant pour une réforme du droit des biens*, Litec, 2009.

⁵⁸⁵ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : *JORF* n° 0072, 26 mars 2014.

⁵⁸⁶ L'article 59 de la loi ALUR a modifié l'article 28 de la loi de 1965, en ajoutant l'alinéa IV qui dispose qu'« après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome ».

La copropriété immobilière, des modèles en transition

en ajoutant la notion de volumes⁵⁸⁷. Cependant, si lesdites lois reconnaissent bien le mécanisme, n'apportent ni définition de la notion, ni précision quant à son régime. Or, ce régime constitue un atout majeur puisqu'il est facteur de souplesse et de liberté contractuelle.

182. Au Koweït, jusqu'à présent, la législation ne connaît pas la technique volumétrique. La Constitution du Koweït donne à chaque couple marié le droit d'obtenir une maison du gouvernement. En septembre 2016, l'Autorité publique pour l'aide au logement (APAL) avait construit et attribué 26 308 maisons, 834 appartements et 26 874 terrains d'habitation dans le pays. Cependant, plus de 102 000 familles sont actuellement sur la liste d'attente pour l'attribution d'une maison, d'un appartement ou d'un terrain d'habitation. Chaque année, plus de 8 000 nouveaux demandeurs de logement s'ajoutent⁵⁸⁸. Il est donc devenu très difficile pour le gouvernement de fournir une maison, un appartement ou des terrains d'habitation dans un court laps de temps. Cette réalité urbaine renforce le nouveau mouvement vers la copropriété, mais le recours à la copropriété n'est pas pour autant suffisant. En effet, le monde immobilier au Koweït connaît actuellement une urbanisation croissante qui résulte de l'augmentation du taux de croissance démographique⁵⁸⁹. Cela a conduit à une augmentation de la demande de logements. Ainsi, il existe un écart entre l'offre et la demande de logements en raison de la rareté du sol. Cela a engendré la nécessité de découvrir de nouveaux modes de construction et notamment « d'utilisation de l'espace disponible, dans la recherche d'une exploitation et d'une rentabilisation maximales »⁵⁹⁰. Ce phénomène d'urbanisation représente « un changement social majeur et durable dans la façon dont l'homme vit sa relation au sol, à la ressource foncière, appelant inéluctablement un changement du droit »⁵⁹¹. À cet égard, l'idée d'avoir une copropriété sans le sol s'est présentée comme une réponse aux nouveaux besoins urbains. La division en volumes pourrait utilement être intégrée dans la loi.

⁵⁸⁷ L'article 1^{er}, II, 2^o, de la loi du 10 juillet 1965 a défini ainsi les ensembles immobiliers comme tel l'ensemble qui « outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés ».

⁵⁸⁸ *Rapport la Vision du Koweït 2035*, (résumé), Journal Aljarida, mai 2020, p. 16. En ligne : <https://online.fliphtml5.com/wmifq/cftr/#p=54>.

رؤية الكويت 2035 (الملخص التنفيذي)، جريدة الجريدة، مايو ٢٠٢٠، ص ١٦.

⁵⁸⁹ La population du Koweït est passée de 0,99 million en 1975 à 4,793,568 millions en 2023. Pour quelques indicateurs liés au développement urbain au Koweït, voir : MAHDI (KH.) (Dir.), *Rapport national du Koweït pour la troisième Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III)*, Le Secrétariat Général du Conseil Supérieur du Plan et du Développement (SG-CSPD), ONU-Habitat, oct. 2016, p. 82.

⁵⁹⁰ LAMBERTYE-AUTRAND (M.), « Biens – Classification tripartite des immeubles - Immeubles par nature », *op. cit.*, n° 15.

⁵⁹¹ RICHARD (D.), *De la propriété du sol en volume*, *op. cit.*, p. 53.

2) L'attractivité de la division en volumes

183. Cette structure divise de l'immeuble en volumes est attractive. Il convient de mettre en évidence le fait que la volumétrie est une technique plus simple sur plan organisationnel au service des demandes administratives (a), plus conforme aux aspirations individualistes des copropriétaires (b) et plus économique (c).

a) Une technique simple

184. Alors que la structure divise reposant sur des lots est critiquée pour sa complexité, que ce soit durant sa vie ou pour en sortir⁵⁹², celle fondée sur le volume apparaît plus simple. Ainsi, le modèle de la copropriété était un mal inévitable, alors que certains copropriétaires rêvaient d'être propriétaires mais libérés des restrictions imposées par la collectivité. De ce fait, les propriétaires cherchent sérieusement un autre mode d'appropriation et surtout de gestion moins alambiquée, mais aussi plus adapté aux ensembles complexes⁵⁹³. Or, la division en volume est dénuée de contraintes de gestion liées aux règles d'unanimité et/ou de majorité. De plus, il est possible de combiner des destinations différentes dans chaque volume⁵⁹⁴. De manière plus générale, la division en volumes est un régime souple, car aucun texte n'organise des règles régissant les rapports entre les co-volumiers⁵⁹⁵. En conséquence, les parties sont complètement libres dans leur choix de gestion afin d'organiser les relations entre elles et entre leurs lots. Elles peuvent donc choisir des procédures qui leur sont plus simples. De plus, cette technique volumétrique peut être utilisée initialement, c'est-à-dire dès la construction de l'immeuble, ou postérieurement, pour sortir d'une copropriété préexistante. En effet, certains institutionnels souhaitent sortir « à tout prix » de la copropriété, trop contraignante par ses règles de gestion et « peu vendeuse » en ce qu'elle rend la perspective d'une revente plus compliquée⁵⁹⁶. La loi ALUR, dans son article 59⁵⁹⁷, ouvre enfin la possibilité de sortir d'une copropriété pour faire

⁵⁹² La sortie de la copropriété n'est possible que par la scission en volumes ou par une décision unanime des copropriétaires. - DÉCHELETTE-TOLOT (P.), « La division en volumes : Vers la sortie du statut de la copropriété », *Administrer*, 2015, p.19.

⁵⁹³ MICHAUD (V.), *Étude et suivi de l'évolution des premières « divisions en volumes » : Analyse de l'organisation de la propriété complexe*, p. 24.

⁵⁹⁴ DÉCHELETTE-TOLOT (P.), « La division en volumes : Vers la sortie du statut de la copropriété », *op. cit.*, n° 24.

⁵⁹⁵ LE RUDULIER (N.), « Division en volumes. – Nature et principes », *op. cit.*, n° 94.

⁵⁹⁶ LEBATTEUX-SIMON (A.), « Les alternatives à la copropriété », *op. cit.*, p.16.

⁵⁹⁷ Cet article a modifié l'article 28 IV de la loi française de 1965, en précisant que « Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier

La copropriété immobilière, des modèles en transition

basculer un ensemble immobilier en volumétrie, en autorisant non pas la division en volumes au sens strict, mais la « scission en volumes » obéissant à des conditions particulières. Par ce processus, la loi permet de sortir simplement de la copropriété et de mettre en œuvre la division en volumes, laquelle est moins complexe⁵⁹⁸. Finalement, au terme de cette étude, la volumétrie se présente comme une organisation plus souple de l'immeuble, susceptible d'amenuiser les conflits entre les copropriétaires. Le caractère individualiste de cette technique renforce cet effet.

b) Une technique individualiste

185. L'individualisme est l'une des caractéristiques de la structure divisée reposant sur le volume. En effet, la société française a beaucoup évolué vers une mentalité individualiste. Cela entre en contradiction avec le modèle actuel de copropriété, qui tend vers la collectivité. Par conséquent, il existe une discordance entre la loi et les demandes sociales. Dans la société koweïtienne, l'aspect individualiste est encore davantage présent que dans la société française. Or, comme l'a évoqué CARBONNIER dans sa théorie du « non-droit », les règles sociétales ont parfois une force et une efficacité plus grandes que les règles de droit⁵⁹⁹. Les droits doivent, en effet, s'adapter en fonction des cultures et des mentalités des citoyens. CARBONNIER est parti du principe qu'une loi doit être acceptée par le peuple pour pouvoir être effective, sous peine de n'avoir aucune valeur. À cet égard, la division volumétrique pourrait avoir un succès à grande échelle si elle était appliquée au monde immobilier koweïtien.

Cette technique de division en volumes a d'ailleurs été bien accueillie par les praticiens français. L'organisation de la vie entre les covolumiers est souple car la gestion est libre. Ils choisissent librement l'organe en charge de cette organisation. Ce dernier gère notamment les éléments d'équipement commun et veille au respect des servitudes établies entre les volumes.

complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome... ».

⁵⁹⁸ Cependant, les conditions de fond qui la régissent pourraient être un frein à son application. En effet, afin de réaliser une scission de copropriété en volumes, il faut, d'abord, réunir plusieurs assemblées générales, obtenir une autorisation administrative, ensuite, et certains actes doivent être rédigés, enfin. Ces trois étapes sont nécessaires pour que le mécanisme produise ses effets. Sur cette question, voir notamment : Rapport « La division de l'immeuble », *103e Congrès des notaires de France*, Lyon, 23-26 sept. 2007, 4^e commission, 5^e proposition : « *la reconnaissance d'une possible scission en volumes* » ; LEBATTEUX-SIMON (A.), « *Vademecum de la scission en volumes* », *Loyers et copr.* oct. 2015, n° 10, Dossier 5, p. 4 et suiv. ; LEBATTEUX-SIMON (A.), « Les alternatives à la copropriété », *op. cit.*, p. 19 ; LEBATTEUX (A.), « Division en volumes : absence d'organisation des aménagements communs et application du statut de la copropriété », *Loyers et copr.* avr. 2017, n° 4, comm. n° 93, p. 3, obs. sous CA Paris, 7 déc. 2016, n° 14/08274 : *JurisData* n° 2016-029638 ; Colloque « Les ouvrages immobiliers complexes : volumes et superposition », *RD Imm.* 1999, p. 551.

⁵⁹⁹ CARBONNIER (J.), *Flexible droit*, 10^e éd. LGDJ, 2001, p. 11 et s.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Chaque covolumier est donc libre d'utiliser son lot de volume comme il l'entend, à condition qu'il respecte lesdites servitudes⁶⁰⁰.

À la différence de la division en copropriété, la division en volumes n'implique aucune indivision forcée qui conduirait au partage des prérogatives sur des parties communes. Il en résulte deux conséquences : la primauté de l'intérêt individuel et une absence de solidarité au plan des dettes. D'une part, l'intérêt individuel prime dans la mesure où il n'existe aucune obligation particulière relative aux charges. Cela « maintient l'indépendance juridique en dépit de toute communauté d'intérêts »⁶⁰¹. D'autre part, l'absence de solidarité entre les covolumiers en ce qui concerne les quelques charges qui leur sont communes est inévitable. Ainsi, dans le cas où il y aurait un covolumier mauvais payeur ou insolvable⁶⁰², les autres ne seraient pas tenus de sa dette. Ce mécanisme est aussi plus respectueux des droits des individus, car il confère une propriété exclusive du volume. Or, ce n'est pas le cas de la copropriété qui attribue une propriété commune et une propriété individuelle, et qui impose des restrictions au titre de cette dernière. S'ajoute en effet à cela le fait que cette division sert l'économie.

c) Une technique économique

186. La technique de la division en volumes sert l'économie. Cette division en volumes a prouvé au fil du temps qu'elle est un système efficace pour répondre aux différents besoins, notamment économiques. Si les volumes créés peuvent être juxtaposés, superposés ou imbriqués indépendamment et librement de manière verticale, cela sert sans aucun doute l'économie et offre des opportunités de développement. Ces intérêts économiques se concentrent sur deux points : la diversification d'affectation et la coexistence du domaine public avec le domaine privé.

187. La gestion autonome et l'exclusivité de la propriété permises par la division en volumes favorisent l'investissement immobilier. Ce n'est pas le cas de la copropriété qui, par la complexité de ses procédures et son manque d'autonomie, tend plutôt à le freiner. Les moyens d'action des investisseurs sont limités par cette complexité, à l'inverse de cette nouvelle technique de volumes. De plus, la division en volumes permet d'affecter des volumes à des

⁶⁰⁰ DÉCHELETTE-TOLOT (P.), « La division en volume : une sortie facilitée pour certaines copropriétés », *Revue des loyers* 2014, p. 285.

⁶⁰¹ LE RUDULIER (N.), « Division en volumes – Nature et principes », *J.-Cl. Constr. – Urb.* 2016, n° 44.

⁶⁰² LAFOND (J.), « Volumes et copropriété », *op. cit.*, p. 1.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

usages complètement différents, ce qui est impossible dans une division en copropriété. En effet, il faut que tous les lots respectent la destination générale de l'immeuble prévue par le règlement de copropriété. S'agissant de la division en volumes, le principe est le suivant : le découpage juridique doit être mis en adéquation avec la mutation économique et sociétale dans le but de suivre les innovations des villes modernes⁶⁰³. Ce mécanisme volumétrique divise verticalement le sol en volumes et consacre individuellement des espaces qui auront chacun une destination propre : tel volume correspond à une activité commerciale et tel autre à une activité d'habitat, par exemple. Cette idéologie individualiste et autonome facilite grandement la mise en place des différentes affectations⁶⁰⁴. Ainsi, ce système rend possible la coexistence de différents usages au sein d'un même immeuble, ce qui est très compliqué dans les copropriétés à usage mixte⁶⁰⁵. Bien évidemment, la division en copropriété n'est pas adaptée à cette demande immobilière, et incite à se tourner vers le choix de la division en volumes, technique la plus compatible⁶⁰⁶. Par conséquent, la division en volumes permet la coexistence de différentes fractions distinctes, au moyen d'un mécanisme légal et clair. Elle consolide l'économie de l'État d'une manière durable en favorisant l'investissement des institutionnels qui sont ainsi plus rassurés.

188. Parfois, il est également nécessaire de recourir à la technique volumétrique pour la viabilité de certains montages qui impliquent la coexistence du domaine public et du domaine privé. Les modèles de copropriété français et koweïtien s'appliquent uniquement à la propriété privée, ce qui les rend incompatibles avec la présence de biens relevant du domaine public⁶⁰⁷. Cette incompatibilité vient, parfois, de la nature même du domaine public dont certaines caractéristiques se révèlent incompatibles avec le statut de la copropriété, comme « l'inaliénabilité et l'imprescriptibilité »⁶⁰⁸. Il en résulte que, même si l'on y trouve des locaux

⁶⁰³ Ce fut le cas du célèbre projet de la Croix-de-Chavaux. Il s'agit du projet urbain au cœur de Montreuil, à l'horizon 2017-2018, qui vise à faire de grandes améliorations sur plusieurs thématiques comme l'espace public, les mobilités, le commerce, les activités économiques, l'habitat, les équipements...

⁶⁰⁴ Les centres commerciaux sont un parfait exemple de cette imbrication des usages et des domaines parce qu'ils « [comportent] des éléments totalement distincts, tels qu'hôtels, bureaux, voire parkings d'intérêt régional ou gare d'autobus ». Voir : VALEYRE (B.), « La structure juridique du centre commercial », *RD Imm.* 1994, p. 577.

⁶⁰⁵ En effet, dans la division en copropriété, la question de la cohabitation pose beaucoup de difficultés. Pour ces raisons, les promoteurs sont toujours en faveur de la division en volumes afin de l'appliquer lorsqu'il s'agit d'ensembles juridiques complexes.

⁶⁰⁶ MICHAUD (V.), *Étude et suivi de l'évolution des premières « divisions en volumes » : Analyse de l'organisation de la propriété complexe*, HAL, 2015, p. 25.

⁶⁰⁷ CA Paris, 14^e ch., sect. A, 8 avr. 2009, Sté Marché public J. CORDONNIER c/ RIVADULLA : JurisData n° 2009-377110.

⁶⁰⁸ VIGNERON (G.), « Copropriété et domaine public : incompatibilité des deux régimes », *Loyers et copr. nov.* 2009, n° 11, comm. 271.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

communs destinés au service public, ceux-ci ne sont pas de caractère public et ne constituent pas un ouvrage public⁶⁰⁹. Ce problème d'imbrication du domaine public dans la copropriété a été clairement tranché par la jurisprudence⁶¹⁰. Elle affirme que dans un immeuble soumis au modèle de la copropriété, les locaux acquis par une personne de la collectivité territoriale « n'appartiennent pas au domaine public, et ne peuvent être regardés comme constituant un ouvrage public et, par voie de conséquence, relèvent du régime de la copropriété »⁶¹¹. Ainsi, la mise en œuvre d'un montage public au sein d'un immeuble en copropriété est impossible. Cela constitue un obstacle économique majeur. Ce domaine public exige, en effet, une autonomie des volumes et une hétérogénéité des usages qui rendent difficiles les décisions collectives. Il a donc fallu concilier ce domaine public avec la propriété privée par une autre organisation immobilière rendant possible cette imbrication. Cette conciliation est au cœur des objectifs et des intérêts du modèle volumétrique. En effet, « un bien qui ne serait pas la propriété exclusive de la personne publique ne peut être inclus dans le domaine public »⁶¹². Dès lors que la division en copropriété ne permet pas de conférer l'exclusivité exigée par le régime du domaine public⁶¹³, il en résulte une incompatibilité irrémédiable entre ces deux régimes.

189. La division en volumes permet, quant à elle, l'imbrication de biens privés et de biens relevant de la domanialité publique grâce à son régime très individualiste. La loi a organisé cette superposition dans le cadre de ce modèle avec l'article L. 2122-4 du code général de la propriété des personnes publiques⁶¹⁴. Cet article permet d'établir des servitudes au profit de la personne publique. Cela a pour effet de « [rendre] compatible la propriété privée et la domanialité publique »⁶¹⁵, de « [sécuriser] toute une série d'opérations, en particulier de division en volumes, et d'assurer une meilleure coexistence des propriétés privées et publiques »⁶¹⁶.

⁶⁰⁹ CA Paris, 14e ch., sect. A, 8 avril 2009, *op. cit.*

⁶¹⁰ Cass. 3^{ème} civ., 25 févr. 2009, n° 07-15.772 : *JurisData* n° 009-047183 ; *Loyers et copr.* mai 2009, n° 5, comm. n° 130.

⁶¹¹ CE, 11 févr. 1994, n° 109564 : *JurisData* n° 1994-040658 ; *Lebon* n° 64 ; *JCP* 1994, 22338, obs. M.-C. ROUAULT ; *D.* 1994, p. 493.

⁶¹² CE, 11 févr. 1994, *Cie d'assurance La Préservation Foncière*, *op. cit.*

⁶¹³ Le 1^{er} article de la loi française de 1965 définit le lot de copropriété comme « ... comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes », et l'article 848 du c.civ.k. affirme que les dispositions régissant le modèle de la copropriété s'appliquent à tout immeuble, ou groupe d'immeubles, appartenant à plusieurs personnes « dont chacune possède une partie lotie et une part indivise dans les parties communes ».

⁶¹⁴ L'article L. 2122-4 du CG3P dispose que « des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques mentionnées à l'article L.1, qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent ».

⁶¹⁵ CAPOULADE (P.), « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *op. cit.*, p. 553.

⁶¹⁶ BACHELIER (G.) et MAUGE (CH.), « Genèse et présentation du code général de la propriété des personnes publiques », *AJDA* 2006, p. 1073.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Ainsi, la division en volumes donne l'espoir de faire revivre des copropriétés dégradées qui souffrent non seulement de difficultés techniques, mais également de difficultés de gestion⁶¹⁷.

B – Le recours à un bail réel immobilier de longue durée

190. La structure divisée peut également résulter d'une dissociation du foncier et du bâti fondée sur la technique des baux réels immobiliers de longue durée⁶¹⁸. Cette technique est largement inspirée du modèle anglais du « *Community Land Trust* »⁶¹⁹. La multiplication des recours à la technique des baux réels immobiliers de longue durée en droit français ne trouve pas sa pareille au Koweït (1), malgré l'utilité de cet outil (2).

1) Une reconnaissance partielle des baux réels immobiliers de longue durée

191. Le recours aux baux réels immobiliers de longue durée est en augmentation sensible en France, notamment sur les territoires urbains tendus. Comme le prix de l'immobilier est élevé, il est devenu très difficile pour les opérateurs sociaux, et même pour les particuliers, de posséder à la fois le foncier et le bâti. Face à cette réalité immobilière, d'autres types de divisions apparaissent pour répondre à ces nouveaux besoins. Les baux réels immobiliers de longue durée reposent sur une technique qui insiste principalement sur la distinction du bâti et du foncier. Elle s'agit principalement d'une sorte de « bail foncier ». Elle peut prendre différentes formes comme le bail emphytéotique, le bail à construction, le bail à réhabilitation ou encore le dernier bail réel français : le bail réel solidaire (BRS)⁶²⁰. Ce dernier, très original, est issu de l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016⁶²¹. Il se définit comme le contrat par lequel « un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession, avec s'il y

⁶¹⁷ FULCHERI (É.), *La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ?*, HAL, 2015, p. 8.

⁶¹⁸ BERNARD (N.), « *Le community land trust comme nouveau paradigme de l'habitat acquisitif (ou les communs appliqués à la propriété du logement)* », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, Vol. 2019, n° 81, p. 243.

⁶¹⁹ Ce modèle s'est développé initialement aux États-Unis à la fin des années 1960 et désigne « une forme de propriété foncière collective » qui se traduit par une « fiducie foncière communautaire ». Voir GOLLUCCIO (A.), « *Les Community Land Trusts* », *Coopératives d'habitation à l'étranger, HABICOOP*, févr. 2011.

⁶²⁰ ROUSSEL (F.), « *Nouveau bail notarié : voici le bail réel solidaire* », *JCP éd. N.* 29 Juill. 2016, n° 30-34, act. 925.

⁶²¹ À la suite de l'article 94 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, dite loi « Macron ».

La copropriété immobilière, des modèles en transition

a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes »⁶²². Il s'agit ainsi de l'un des dispositifs qui permet aux ménages de disposer d'un logement⁶²³. Ce bail dispose de différentes formes ; un bail réel solidaire « location »⁶²⁴, un bail réel solidaire « accession »⁶²⁵, ou bien la forme la plus usitée pour les spécialistes de ce contrat⁶²⁶ : le bail réel solidaire « utilisateur »⁶²⁷. Quelle que soit sa forme, ce nouveau bail constitue une véritable révolution de l'immobilier⁶²⁸.

192. Le bail réel solidaire est une notion originale à plusieurs égards. L'une de ses originalités réside dans le rôle attribué aux organismes de foncier solidaire (OFS) pour la conclusion de ce contrat. La loi ALUR⁶²⁹ a mis en place ces organismes qui sont « des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'État dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du CCH »⁶³⁰. Il s'agit ainsi d'un nouvel acteur foncier qui joue un rôle primordial dans la réalisation des techniques des baux réels solidaires⁶³¹. Il peut se présenter sous différentes formes juridiques comme « la forme d'association, de fonds de dotation ou de fondation d'utilité publique »⁶³². Ces organismes de foncier solidaire restent propriétaires des terrains, et les mettent à l'accession à la propriété ou en location pour des ménages sous des conditions de plafond de ressources.

De plus, le législateur français a doté le bail réel solidaire d'une véritable originalité lorsqu'il lui a conféré un « caractère rechargeable » lui permettant de « sécuriser la valeur des droits réels conférés aux propriétaires successifs de biens à usage d'habitation »⁶³³. En effet,

⁶²² Art. L. 329-1, al. 3 du c.urb.

⁶²³ COUTANT-LAPALUS (C.), « Le bail réel solidaire », *JCP éd. N* 22 juin 2018, n° 25, 1217.

⁶²⁴ Ce bail est accordé par « un organisme de foncier solidaire, OFS, à un opérateur qui après avoir construit les biens à usage d'habitation ou mixte, d'habitation et professionnel, s'engage à les donner à bail sous conditions de plafonds de loyers et de ressources ». COUTANT-LAPALUS (C.), « Le bail réel solidaire », *op. cit.*

⁶²⁵ Il est conclu « entre un OFS et des preneurs qui acquièrent des droits réels afin de pouvoir jouir du logement pendant toute la durée du bail ». COUTANT-LAPALUS (C.), « Le bail réel solidaire », *op. cit.*

⁶²⁶ ROUSSEL (F.), « Bail réel solidaire : première formule de « BRS-utilisateur », *JCP éd. N* 2017, n° 27, 1219.

⁶²⁷ Il s'agit d'un contrat par lequel « un OFS consent un bail réel solidaire, qualifié d'initial, à un opérateur, un bailleur social, un promoteur, une SEM, sur un terrain nu ou sur un immeuble bâti à réhabiliter ». COUTANT-LAPALUS (C.), « Le bail réel solidaire », *op. cit.*

⁶²⁸ LE ROUZIC (V.), « Le bail réel solidaire : une petite révolution du droit de propriété à mettre en perspective », *Gaz. Pal.* 2017, n° 30, p. 69.

⁶²⁹ Par l'article 164 de la loi n° 2014-366, 24 mars 2014.

⁶³⁰ Art. L. 329-1, al. 1 du c.urb.

⁶³¹ LE ROUZIC (V.), « L'organisme de foncier solidaire : un nouvel acteur », *Actes. prat. ing. immobilière* 2017, n° 3, dossier 32.

⁶³² ROUSSEL (F.), « Les baux réels solidaires en dix questions », *Defrénois* 2016, p. 867.

⁶³³ COUTANT-LAPALUS (C.), « Le bail réel solidaire », *op. cit.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

afin de sécuriser les droits réels résultant de ce bail, le législateur français a mis en place une garantie par laquelle la durée du bail se prolonge automatiquement afin que le nouveau propriétaire bénéficiaire d'une durée du bail égale à la durée du bail initial⁶³⁴. Cette garantie favorise le recours au bail réel solidaire et confère aux preneurs « un statut économique plus enviable »⁶³⁵. Cet outil a suscité un engouement non démenti depuis son entrée en vigueur en 2017, notamment les projets de la métropole de Lyon et de la ville de Lille⁶³⁶. Certaines mesures doivent néanmoins être prises afin de rendre ce mécanisme plus efficace et plus attractif dans la société française. Il s'agit tout d'abord de sensibiliser le plus grand nombre d'individus à l'approche solidaire du foncier. Il convient ensuite de favoriser l'application de la technique des baux de longue durée en faisant émerger des initiatives sur l'ensemble du territoire français.

193. Les experts du marché ont cependant confirmé l'impossibilité d'une mise en œuvre du système de dissociation au Koweït⁶³⁷. Cela tient au fait que ce système nécessite un mécanisme intégré pour réguler le marché et gérer l'immobilier avec un grand professionnalisme. De plus, il oblige le syndicat des propriétaires à gérer le bien conformément aux conditions et normes internationales fixées à cet effet. Cependant, rien de tel n'est actuellement mis en œuvre au Koweït. En effet, le secteur immobilier est mal encadré et la gestion immobilière se déroule, la plupart du temps, de manière non organisée en l'absence de normes impératives. Les tribunaux connaissent un important contentieux opposant les locataires eux-mêmes ou opposant les locataires et les sociétés de promotion immobilière, les locataires étant confrontés à de nombreux problèmes à la suite de leur accession à la propriété. En revanche, quelques initiatives existent dans les pays voisins pour appliquer ce système. Il en est ainsi dans l'Émirat de Dubaï, qui connaît un contrat de dix ans et plus, et offre la possibilité aux investisseurs de louer le bien immobilier pendant une certaine période, puis de le transférer en propriété. En effet, en 2019, l'Émirat de Dubaï, par son organisme « le Département Foncier »⁶³⁸, a créé un nouveau projet, afin d'essayer de résoudre la problématique du

⁶³⁴ *Ibidem*.

⁶³⁵ MALLET-BRICOUT (B.), « Baux réels et solidaires », *RTD civ.* 2016, p. 943.

⁶³⁶ ATTARD (J., PH.), « *Community Land Trusts* » : des tarifs « perpétuellement abordables », Interview par SERAFINI (T.), avr. 2015.

⁶³⁷ C'est notamment l'avis de « l'Union Immobilière » au Koweït qui a été créée en 1990 pour défendre les droits de l'immobilier. Elle joue un rôle efficace dans l'organisation et le développement du secteur immobilier au Koweït.

⁶³⁸ Organisme officiel créé par la loi du département foncier n° 7 de 2013.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

logement⁶³⁹, sous « Opportunités d'investissement immobilier (ROS) »⁶⁴⁰. Selon ce projet, le gouvernement des Émirats a mis à disposition de nouveaux outils immobiliers, notamment le système de « location-acquisition »⁶⁴¹. Ce système se définit comme « la couverture juridique qui préserve les droits des contractants »⁶⁴². Le département foncier a publié des procédures et une initiative par laquelle il délivre un certificat de propriété du bien sur lequel repose la technique de « location-acquisition », au début du contrat, d'une manière qui préserve les droits de l'investisseur, du vendeur ainsi que de l'acheteur⁶⁴³.

2) L'utilité des baux réelle immobilier de longue durée

194. La technique des baux réels immobiliers de longue durée semble être une solution prometteuse pour répondre aux défis immobiliers. En effet, elle peut répondre aux besoins immobiliers de la France et du Koweït en matière d'urbanisme et de logement. Elle est l'une des réponses possibles au coût élevé de l'immobilier, fondée sur des aides de la collectivité permettant l'accession à la propriété aux citoyens modestes. Ce mécanisme des baux de longue durée permet d'avoir une diversité des réalisations immobilières, avec une multiplicité de structures divisées⁶⁴⁴.

195. Cette structure divise, notamment dans le cadre du bail réel solidaire, présente plusieurs atouts. Tout d'abord, le bail réel solidaire permet « de constituer un parc pérenne d'accession à la propriété ou à la location de ménages modestes, sous plafond de ressources et de loyers ou de prix le cas échéant et ce, dans le cadre d'une dissociation des propriétés du sol et du bâti »⁶⁴⁵. Il s'agit-là de l'un des objectifs principaux de cette nouvelle technique foncier. Par sa structure originale, le bail réel solidaire permet aux ménages aux revenus modestes d'accéder à certaines catégories de logement⁶⁴⁶. Comme les ménages modestes ne supportent

⁶³⁹ Jusqu'à présent, ce projet est simplement une initiative. Une loi spéciale est effectivement en cours de rédaction pour organiser cette nouvelle technique immobilière.

⁶⁴⁰ <https://dubailand.gov.ae/ar/#/>

⁶⁴¹ Parmi les plus importants outils, nous trouvons également « des fonds d'investissement immobilier collectif », « des procédures de propriété partielle pour l'enregistrement des unités appartenant à un certain nombre de partenaires » ainsi que « des applications de portefeuille d'investissement ».

⁶⁴² Directeur général du Département foncier de Dubaï, Sultan Butti bin Mejren, entretien du 2 juillet 2019. En ligne, en langue arabe.

⁶⁴³ Voir : en langue arabe <https://dubailand.gov.ae/ar/news-media/dld-launches-4-new-investment-products-in-dubais-real-estate-market/#/>

⁶⁴⁴ Par exemple, monopropriété, copropriété, coopérative...

⁶⁴⁵ Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire.

⁶⁴⁶ COUTANT-LAPALUS (C.), « Le bail réel solidaire », *JCP éd. N., op. cit.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

que le coût du bâti, ils ont la possibilité d'accéder au logement soit par la location, soit par la propriété. Cela favorise l'accession sociale à la propriété et répond de ce fait à l'objectif de mixité sociale⁶⁴⁷.

Par ailleurs, la technique du bail réel solidaire contribue à une nouvelle perception de la propriété privée du sol⁶⁴⁸. En effet, comme l'a constaté madame COUTANT-LAPALUS, « dans le cadre de ce contrat, le sol est appréhendé comme un bien commun mis durablement, voire perpétuellement au service d'une finalité particulière qui relève de l'intérêt général : permettre à des personnes de se loger, sans pour autant recourir à la propriété publique, les OFS pouvant être des personnes morales de droit privé »⁶⁴⁹. Ainsi, la création de la technique des baux réels immobiliers de longue durée, qui conduit à dissocier le sol du bâti, se justifiait par des raisons économiques, mais aussi sociale grâce à une approche nouvelle et particulière de la notion classique de la propriété du sol⁶⁵⁰.

196. L'analyse de cette division immobilière, dans cette forme nouvelle, en droit français constitue un parfait exemple de l'évolution juridique de la technique des baux réels immobiliers de longue durée. Cela vise à encourager le législateur koweïtien à adopter cette technique en s'appuyant sur les clés de sa réussite et en évitant les points de blocage actuels. L'adoption de cette technique permet d'innover afin de stimuler et augmenter l'attractivité du secteur immobilier au Koweït. En effet, l'un des avantages les plus importants de ce système est qu'il relance le marché immobilier qui a traversé une période de stagnation et de déclin. Il contribue également à faire émerger une nouvelle classe de propriétaires et à augmenter le mouvement concurrentiel sur le marché, notamment entre les propriétaires qui offrent le bail traditionnel et ceux qui veulent le nouveau système de « location-acquisition ». De plus, ce nouveau système introduit un nouveau type de biens immobiliers sur le marché de l'acquisition. Bien évidemment, il ne sera pas possible à déterminer les opportunités de mise en œuvre de ce système sans avoir analysé l'application de ce modèle en droit français et sans savoir s'il apporte de réelles innovations par rapport aux dispositifs existants en matière de copropriété immobilière.

⁶⁴⁷ SARDOT (C.) et TEITGEN (A.), « Le bail réel solidaire, un outil de mixité sociale », *JCP éd. N.* 30 mars 2018, 1141.

⁶⁴⁸ GRIMONPREZ (B.), « Nouvelle utopie foncière : pour une autre régulation de la maîtrise du foncier », *RD. rur.* 2017, étude 11.

⁶⁴⁹ COUTANT-LAPALUS (C.), « Le bail réel solidaire », *op. cit.*

⁶⁵⁰ ROCHFELD (J.), « Penser autrement la propriété : la propriété s'oppose-t-elle aux « communs » ? », *RID éco.* 2014, p. 140.

197. La technique des baux de longue durée représente une solution efficace aux problèmes du logement. Ce modèle de division constitue une réponse aux crises immobilières et aux difficultés d'accès au logement dans les zones urbaines tendues. Il se présente comme une division plus adaptée aux enjeux économiques. Il fournit, notamment, un moyen possible d'accession à la propriété immobilière, notamment pour une population qui n'a pas les moyens d'acquérir à la fois le foncier et le bâti. Néanmoins, ce mécanisme est confronté à différents obstacles qui doivent être pris en considération. Le premier concerne la difficulté à trouver des endroits adéquats pour réaliser ces projets, surtout dans les villes où le foncier a une grande valeur⁶⁵¹. De surcroît, ce mécanisme souffre d'une insuffisance de moyens et d'une concurrence des fournisseurs de services actuels⁶⁵². Ainsi, la technique du bail réel solidaire a besoin de davantage de soutien, afin d'accroître son efficacité. Si ce mécanisme continue de se développer, les habitants auront certainement une bonne qualité de vie et un meilleur endroit pour vivre.

§2 : L'articulation d'une division préexistante à la copropriété

198. Les structures divisées que sont la division en volumes et la division du sol et du bâti par les baux réels immobiliers de longue durée posent la question du sol présenté comme un élément essentiel de la copropriété. La densification, l'objectif de ville compacte qui est envisagé à terme, implique de cumuler les divisions immobilières conduisant à devoir articuler une division en volumes et une copropriété ou une division par un bail réel immobilier de longue durée et une copropriété. Cette complexification du montage immobilier oblige à trouver le moyen d'articuler ces divisions entre elles. En effet, le sol joue un rôle primordial au sein des modèles koweïtien et français de la copropriété. Ce rôle pose la question de l'impact sur la possible coexistence des différentes divisions immobilières. Le sol est un élément de référence en copropriété (A), remis en question par ces autres structures divisées que sont la division en volumes et la division résultant d'un bail réel immobilier (B).

A - Le sol, référence essentielle de la copropriété

⁶⁵¹ WAINWRIGHT (O.), « The radical model fighting the housing crisis: property prices based on income », *op. cit.*

⁶⁵² HOWARD (E.), « Could community land trusts offer a solution to the UK's housing crisis ? », *op. cit.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

199. Le sol est un élément de référence essentiel de l'assiette foncière de la copropriété immobilière. La division du sol est un élément fondateur et commun entre les modèles de copropriété koweïtien et français, car le sol a une importance et une valeur majeures dans ces deux législations, ainsi que dans les mentalités des citoyens de chaque pays. La propriété immobilière, plus particulièrement celle du sol, fait l'objet d'une attention particulière du souverain. Elle est qualifiée de bien rare et nécessaire à « l'établissement des activités humaines, si bien que la maîtrise que peut en avoir l'individu n'est jamais absolue »⁶⁵³. En effet, « la terre, du fait de sa nature unique et du rôle crucial qu'elle joue dans l'établissement humain, ne peut être traitée comme un bien ordinaire, contrôlé par les individus et soumis aux pressions et aux échecs du marché »⁶⁵⁴. Le sol n'est pas simplement cet « espace de terre, considéré en fonction de son étendue, de sa configuration, de sa nature, ou de l'emploi qu'on peut en faire », mais c'est « le support de la future opération »⁶⁵⁵. Afin de conférer à ce sol sa consistance juridique, il lui sera attribué l'appellation « d'unité foncière »⁶⁵⁶. Une unité foncière en copropriété se définit comme « une propriété homogène caractérisée par son agencement et ses limites physiques »⁶⁵⁷. Cette unité foncière est effectivement l'objet de la division portée sur le sol⁶⁵⁸. Il s'agit soit « d'une subdivision juridique en lot », soit « d'une subdivision en parcelles au sol »⁶⁵⁹.

200. Après avoir analysé la notion générale du sol, il faut procéder aux spécificités techniques de ce sol en copropriété. Les codes civils français et koweïtien reconnaissent la règle de l'attraction du sol. En effet, l'article 552, alinéa 1^{er}, du code civil français dispose que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ». Une telle perception du sol se retrouve dans la législation koweïtienne. Selon l'article 812 du code civil koweïtien : « La propriété du sol inclut ce qui se trouve en dessous et au-dessus, dans la mesure où il est avantageux d'en jouir selon l'habitude, sauf s'il existe un texte ou une action juridique contraire ». Il s'agit d'une application manifeste de la règle de l'accession⁶⁶⁰. Comme l'affirmait

⁶⁵³ Association Henri Capitant, *La maîtrise du sol : Journées camerounaises*, 1990 ; ZABALZA (A.), *La Terre et le droit, Du droit civil à la philosophie du droit*, Thèse, Bordeaux IV, 2001.

⁶⁵⁴ SIMLER (PH.) et TERRÉ (F.), *Droit civil, Les biens, op. cit.*, n° 42.

⁶⁵⁵ 103^e Congrès des Notaires de France, *Division de l'immeuble*, Lyon, 2007, p. 21.

⁶⁵⁶ *Ibidem*.

⁶⁵⁷ GRATESAC (Y.), *L'unité foncière une réalité complexe*, Mémoire DSN, Université de Rennes I, 2002, p. 20.

⁶⁵⁸ Contrairement à la terminologie souvent utilisée, « terrain » ou bien « propriété foncière », la division du sol porte toujours sur l'unité ou plusieurs unités foncières réunies.

⁶⁵⁹ BILLET (PH.), « Administrations et Collectivités territoriales », *JCP janv.* 2006, n° 1010.

⁶⁶⁰ C'est la règle « *accessorium sequitur principale* » : *l'accessoire suit le principal. Le sol est le principal, le sous-sol et le sur-sol sont ses accessoires*. TRANCHANT (L.), « La copropriété sans le sol », *Inf. rap. copr.* 2017.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

PORTALIS : « La propriété serait imparfaite, si le propriétaire n'était pas libre de mettre à profit pour son usage toutes les parties extérieures et intérieures du sol ou du fonds qui lui appartient, et s'il n'était le maître de tout l'espace que son domaine renferme »⁶⁶¹. Cette règle constitue la définition et la perception classique de la propriété du sol en matière juridique. Néanmoins, le sol a une nature juridique particulière en matière de copropriété. Il dispose d'un pouvoir d'attraction qui conduit à une dissociation tripartite : sol, sous-sol et sur-sol. En matière de copropriété, l'attraction du sol a été retirée. La propriété du sol n'entend pas le dessus. En effet, la copropriété « neutralise cette attraction du sol, en créant une dualité partie privative/partie commune qui conduit en réalité à évincer le sol »⁶⁶². Ainsi, le sol en copropriété n'a pas, juridiquement, de pouvoir d'attraction.

201. Par ailleurs, le sol, dans le régime de la copropriété, est souvent considéré comme une partie commune. En effet, « il semble pouvoir être tantôt partie privative, tantôt partie commune »⁶⁶³, mais, en pratique, il est rare que le sol fasse l'objet d'une appropriation privative⁶⁶⁴. La copropriété est ainsi souvent appelée « copropriété foncière » ou bien « copropriété de sol ». Contrairement au régime de l'indivision, où l'association syndicale, propriétaire des espaces communs, limite l'impact collectif aux parties d'usage collectif, la copropriété a un impact collectif global. Cet impact collectif se traduit par l'objet de son droit, le lot de copropriété, qui se compose impérativement d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes. Parmi ces parties communes, le sol dans son ensemble⁶⁶⁵ constitue l'assiette foncière de la copropriété. Ainsi, en matière de copropriété, l'aspect collectif dépasse les espaces communs. Le sol, en copropriété, a une logique et une réalité différentes de celles retenues par le droit commun du code civil⁶⁶⁶. Se pose alors la question de l'influence de cette notion particulière du sol sur la relation entre la copropriété et les autres divisions immobilières.

B – La nécessaire relecture de la référence au sol en copropriété

202. Face à l'importance et à la particularité du sol en copropriété, serait-il possible d'imaginer une nouvelle forme de copropriété sans le sol, c'est-à-dire une forme qui se baserait

⁶⁶¹ PORTALIS (J.-M.), « Exposé des motifs du projet de loi sur la propriété », *Écrits et discours juridiques et politiques*, PUAM, 1988, p. 120.

⁶⁶² TRANCHANT (L.), « La copropriété sans le sol », *op. cit.*

⁶⁶³ TRANCHANT (L.), *Ibidem*. Voir également art. 2 et art. 3 de la loi française du 10 juillet 1965 et art. 849 du cck.

⁶⁶⁴ La jurisprudence française considère notamment que le sol est nécessairement une partie commune.

⁶⁶⁵ Ainsi que les éléments d'équipement communs.

⁶⁶⁶ PÉRINET-MARQUET (H.), « La copropriété entre respect et adaptation du droit civil », *op. cit.*, p. 789.

sur une technique volumétrique ou bien sur un bail réel immobilier de longue durée ? Afin de répondre à cette question, il faut examiner l'influence des nouvelles divisions immobilières sur la copropriété et savoir si ces divisions sont compatibles avec la division de l'immeuble en copropriété et, plus particulièrement, avec l'importance accordée au sol. Pour ce faire, il faut analyser la possible articulation de la technique volumétrique (1), ainsi que de la technique des baux réels immobilier de longue durée (2), avec la technique retenue par la copropriété.

1) Articulation de la copropriété et de la technique volumétrique

203. « Propriété en volumes et copropriété paraissent d'emblée antinomiques »⁶⁶⁷. La division en volumes et la copropriété sont des techniques juridiques de répartition de la propriété différentes. Néanmoins, cette différence n'empêche pas pour autant qu'elles puissent coexister au sein d'un même immeuble. Cette application de la technique volumétrique, en parallèle du régime de la copropriété des immeubles bâtis, est très fréquente. Cela peut se justifier par le fait que la division en volumes offre au volume une propriété pleine et entière qui peut s'exercer largement sur l'immeuble. En effet, la division en volumes opère une division de l'objet du droit de propriété « en deux propriétés distinctes, celle du dessus et celle du dessous, sur la même assiette foncière »⁶⁶⁸. Le mécanisme est différent de celui du démembrement de propriété, qui consiste en la division des prérogatives du propriétaire. Ainsi, il est opportun de se demander dans quelle mesure ces deux modes de division de l'immeuble peuvent être compatibles.

204. La possibilité du recours à la division en volumes a récemment été intégré au sein même du modèle de la copropriété⁶⁶⁹. En effet, le modèle français de la copropriété est pour l'essentiel impératif. Il s'applique obligatoirement aux immeubles dans lesquels ses conditions d'application sont réunies. La loi de 1965 prévoit, dans le second alinéa de son premier article, II, un autre champ d'application facultatif. Le procédé de division en volumes est indirectement visé, car la loi permet d'échapper au modèle de la copropriété seulement s'il existe des droits privatifs⁶⁷⁰. Cette nouvelle organisation est alors dérogoire au modèle de la copropriété

⁶⁶⁷ SIMLER (PH.), « Copropriété et propriété en volumes : Antinomie ou symbiose ? », *op. cit.*, p. 687.

⁶⁶⁸ CA Montpellier, 2 nov. 2011, n° 10/01909.

⁶⁶⁹ L'article 2 de l'Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis élargit la définition des ensembles immobiliers en ajoutant les volumes, qui font désormais leur entrée dans la définition de ces ensembles.

⁶⁷⁰ L'article 1, II, 2°, de la loi française de 1965 dispose que : « À défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la

La copropriété immobilière, des modèles en transition

immobilière français. Ainsi, chacun de ces modes dispose de son champ respectif, ce qui permet d'éviter toute interférence. La copropriété s'applique toutes les fois où il y a un immeuble de construction homogène contenant des éléments communs. En revanche, les ensembles dans lesquels les structures sont hétérogènes et ne confèrent que des droits privatifs et indépendants, donnent lieu à l'application d'une organisation différente. Cette organisation peut être la division en volumes.

205. L'interaction entre la copropriété et la division en volumes est une exigence importante. Cette interaction n'est pas toujours conflictuelle. En effet, « les lots de copropriété et de volumes peuvent simplement cohabiter dans une juxtaposition pacifique, ils peuvent aussi s'imbriquer »⁶⁷¹. Néanmoins, il faut souligner que cela n'est pas possible dans toutes les situations. Cela se constate dans certaines hypothèses, notamment celle de la subdivision des lots. En effet, la nature du volume le rend susceptible d'autres subdivisions. Dans la mesure où le volume confère une propriété exclusive, il est considéré comme une « structure de division primaire ». Chaque volume constituant une propriété distincte, il pourra constituer le terrain d'assiette d'une copropriété⁶⁷². Les constructions édifiées dans chaque volume peuvent être divisées en lots de copropriété, et le volume constitue alors la propriété commune des propriétés des locaux inclus. Ainsi, il est tout à fait possible qu'un lot de volume constitue le « réceptacle d'une copropriété »⁶⁷³. Le lot de volume confère une propriété distincte d'un point de vue juridique et matériel, ce qui a pour effet de créer une indépendance juridique⁶⁷⁴. Cela fait l'objet d'une organisation par le syndicat des copropriétaires. Ainsi, chaque copropriétaire a un lot de volume distinct des autres, car il n'existe aucune propriété indivise entre les propriétés des différents volumes. Cette division du volume en lots de copropriété doit être incluse dans un

gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable : (...) À tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs ».

⁶⁷¹ LE RUDULIER (N.), « Division en volume et copropriété : quels choix ? », *op. cit.*, p. 271.

⁶⁷² En revanche, un lot de copropriété ne peut pas constituer l'assiette d'une division en volumes en raison de leur différence de nature. Les covolumiers ne sont pas dans l'indivision, à la différence des copropriétaires, dont le droit comporte forcément une quote-part de propriété indivise, notamment sur le sol. Une grande partie de la doctrine reconnaît cette impossibilité d'une division en volumes au sein d'un lot de copropriété. Voir notamment FOURNIER (A.), « Division en volumes et copropriété : Un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes », *JCP éd. N.* 1999, n° 8 ; SIZAIRE (D.), *Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis*, *JCP N* 1988, I, p. 323 ; SIZAIRE (D.), « La technique de la division en volumes et le statut de la copropriété des immeubles bâtis », *op. cit.*, p. 17.

⁶⁷³ LE RUDULIER (N.), « Division en volume et copropriété : quels choix ? », *op. cit.*, p. 271.

⁶⁷⁴ Cela peut être motivé par le souhait d'augmenter le nombre d'entités juridiques autonomes et distinctes dans l'immeuble ou groupe d'immeubles. Dès lors, il sera possible d'exercer différentes affectations et de disposer d'une gestion plus souple que celle des assemblées générales de copropriétaires.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

autre état descriptif de division qui complète l'état de division en volumes principal. Il convient de préciser que le règlement de copropriété, qui régit les lots à l'intérieur d'un volume, doit respecter les dispositions du règlement de jouissance du volume. Ce dernier définit « les rapports entre les propriétaires, détermine leurs droits et leurs obligations et fixe éventuellement la destination du volume »⁶⁷⁵. Ainsi, des adaptations du règlement de copropriété sont nécessaires dans le « respect de la hiérarchie des normes, l'organisation du volume, l'emportant sur celle de la copropriété comprise dans le volume »⁶⁷⁶.

206. Si, théoriquement, la coexistence de ces deux outils de répartition de la propriété sur une même assise foncière apparaît compatible, elle se révèle toutefois assez compliquée du point de vue pratique. Cela tient à leur différence de nature et de régime. Il est vrai que la division en volumes consiste en l'absence totale de parties communes, les relations entre les volumes étant régies par un réseau de servitudes, alors que la copropriété est un mode traditionnel d'appropriation communautaire pour lequel l'intérêt commun existe. L'existence essentielle de parties communes est l'élément caractéristique de la copropriété. Ces différences d'origine et de nature peuvent avoir pour effet de rendre leur articulation compliquée. Cette difficulté d'articulation se manifeste à plusieurs égards. En effet, la différence de principe entre la copropriété et la propriété en volumes est un facteur de confusion au sein de l'organisation générale de l'immeuble, notamment lorsque la scission en volumes d'une copropriété existante a lieu⁶⁷⁷. Ce bouleversement implique l'établissement d'un état descriptif de division propre à chacune de ces organisations. Il existe donc une multiplicité d'états descriptifs de division, ce qui porte préjudice aux tiers, car il leur est plus difficile de se renseigner correctement⁶⁷⁸.

207. Par ailleurs, une autre difficulté d'articulation tient au sol. Le sol constitue un élément fondateur de la division de l'immeuble en copropriété. Ainsi, il est indispensable que l'étendue de la propriété immobilière s'attache aussi bien au sol, sinon ce mode de copropriété ne serait

⁶⁷⁵ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, *op. cit.*, n° 35.

⁶⁷⁶ BAYARD-JAMMES (F.), *Ibidem* ; GIVERDON (C.), « L'adaptation du statut de la copropriété », *RDI immo.*, 1999, p. 559.

⁶⁷⁷ La scission d'une copropriété existante en volumes est une technique particulière, créée par la pratique notariale, notamment pour échapper à la complexité du statut de la copropriété. Voir article 28, IV, de la loi de 1965, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014. VIGNERON (G.), « Scission de copropriété (L. 10 JUILL. 1965, ART. 28 MODIFIÉ) », *J.-Cl. Constr. - Urb.* févr. 2017 ; FULCHERI (É.), *La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ? op. cit.* ; DELATTRE (G.) et BECQUÉ-DEVERRE (C.), « Regards sur la pratique de la scission amiable de copropriété », *103^e Congrès des Notaires de France, La division de l'immeuble*, Lyon, 2007 ; DÉCHELETTE-TOLOT (P.), « La division en volumes : Vers la sortie du statut de la copropriété », *op. cit.*, p. 19.

⁶⁷⁸ FOURNIER (A.), « Division en volumes et copropriété : Un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes », *JCP éd. N.* 1999, p. 4.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

ni acceptable, ni réalisable tant en France qu'au Koweït. Néanmoins, s'il existe un lot de copropriété qui repose sur un volume dans l'espace, au sein d'un immeuble qui permet de faire coexister les deux mécanismes, se pose la question de la place à accorder au foncier. La situation est juridiquement étrange et obscure. Cette réalité pose un problème par rapport aux modèles actuels de la copropriété immobilière. La copropriété est classiquement, voire nécessairement, une copropriété foncière. Les mentalités traditionnelles sont-elles prêtes à envisager un tel renversement du fondement de la copropriété et à accepter une copropriété sans le sol ? L'articulation de la division en copropriété et de la division en volumes se révèle complexe. Cette complexité est particulièrement liée à la gestion même de l'immeuble. En effet, le syndicat qui devra gérer un immeuble en copropriété et en division en volumes sera confronté à des difficultés techniques parce qu'il n'aura pas la référence du sol. Se pose la question de savoir comment il fonctionnera et sur quelle base technique il sera basé. La situation manque de clarté et suscite ainsi de nombreuses interrogations.

208. L'articulation de la copropriété et de la technique volumétrique implique de tenir compte des rapports non seulement entre les copropriétaires et les covolumiers, mais également entre les différentes propriétés existantes au sein de l'immeuble. Le fait de concevoir et de reconnaître des propriétés distinctes par la division en volumes n'est pas suffisant⁶⁷⁹. Les rapports entre les différents volumes sont établis par un réseau de servitudes, mais cela ne suffit pas parce qu'ils doivent être accompagnés par une organisation juridique collective. De multiples organisations collectives coexisteront alors au sein d'un même bien ; celles du syndicat des copropriétaires et celles de la division en volumes. La difficulté se manifeste notamment lorsqu'il n'existe pas de frontières claires entre les deux organisations pour empêcher toute confusion. Il convient de préciser toutefois que le choix de l'organe de gestion dans la technique de la division en volumes est complètement libre, contrairement à la copropriété dont le régime impose cet organe et organise strictement ses rapports avec les copropriétaires. La seule forme juridique de gestion concevable dans cette situation est l'Association de Propriétaires telle que l'envisage l'ordonnance de 2004⁶⁸⁰. L'intérêt de cette association est que, contrairement à d'autres organisations, elle est fondée sur un « caractère

⁶⁷⁹ SIZAIRE (D.), « Gestion des ouvrages immobiliers complexes et recours à l'association foncière urbaine », *RD Imm.* 1999, p. 551.

⁶⁸⁰ Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires : *JORF* n° 152, 2 juill. 2004, texte 13 et décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires : *JORF* n° 105, 5 mai 2006.

réel » et non personnel, ce qui lui confère une plus grande stabilité⁶⁸¹. Il existe plusieurs types d'associations de propriétaires. Cela peut être soit une Association Syndicale Libre (ASL), soit une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL), soit une union de syndicats⁶⁸².

Cette analyse démontre que les deux modes de répartition de la propriété immobilière sont compatibles et peuvent coexister au sein d'un même bien, même si cette coexistence est complexe. Il est donc nécessaire de bien les distinguer pour éviter toute confusion. Cette confusion pourrait notamment conduire à une requalification d'une division en volumes en copropriété⁶⁸³. L'analyse incite à envisager des adaptations légales afin de rendre l'articulation des deux techniques aussi simple qu'utile. Si le passage à la division en volumes semble être complexe mais compatible avec la technique de la copropriété, qu'en est-il de la technique des baux réels immobiliers de longue durée ?

2) Articulation de la copropriété et des baux réels immobiliers de longue durée

209. Si théoriquement, la structure divise visée par les baux réels immobiliers de longue durée est séduisante, il existe des entraves possibles à son succès notamment en matière de copropriété. Cette technique présente « une nouvelle façon d'intervenir, reposant sur une approche ciblée, territorialisée, organisée et planifiée »⁶⁸⁴, qui pourrait répondre à certains enjeux, notamment financiers, liés aux difficultés grandissantes des copropriétés. C'est notamment pour faire face à la problématique de la dégradation des copropriétés, que la loi ALUR a créé le statut de l'OFS⁶⁸⁵. À cet égard, l'intervention d'un OFS apparaît efficace et permettrait de fournir de nouvelles solutions visant à prévenir la dégradation des copropriétés et de leur traitement. Ainsi, la pertinence de l'outil OFS – BRS dans le traitement des copropriétés fragiles et dégradées s'est manifestée avec le dernier bail de longue durée, le BRS⁶⁸⁶. En effet, l'intervention de la technique OFS – BRS pourrait permettre notamment de

⁶⁸¹ L'article 3 de l'ordonnance de 2004 dispose que « les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre ». Ainsi, la sortie de l'un des membres de l'association est sans effet sur la continuité de l'association.

⁶⁸² Il faut souligner que toutes ces formes ne servent pas à accéder à la propriété, mais à gérer les équipements communs, et qu'en pratique, elles ne présentent que très peu de différences de régime. Voir VAILLANT (T.) et MUZARD (A.), « Les critères de choix entre ASL et AFUL en volumétrie », *JCP éd. N.* mai 2016, n° 21, p. 3.

⁶⁸³ CAPOULADE (P.), « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *op. cit.*, p. 553.

⁶⁸⁴ Plan « Initiatives Copropriétés », lancé par le Ministère de la Ville et du Logement en octobre 2018.

⁶⁸⁵ Art. L. 329-1, al. 1 du c.urb.

⁶⁸⁶ Après le « bail réel immobilier relatif au logement » (BRILo), crée par l'Ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire, qui lui aussi dissocie le foncier du bâti. Voir Art. L. 254-1 à L. 254-9 du CCH.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

« financer totalement ou partiellement les travaux, de manière préventive pour des petits travaux, ou dans les situations plus dégradées nécessitant de plus gros travaux, contribuer à assainir la situation financière en résorbant la dette des copropriétaires débiteurs, [ainsi que] remettre en fonctionnement des copropriétés désorganisées, tout en assurant une gestion saine sur le long terme »⁶⁸⁷. Face à une telle réalité immobilière, comment concilier cette technique avec la structure divisée de l'immeuble, retenue en copropriété ?

210. Afin d'envisager la technique OFS - BRS comme solution qui pourrait faire face à la problématique de dégradation des copropriétés, il faut vérifier si juridiquement cette technique peut coexister avec la copropriété au sein d'un même immeuble. La réponse à cette importante question exige de déterminer, tout d'abord, le champ d'application du mécanisme OFS - BRS par rapport au statut de la copropriété. Il faut savoir si l'intervention de ladite technique peut englober tout le bâti ou si elle doit se limiter à quelques logements de la copropriété. Cette question a fait l'objet d'un grand débat doctrinal⁶⁸⁸. En effet, il a été admis qu'un OFS peut acquérir un lot de copropriété en vue de consentir un BRS à un utilisateur ou un opérateur⁶⁸⁹. Il s'agit d'une acquisition partielle de lots au sein d'une copropriété. Dans ce cas-là, que l'OFS opère par un BRS ou un démembrement du droit de propriété, cela revient à dissocier la propriété du lot appartenant à l'OFS et les droits réels conférés au preneur, quel que soit l'utilisateur ou l'opérateur⁶⁹⁰. Dans cette hypothèse, l'OFS ne pourrait pas être propriétaire du foncier, puisque celui-ci constitue une partie commune appartenant à tous les copropriétaires. Il sera seulement propriétaire d'un ou des lot(s) de copropriété, comprenant des parties privatives et la quote-part des parties communes correspondante. Quant au titulaire du BRS, il sera titulaire d'un droit d'usage et de jouissance sur le lot concerné, pendant une durée fixe et déterminée⁶⁹¹.

211. En ce qui concerne l'intervention de la technique OFS – BRS sur l'intégralité de l'assiette de l'immeuble, la réponse est également favorable, mais avec une perception

⁶⁸⁷ *Étude d'opportunité pour l'intervention d'un organisme de foncier solidaire sur le parc de copropriétés fragiles ou dégradées*, DREAL Provence – Alpes – Côte d'Azur, juill. 2019, p. 7.

⁶⁸⁸ ROGER (S.-A.), « Baux à construction et copropriété », in *Mélanges dédiés à Louis BOYER*, Presse de l'Université des Sciences Sociales de Toulouse, 1996, p. 659 ; ZALEWSKI-SICARD (V.), « Le bail réel solidaire : un bail encouragé », *Constr. – Urb.* janv. 2019, n° 1, étude 10, n° 24 ; MARTY (G.) et RAYNAUD (P.), *Droit civil*, T. 1, 2^e éd., n° 154.

⁶⁸⁹ ROUSSEL (F.) et FREMEAUX (E.), « Bail réel solidaire - Droits réels détachables sur un lot de copropriété : chimère... ou réalité nouvelle ? », *JCP éd. N.* 20 avr. 2018, n° 26, act. 396.

⁶⁹⁰ Art. L. 225-3 du CCH.

⁶⁹¹ Cette durée pouvant être de 18 à 99 ans : art. L. 255-1 du CCH.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

différente. Dans cette hypothèse, l'OFS acquiert l'ensemble des lots d'une copropriété et consent des droits réels sur ces lots aux différents preneurs. Ainsi, le statut de la copropriété est maintenu⁶⁹². C'est notamment le cas avec la loi ELAN⁶⁹³ qui autorise de constituer une copropriété en cas d'opérations BRS lorsque « les titulaires de baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis »⁶⁹⁴. Il convient de préciser que dans le cadre de cette intervention intégrale de la technique OFS – BRS sur le bâti, le foncier ne peut plus être qualifié comme partie commune. La propriété dudit foncier appartient toujours à l'OFS⁶⁹⁵, et le règlement de copropriété devra définir ce foncier comme un lot « à part entière » et non comme une « partie commune ». Il résulte de cette analyse que la coexistence de la technique des baux réels immobiliers de longue durée et de la copropriété est juridiquement envisageable. Néanmoins, se pose la question de savoir si l'interaction entre ces deux techniques est également possible.

212. La coexistence de la technique OFS - BRS au sein d'une copropriété existante, quoiqu'envisageable, n'est pas exempte de défauts. Au niveau théorique, ce mécanisme de dissociation de foncier et de bâti apparaît utile et efficace. Toutefois, des incertitudes pratiques subsistent. En effet, « dans la mesure où tout copropriétaire est avant tout propriétaire de son lot, il est permis à celui-ci de consentir un droit réel sur sa propriété. D'un point de vue théorique cette opération pose la question de sa compatibilité avec la spécificité de la structure du lot. D'un point de vue pratique l'opération complexifie les relations au sein de la collectivité »⁶⁹⁶. À cet égard, l'articulation de la technique OFS - BRS avec la copropriété interroge. Le modèle de la copropriété et les règles régissant la technique des baux de longue durée semblent difficiles à combiner. Néanmoins, l'influence de la copropriété sur la technique de l'OFS se manifeste dès lors que l'immeuble est soumis au modèle de la copropriété. En effet, le législateur français a mis en place des précisions quant aux modalités d'application du OFS – BRS au sein de l'immeuble en copropriété⁶⁹⁷. L'article L. 255-7-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que « pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un bail réel solidaire est assimilée à une

⁶⁹² *Étude d'opportunité pour l'intervention d'un organisme de foncier solidaire sur le parc de copropriétés fragiles ou dégradées, op. cit.*, p. 10.

⁶⁹³ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : *JORF* n° 0272, 24 nov. 2018.

⁶⁹⁴ Art. L. 255-7 du CCH.

⁶⁹⁵ Art. L. 329-1 du c.urb.

⁶⁹⁶ MOYA (K.), *Les droits réels principaux en copropriété*, Mémoire, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

⁶⁹⁷ Art. L.255-7 s. du CCH.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

mutation et le preneur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur ». Ainsi, le législateur français assimile la conclusion d'un BRS au sein d'une copropriété à une mutation. Cette assimilation exige des adaptations nécessaires au sein du régime de la copropriété⁶⁹⁸. De plus, l'intervention de la technique OFS – BRS au sein d'une copropriété existante exige des modifications liées aux prérogatives dont dispose classiquement un copropriétaire⁶⁹⁹. Des adaptations quant à la réalisation des travaux en copropriété sont également nécessaires. Classiquement, les décisions concernant la réalisation des travaux en copropriété sont prises au sein d'une assemblée générale, par des majorités variées selon la nature des travaux⁷⁰⁰. Dans cette hypothèse, l'OFS devrait alors faire valider en assemblée les éventuels travaux de « réhabilitation », portant soit sur les parties privatives, soit les parties communes, qui affecteraient les droits des autres copropriétaires⁷⁰¹. Ainsi, le titulaire d'un BRS par un OFS devrait solliciter un nombre important de modifications, afin de valider les droits réels au sein de l'immeuble en copropriété. Cela rend le recours à ce mécanisme assez compliqué. Sans aucun doute, cette complexité d'articulation entre les deux techniques de divisions immobilières devra être anticipée par l'éventuel copropriétaire qui devra mesurer son choix en conséquence.

213. Par ailleurs, des difficultés d'adaptation liées au sol ont été dégagées. Le mécanisme des baux réels immobiliers de longue durée repose sur la dissociation durable entre la propriété du foncier et la propriété du bâti, alors que dans la copropriété la division est principalement une division du sol. Ainsi, comment faire pour articuler les deux divisions au regard du sol, s'il existe un immeuble en copropriété mais qui repose sur un bail de longue durée ?⁷⁰². À travers ce bail, le propriétaire du foncier demeure un OFS, alors que le bâti est l'objet sur lequel les occupants de revenus modestes vont détenir des droits réels de longue durée⁷⁰³. Ainsi, il s'agit

⁶⁹⁸ « Le BRS doit mentionner que le titulaire de droits réels a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété (et de ses modifications) et de l'état descriptif de division (Art. 4 du décret du 17 mars 1967) ; le syndic doit transmettre l'état daté (qui informe notamment de la situation financière de la copropriété) au notaire avant l'établissement et la signature du BRS (Art. 5 du décret du 17 mars 1967) ; le notaire doit notifier sans délai au syndic la conclusion du BRS, rendant ainsi la mutation opposable au syndicat des copropriétaires (Art. 6 du décret du 17 mars 1967). De ce fait, le syndic devra enregistrer l'identité du nouveau titulaire du BRS (pour l'envoi des courriers et appels de charges notamment), et le nouvel acquéreur, titulaire du BRS devra respecter ses obligations vis-à-vis de la copropriété (paiement des charges notamment) », *Étude d'opportunité pour l'intervention d'un organisme de foncier solidaire sur le parc de copropriétés fragiles ou dégradées*, *op. cit.*, p. 12.

⁶⁹⁹ L'article L. 255-7-1 du CCH détaille la question de la répartition de ces prérogatives entre le preneur et l'OFS, notamment la répartition du droit de vote et du paiement des charges de copropriété.

⁷⁰⁰ Art. 24, 25 et 26 de la loi française du 10 juillet 1965.

⁷⁰¹ *Étude d'opportunité pour l'intervention d'un organisme de foncier solidaire sur le parc de copropriétés fragiles ou dégradées*, *op. cit.* p. 13.

⁷⁰² ZALEWSKI-SICARD (V.), « Le bail réel solidaire : un bail encouragé », *op. cit.*, n° 21.

⁷⁰³ TRANCHANT (L.), « La copropriété sans le sol », *op. cit.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'une approche « alternative à la propriété privée du sol »⁷⁰⁴. À partir de cette théorie particulière, les notaires ont mis en place divers outils pour essayer de rendre la technique OFS – BRS compatible avec la division en copropriété, mais cela s'avère effectivement très compliqué⁷⁰⁵. La loi ELAN a permis d'apporter des réponses, notamment à propos de certaines lacunes législatives liées à l'articulation entre la technique OFS – BRS et la division en copropriété⁷⁰⁶. Néanmoins, cela n'est pas suffisant. Certaines de ces dispositions nécessitent d'être précisées et simplifiées⁷⁰⁷. Cette complexité d'articulation de la technique des baux réels immobiliers de longue durée avec la division en copropriété réduit considérablement et de manière certaine l'attractivité d'un tel recours⁷⁰⁸. Se pose la question de savoir si l'esprit de cette nouvelle division des baux de longue durée peut convenir aux sociétés française et koweïtienne malgré sa complexité législative et technique. Il convient donc de chercher si un mécanisme existant pourrait mieux convenir, afin de répondre à l'ensemble des besoins du monde immobilier.

214. En conclusion, les structures divisées que sont la division en volumes ou celle reposant sur un bail réel immobilier de longue durée sont compatibles avec une division en lots de copropriété. Néanmoins, d'un point de vue pratique, cette coexistence est plus complexe que la division en volumes, en présence d'un BRS. Cela tient à différentes raisons. La structure divisée actuelle, dans les modèles de copropriété français comme koweïtien, ne permet pas d'envisager la technique des baux de longue durée comme un véritable choix immobilier. De plus, des insuffisances juridiques et pratiques liées à l'articulation entre cette technique et la division en copropriété ont été constatées. Des adaptations sont donc nécessaires pour construire un réel système juridique susceptible de répondre à toutes les difficultés résultant notamment de la situation actuelle de la copropriété, mais aussi plus généralement de la situation du logement et de l'urbanisme tant en France qu'au Koweït.

⁷⁰⁴ *Ibidem*.

⁷⁰⁵ DESHAYES (V.) et LE ROUZIC (V.), « Quelle place pour l'accession partiellement différée ? », *Actes prat. Ing. Immobilière, Dossier « Bail réel immobilier et bail réel solidaire : nouveaux dispositifs pour de nouveaux logements »*, 2017, p. 43 ; LIÈVRE (X.) et CAUMES (F.), « Bail réel solidaire : comment faire face à deux phénomènes nouveaux L'extinction du BRS opérateur et la copropriété « sans sol » ? », *JCP éd. N.* 11 janv. 2019, n° 2, 1006 ; ROUSSEL (F.) et FREMEAUX (E.), « Bail réel solidaire - Droits réels détachables sur un lot de copropriété : chimère... ou réalité nouvelle ? », *JCP éd. N.* 20 avr 2018, n° 16, act. 396.

⁷⁰⁶ LIÈVRE (X.) et CAUMES (F.), « Bail réel solidaire : comment faire face à deux phénomènes nouveaux L'extinction du BRS opérateur et la copropriété « sans sol » ? », *JCP éd. N.* 11 janv. 2019, n° 2, 1006.

⁷⁰⁷ Notamment en ce qui concerne la modification relative aux votes d'AG, qui présente un risque d'incompréhension et nécessite une clarification.

⁷⁰⁸ ZALEWSKI-SICARD (V.), « Le bail réel solidaire : un bail encouragé », *op. cit.*, n° 22.

CONCLUSION DU CHAPITRE II

215. La structure divise de l'immeuble en copropriété, retenue par les modèles de copropriété français et koweïtien s'avère insuffisante face aux transitions impactant le secteur immobilier, en particulier la transition urbaine. Alors que la ville se densifie et que les montages se complexifient pour répondre aux besoins nouveaux, la transition juridique des modèles de copropriété immobilière s'opère lentement. Même si la critique ne se présente pas au même degré dans les deux modèles, une analyse de l'insuffisance de la structure divise, en droit positif comme en droit prospectif, apparaît indispensable pour mesurer l'importance de leurs conséquences. La détermination de cette structure dans les modèles koweïtien et français a mis en lumière le manque de pragmatisme, dans le premier, et de simplicité, dans le second, de l'objet du droit de copropriétaire immobilier. En droit koweïtien, il faut abandonner définitivement la notion « d'appartement » et adopter un nouvel outil juridique qui corresponde davantage à ce mode d'appropriation des immeubles bâtis : le « lot de copropriété », nouveau bien considéré comme l'objet de droit du copropriétaire immobilier. De plus, une nouvelle perception de la nature juridique de ce droit doit émerger et être clairement adoptée. Il s'agit de la nature unitaire du droit de propriété sur l'immeuble en copropriété. Une structure divise unitaire du droit du copropriétaire immobilier fondée sur l'unité de droit de propriété, et représentée par son objet, le « lot de copropriété », serait la bienvenue. Ces deux modifications sont indispensables pour que les lois puissent répondre aux transitions du secteur immobilier. Les modèles de copropriété immobilière doivent présenter une certaine flexibilité permettant d'adopter de nouveaux principes et de nouvelles règles juridiques en la matière. Cela contribuerait à l'avancement des théories et apporterait des visions contemporaines des droits, qui permettraient de régler les différentes questions importantes posées par la pratique.

216. Par ailleurs, la structure divise adoptée par les modèles actuels de la copropriété (modèles français et koweïtien) se révèle incapable de faire face aux défis immobiliers contemporains, soit parce qu'ils ne permettent pas d'apporter des solutions satisfaisantes aux problématiques immobilières posées par la pratique, soit parce qu'ils ne permettent pas d'articuler facilement plusieurs divisions immobilières. L'immeuble en copropriété doit ainsi s'adapter avec une multiplicité de divisions et une multiplicité de choix immobiliers. Techniquement, la division en copropriété et les autres divisions immobilières et foncières, à

La copropriété immobilière, des modèles en transition

savoir la division en volumes et la technique des baux réels immobiliers de longue durée, sont compatibles et peuvent coexister sur un même bien. Il est tout à fait possible d’imaginer une copropriété sans le sol, à condition de changer la perception classique du sol. Le sol devrait être considéré comme « un élément parmi les autres, une simple limite physique »⁷⁰⁹. Il ne devrait pas constituer un obstacle à la flexibilité de la structure divisée de l’immeuble en copropriété. Ce dernier devrait être capable de contenir d’autres divisions différentes au sein d’un même bien. Au-delà de l’exigence de flexibilité de la division, il devrait soutenir la liberté de choix de la division immobilière. La répartition des droits au sein de l’immeuble doit bénéficier de liberté et de souplesse. Les éléments privatifs et communs ne devraient pas être soumis à des règles fixes s’appliquant à tous les immeubles. Il devrait exister une différence de division en fonction des différentes caractéristiques de chaque immeuble.

⁷⁰⁹ TRANCHANT (L.), « La copropriété sans le sol », *op. cit.*

CONCLUSION DU TITRE I

217. Des insuffisances au niveau structurel ont été dégagées malgré la différence de degré de gravité que cela présente dans chacun des modèles de copropriété immobilière examinés. Tout d'abord, l'insuffisance de la structure légale des modèles résulte notamment de l'insuffisance de la structure spéciale et de la structure adaptée. Si en droit français il existe une structure légale spéciale organisant la copropriété, qui évolue réforme après réforme à petits pas, le législateur koweïtien n'a pas encore perçu la nécessité d'en instituer une. Cette structure à mettre en place ou à perfectionner doit désormais prendre en considération l'originalité, mais aussi la complexité du bien immobilier, objet de la structure légale spéciale. Aussi, l'analyse de cette structure démontre les insuffisances liées au périmètre de l'ordre public des modèles de copropriété. Le manque d'une structure légale impérative en droit koweïtien a affaibli le modèle de la copropriété, impliquant de reconnaître le caractère autonome pour la copropriété, mais aussi le caractère obligatoire pour la gestion commune. Quant au modèle français de la copropriété, la situation est inverse. La structure légale trop impérative pose trop peu de place à la liberté contractuelle.

La structure légale des modèles de copropriété est aussi remise en cause de fait de son incapacité à articuler les différents intérêts en présence. Au regard des enjeux sociaux, économiques et environnementaux affectant le secteur immobilier, et en particulier le droit de copropriété, une prise en compte non seulement de l'intérêt individuel des copropriétaires, mais aussi des aspects collectifs et généraux est indispensable.

218. Par ailleurs, une insuffisance liée à la structure divisée des immeubles en copropriété a été constatée. Il s'agit notamment des critiques adressées à l'objet mais aussi à la nature juridique du droit de copropriété immobilière. Cela met en exergue la nécessité d'abandonner « l'appartement » comme objet de droit de copropriétaire en droit koweïtien, mais aussi d'abandonner toute analyse dualiste au profit d'une structure divisée unitaire fondée sur une unité du droit de propriété, représentée par son objet : le « lot de copropriété ». Cette structure divisée unitaire est la plus adaptée à la réalité technique de l'immeuble en copropriété. De plus, la structure divisée des immeubles en copropriété a montré ses limites face aux transitions impactant le secteur immobilier. Ces transitions conduisent en particulier à une densification des villes et à une complexification des montages techniques. Or, la structure divisée des modèles de copropriété immobilière ne permet pas de fournir des solutions pertinentes à ces

La copropriété immobilière, des modèles en transition

problématiques. Elle se trouve dans l'incapacité de satisfaire les nouveaux besoins immobiliers, mais aussi d'articuler la multiplicité des montages au sein de l'immeuble en copropriété, d'où la nécessité d'ouvrir de la voie à de nouvelles divisions immobilières dans certaines situations.

TITRE II

LES INSUFFISANCES ORGANISATIONNELLES DES MODÈLES DE LA COPROPRIÉTÉ

219. Après avoir analysé les insuffisances structurelles des modèles de la copropriété immobilière en droit français et koweïtien, leur aspect fonctionnel doit être examiné. Au sens du dictionnaire Littré, l'adjectif « fonctionnel » est ce qui a « rapport aux fonctions », ce dernier terme renvoyant à « l'action propre à chaque emploi ». Le dictionnaire Larousse ajoute ce « qui est bien adapté à sa fonction, qui convient parfaitement à sa destination »⁷¹⁰. Il s'agit donc de s'intéresser aux modèles de la copropriété mis en mouvement, en action. Là encore, des insuffisances peuvent être relevées. L'adoption d'une approche globale permet de les mettre en lumière. D'abord, l'organisation générale des modèles français et koweïtien présente certaines lacunes dans la protection de l'intérêt collectif, bien que ces lacunes se ressentent à des degrés différents dans les deux modèles. Si dans le modèle français, le syndicat des copropriétaires bénéficie d'une protection institutionnelle mise en place par la loi de 1965, ce n'est pas le cas du modèle koweïtien, la création du syndicat des copropriétaires et du syndic restant soumis au bon vouloir des copropriétaires. L'absence très probable d'une organisation au sein de l'immeuble en copropriété met à mal l'équilibre et le fonctionnement de la copropriété immobilière au Koweït.

220. Par ailleurs, le caractère unitaire des modèles de copropriété immobilière ne permet pas de répondre de façon adaptée à la diversité des situations immobilières. Les immeubles en copropriété se trouvent aujourd'hui insérés dans des réalités immobilières diverses et complexes. Les transitions, en particulier urbaine et environnementale, ont exacerbé cette complexité (densification des villes, mixité sociale, rénovation énergétique...), engendrant de nouvelles difficultés pour les copropriétés. La diversité des caractéristiques liées à l'immeuble (taille, affectation, destination de l'immeuble...), mais aussi des caractéristiques liées au territoire (parc, secteur immobilier...) met en évidence l'insuffisance du traitement unique apporté par l'organisation unitaire. Si l'organisation du modèle de copropriété immobilière en France commence à se spécialiser mais à petit pas, le législateur koweïtien n'a pas encore perçu la nécessité d'abandonner le caractère unitaire du modèle.

⁷¹⁰ Dictionnaire Larousse, en ligne : <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/fonctionnel/34465>.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Ainsi les insuffisances organisationnelles résultent tant de l'organisation générale des modèles (Chapitre I), que du caractère unitaire de cette organisation (Chapitre II).

CHAPITRE I

LES INSUFFISANCES LIÉES À L'ORGANISATION GÉNÉRALE

221. L'organisation générale du modèle de la copropriété en droits français et koweïtien présente des insuffisances. Le projet de vie à assurer au sein de l'immeuble nécessite des organes strictement définis, pouvant exercer leurs fonctions au moyen de modalités de fonctionnement et d'un pouvoir d'action efficaces. Or, les droits français et koweïtien présentent à cet égard des réalités différentes. Si le législateur français a protégé la naissance et l'existence du syndicat des copropriétaires de tout contournement, tel n'est pas le cas du législateur koweïtien. Le binôme syndicat des copropriétaires et syndic peut ainsi montrer des difficultés à œuvrer en faveur du projet commun au Koweït. Le projet de vie implique aussi, au plan objectif, un cadrage réalisé par des documents de la copropriété. Là encore, des faiblesses, des insuffisances peuvent apparaître tant en droit français qu'en droit koweïtien, pour assurer ce projet et lui permettre d'évoluer.

Les insuffisances organisationnelles sont tant d'ordre subjectif qu'objectif. Les insuffisances liées aux organes de gestion (Section I), puis celles liées aux outils de gestion (Section II) seront donc successivement analysées.

Section I

Les insuffisances liées aux organes de gestion

222. Les modèles de copropriété immobilière français et koweïtien sont fondés sur un syndicat des copropriétaires dont l'action est menée par un syndic. Ces organes, encadrés par des textes d'ordre public en droit français, disposent d'une assise moins solide en droit koweïtien. Cette insuffisante stabilité combinée à un pouvoir d'action trop peu étendu, en particulier au Koweït, conduit à un affaiblissement de la protection du projet de vie au sein de l'immeuble. Si l'on ajoute à cela l'insuffisante prise en compte de l'intérêt collectif, les limites que présentent les modèles de copropriété sont patentés.

L'insuffisante prise en compte de l'intérêt collectif, fondement de toute organisation collective au sein de l'immeuble en copropriété (§1), implique un renforcement nécessaire des organes de gestion représentant cet intérêt collectif (§2).

§ 1. L'insuffisante prise en compte de l'intérêt collectif

223. En droit français comme en droit koweïtien, l'organisation organique montre une insuffisante prise en compte de l'intérêt collectif, même si cela se manifeste à des degrés très différents. Or, l'intérêt collectif, critère de l'action des organes de la copropriété est un fondement essentiel d'une collectivité organisée (A), lequel doit être protégé dans un cadre plus adapté (B).

A - L'intérêt collectif, fondement essentiel d'une collectivité organisée

224. Toute collectivité organisée repose sur l'existence d'un intérêt collectif⁷¹¹. Ainsi, il est nécessaire d'interroger la définition de cet intérêt, notamment dans le cadre de la gestion d'immeubles bâtis en copropriété⁷¹². Comme vu précédemment, l'intérêt collectif est une notion difficile à définir. Elle transcende tout intérêt particulier et recouvre l'intérêt de l'immeuble dans son entier. En effet, l'existence d'un intérêt collectif se rattache à l'objet du groupement et s'analyse comme « l'intérêt de la collectivité [...] considérée comme une entité générale et abstraite qui absorbe et dépasse la somme des intérêts individuels de ses membres »⁷¹³. À cet égard, la reconnaissance de l'existence d'un intérêt collectif au sein de l'immeuble en copropriété implique celle d'un intérêt commun, qui prime l'intérêt individuel et assure l'intérêt du syndicat, car « l'organisation collective est en effet tout entière tournée vers l'intérêt de l'immeuble et les pouvoirs des organes de gestion ne se justifient que relativement au respect de cet intérêt »⁷¹⁴. En fonction de l'intérêt de l'immeuble, les propriétaires des lots ou des appartements sont membres de cette organisation collective, et subissent par cette qualité des restrictions à certains de leurs droits. Ils doivent en outre se soumettre à la loi de la majorité afin d'assurer la conservation et l'amélioration de l'immeuble et l'administration des parties communes⁷¹⁵. De plus, les modèles de la copropriété français et koweïtien retiennent la notion de destination de l'immeuble, qui définit le projet de vie au sein de l'immeuble et s'impose aux

⁷¹¹ HECQUARD-THÉRON (M.), « De l'intérêt collectif », *A.J.D.A.*, fév. 1986, p. 65.

⁷¹² LARROUMET (CH.), « L'intérêt collectif et les droits individuels des copropriétaires dans la copropriété des immeubles bâtis », *J.C.P.* 1976, I. 2812.

⁷¹³ SOLUS (H.) et PERROT (R.), *Droit judiciaire privé*, Sirey, 1961, T. 1, p. 220.

⁷¹⁴ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier : analyse critique, op.cit.*, p. 210.

⁷¹⁵ Art. 14, al. 4. de la loi française du 10 juillet 1965.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriétaires. Cette notion a pour objectif d'assurer l'équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif.

Face à l'importance de l'intérêt collectif, la question se pose de la suffisante prise en compte par les législations française et koweïtienne de son caractère fondamental dans l'organisation de la vie interne au sein de l'immeuble en copropriété.

B – L'intérêt collectif, présence insuffisante dans l'organisation de la copropriété

225. Si, en droit koweïtien, l'intérêt collectif souffre d'un manque important de prise en compte dans l'organisation de la copropriété, empêchant son expression (1), la réalité est différente en droit français. L'intérêt collectif est pris en compte, mais la notion n'est pas suffisamment adaptée à l'évolution du droit de copropriété immobilière (2).

1) La difficile expression de l'intérêt collectif

226. Malgré l'importance soulignée de l'intérêt collectif, fondement de toute organisation collective de la copropriété immobilière, le législateur koweïtien manifeste clairement une préférence pour la conception individualiste. La lecture des articles de 848 à 874 du code civil koweïtien atteste d'une conception très individualiste de la copropriété, abandonnant l'adoption de la totalité des règles d'administration au bon vouloir des copropriétaires. En effet, depuis la première loi spéciale de 1976⁷¹⁶, la prise en compte de l'intérêt collectif s'avère lacunaire. Cette loi consacrait déjà le caractère individualiste de l'organisation de la copropriété immobilière. Les règles de gestion qu'elle prévoyait étaient pratiquement semblables à celles du droit égyptien⁷¹⁷, notamment quant à la liberté de constitution d'un syndicat et à la rédaction du règlement de copropriété. Seuls quelques petits efforts se sont manifestés à l'article 4, alinéas 1^{er} et 2, de cette loi, tendant à renforcer la volonté commune par le biais d'une majorité simple et raisonnable. Or là encore, cette disposition a été vidée de sa substance par l'importance accordée au refus de la minorité⁷¹⁸.

⁷¹⁶ Loi n° 39/1976 relative à l'organisation de la propriété par étages et par appartements, abrogée par le code civil koweïtien de 1980.

⁷¹⁷ Les articles 856 à 869 du code civil égyptien de 1948.

⁷¹⁸ L'article 4, al. 2, de la loi koweïtienne de 1976 dispose que « si les copropriétaires possédant la majorité des parts souhaitent exécuter des transformations dans les parties communes, ils devraient en cas de refus absolu de la minorité demander la permission du juge ».

La copropriété immobilière, des modèles en transition

227. À cet égard, il convient de préciser que la législation égyptienne constitue la base du droit koweïtien, et qu'il est indispensable de la considérer pour analyser l'évolution des règles du droit de la copropriété au Koweït. Depuis une époque lointaine, la densité des échanges culturels entre l'Égypte et la France permet aux juristes égyptiens de profiter des progrès français dans le domaine juridique. C'est ainsi que le législateur égyptien a suivi l'exemple de la loi française du 28 juin 1938 pour construire le régime de la copropriété par appartements et par étages. En effet, ce régime se fonde sur la coexistence de la propriété privative et de la propriété commune au sein de l'immeuble divisé : d'un côté, une propriété privative qui porte sur les étages ou les appartements⁷¹⁹, et de l'autre, l'existence d'une propriété commune pour les parties destinées à l'usage de tous⁷²⁰. Cette situation a conduit le législateur égyptien à prévoir une gestion commune malheureusement insuffisante à contrebalancer les libertés importantes offertes aux copropriétaires, cela dans l'intérêt collectif, notamment à propos de la formation de la volonté commune. C'est au détriment de l'intérêt collectif que le législateur égyptien confère aux copropriétaires le choix de se regrouper en syndicat⁷²¹, cela malgré les difficultés de gestion de la copropriété dans un système qui consacre le principe de l'appropriation privative et individuelle de l'appartement ou de l'étage.

228. De même, l'article 863 du code civil égyptien dispose que le syndicat peut apposer un règlement pour garantir le bon usage de l'immeuble avec l'accord unanime de tous ses membres. Ainsi, il s'agit d'un système de copropriété où la propriété privative a une grande importance, et les copropriétaires sont libres de choisir de réglementer l'usage de l'immeuble et de consacrer la volonté de la communauté. Il faut également noter que le législateur égyptien ne s'est pas contenté d'organiser la copropriété par étages et par appartements, mais a inséré un certain nombre de règles régissant la propriété du haut et du bas en droit musulman⁷²², créant ainsi un étrange amalgame juridique. Pour résumer, le législateur égyptien, étroitement attaché à la tradition juridique musulmane et très influencé par le droit français, a procédé à la création d'un système de copropriété respectant à la fois les principes de l'une et ceux de l'autre. Ainsi, ce régime légal, presque identique aux règles énoncées par la loi française du 28 juin 1938,

⁷¹⁹ Art. 856, al. 1^{er}, du ccé.

⁷²⁰ Art. 856, al. 2, du ccé.

⁷²¹ Art. 862, al. 1^{er}, du ccé.

⁷²² Cette expression est souvent utilisée dans la doctrine islamique pour désigner la propriété par étages entre deux personnes. Il s'agit, en effet, d'une division des maisons entre le propriétaire du rez-de-chaussée (le bas) et le propriétaire du premier et unique étage (le haut). Cette division était la seule forme de la copropriété immobilière en droit islamique.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

s'applique à tous les immeubles divisés. Le régime conventionnel issu de la Gazette⁷²³ ne s'applique qu'exceptionnellement à de petites maisons partagées par deux personnes. Ces deux régimes sont proches lorsqu'il s'agit de la propriété divisée, mais se distinguent nettement lorsqu'il s'agit de l'organisation de la gestion de l'immeuble ou de la maison.

De plus, il convient de préciser que la loi française de 1938 a largement influencé le droit koweïtien de la copropriété jusqu'à aujourd'hui. Les règles d'administration actuelles de la copropriété, régies au sein du code civil koweïtien, reprennent l'idéologie individualiste de cette loi. Si la loi du 1938 constitue la première étape d'une organisation collective structurée pour la copropriété immobilière en France⁷²⁴, elle présente tout de même de nombreuses insuffisances sur ce point. Il s'agit notamment « des règles qui passaient pour des garanties à des prérogatives qui devaient avant tout demeurer individuelles, exigence de l'unanimité pour décider des transformations et des améliorations à l'immeuble, absence de garanties pour le recouvrement des charges impayées, et possibilité de révoquer aisément le syndic... »⁷²⁵. Ces insuffisances étaient considérées comme un obstacle à une bonne prise en compte de l'intérêt collectif, et donc à une bonne organisation collective de l'immeuble.

229. Le code civil koweïtien de 1980 reprend quant à lui l'idéologie individualiste de la loi koweïtienne de 1976, largement inspirée du droit de la copropriété égyptien, lui-même influencé par la loi française de 1938, mais avec quelques détails supplémentaires qui ne suffisent toujours pas à établir un véritable cadre de l'intérêt collectif. Le principe est simple ; lorsqu'il s'agit de l'étage ou de l'appartement, reconnu propriété privative, le copropriétaire en a la pleine jouissance, la faculté d'en disposer et de le gérer, sauf convention contraire. Le législateur koweïtien ne prévoit aucune restriction à ce propos. En revanche, la difficulté apparaît lorsqu'il est question de l'usage des parties communes⁷²⁶. Nous soulignons le grand défaut que constitue le libre choix de l'application du statut. Celui-ci, en principe, devrait aboutir à la réalisation des meilleures conditions pour la sauvegarde de l'intérêt collectif⁷²⁷. En revanche, le législateur semble avoir négligé tout ce qui a trait au caractère collectif. En effet,

⁷²³ La Gazette (AL-MAJALLA), issue de l'empire ottoman (1876), représentait en quelque sorte le code civil appliqué dans le monde arabe à l'époque. Rédigée selon la doctrine de L'IMAM, ABU HANIFFA, AL-NOUAMAN au terme de sept ans d'études ; ses règles constituent la source historique de la législation koweïtienne. Voir : L'introduction du code civil koweïtien de 1981, p. 9 en langue arabe.

⁷²⁴ Notamment par la création d'un syndicat des copropriétaires et l'insertion du pouvoir majoritaire pour la prise de décision en AG.

⁷²⁵ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, op. cit., p. 209.

⁷²⁶ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 60.

⁷²⁷ *Ibid.*, p. 62.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

il ne prévoit aucune structure nécessaire à la formation de l'intérêt collectif. La situation est tout simplement assimilable à une addition des différents intérêts particuliers. Cette situation paraît étonnante, en raison de l'absence non seulement du caractère obligatoire des règles d'administration, mais aussi de règles spéciales pour gérer la copropriété immobilière. À cet égard, le législateur a prévu comme solution, en cas d'absence de syndicat par exemple, l'application des règles générales en matière d'indivision pour la gestion de la copropriété par appartements⁷²⁸. Cette démarche semble peu convaincante, car le but principal de l'organisation de la copropriété par appartements, indépendamment des règles générales de l'indivision, est de donner à la copropriété immobilière un certain dynamisme et une certaine souplesse que ne connaissaient pas les autres formes de l'indivision classique⁷²⁹.

230. L'adoption d'un modèle d'organisation individualiste de la part du législateur koweïtien paraît tenir à deux raisons principales. La première réside dans le désir du législateur de protéger le droit du copropriétaire individuel. Comme vu précédemment, il accorde une grande importance à la notion de la propriété individuelle et exclusive en raison du fort attachement de la société koweïtienne à cette notion. La protection de la propriété individuelle confère à l'intérêt individuel un caractère toujours dominant, si bien que l'intérêt collectif est négligé. Par ailleurs, ce modèle d'organisation individuelle est lié à l'idéologie individualiste dominante en droit musulman. En effet, il convient de rappeler les règles de la copropriété des maisons du droit musulman, précédemment analysées, qui constituent la base de la législation koweïtienne. L'organisation de cette copropriété se fait dès lors dans le respect du grand principe de la liberté d'appropriation et de disposer des biens. Les limites aux pouvoirs du propriétaire n'apparaissent que lorsque ses initiatives outrepassent les règles de bonne conduite que l'homme musulman se doit de respecter⁷³⁰. Ainsi, la division des maisons ne peut être envisagée que dans l'optique d'une division entre la propriété du haut et la propriété du bas. Cette forme constitue la seule forme de copropriété immobilière, aucune partie ne faisant l'objet d'une quelconque copropriété. En effet, en droit musulman, l'existence de servitudes réciproques protégeant l'intérêt de tous caractérise l'organisation de la copropriété d'une maison. L'absence quasi-totale de copropriété ne peut donc pas bouleverser la vie des habitants

⁷²⁸ L'article 860, al. 1^{er} du cck., dispose qu'« à défaut d'un syndicat, les parties communes seront gérées conformément aux dispositions du règlement visé à l'article 853 et aux règles générales relatives à la gestion du bien indivis ».

⁷²⁹ Par exemple, l'indivision du droit koweïtien est gérée en principe par l'accord unanime des indivisaires (article 820 et s. du cck.).

⁷³⁰ Ce sont notamment les obligations du voisinage, les articles 1195 à 1197 de la Gazette.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

dans ce type d'habitation. Il s'agit d'un modèle totalement individualiste, ne laissant aucune place à l'établissement de l'intérêt collectif.

231. Cette prise en compte négligente de l'intérêt collectif de la part du législateur koweïtien entraîne certaines conséquences importantes. Aucune définition de l'intérêt collectif ni des structures nécessaires à sa formation n'ont été prévues jusqu'à présent. Par conséquent, le rôle de l'organe principal qui devrait présenter et défendre cet intérêt collectif, le syndicat des copropriétaires, est supplétif et assez marginal. De plus, lorsque ce syndicat existe, son cadre juridique ne suffit pas à garantir le respect de l'intérêt de l'immeuble ni la bonne administration de la copropriété. En l'absence très probable de syndicat des copropriétaires et de règlement de copropriété, diverses difficultés dans la gestion des parties communes de l'immeuble peuvent se produire. En cas de litige, les copropriétaires agissent de manière informelle, ne disposant pas de règles de gestion déterminées. Le manque évident de conscience de l'intérêt collectif et des parties communes constitue un frein au succès de la vie collective au sein de l'immeuble en copropriété.

232. Il résulte de cette analyse que le législateur koweïtien a voulu accorder le maximum de libertés aux copropriétaires par appartement, même si ce choix doit compromettre la vie commune de la copropriété. Cette grande liberté devrait être mieux pensée par rapport à l'intérêt collectif. Par ailleurs, le caractère communautaire nécessite d'être largement renforcé par la consécration de certains grands principes de la copropriété permettant à la fois de garantir le respect de l'intérêt collectif et d'empêcher les risques d'abus de la part de la communauté. Cela permettrait de proposer un cadre organisationnel aussi efficace qu'utile. Le renforcement de l'intérêt collectif implique la consécration des principes généraux adoptés par les copropriétaires pour l'organisation de la vie dans leur copropriété. Ces principes⁷³¹ consistent en une prise en compte suffisante de l'intérêt collectif. Cela est indispensable afin de renforcer l'intérêt pour l'appartenance à la collectivité et l'acceptation des espaces collectifs au sein de l'immeuble en copropriété. La prise en compte des valeurs collectives peut également favoriser un équilibre du système juridique de la copropriété permettant de ménager tant l'individuel que le collectif. De plus, ce système devrait concevoir des garanties satisfaisantes pour la vie

⁷³¹ Il s'agit notamment d'élaborer un règlement de copropriété et de renforcer la notion de destination de l'immeuble.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

commune au sein de l'immeuble en copropriété, afin d'instaurer un système d'organisation collective complet et efficace, et d'inciter les individus à devenir de plus en plus copropriétaires.

2) Une notion insuffisamment adaptée

233. Contrairement au législateur koweïtien, le législateur français a instauré une organisation collective permettant de prendre en compte l'intérêt collectif de l'immeuble. En effet, la loi du 10 juillet 1965 a établi un régime de gestion complet et pour l'essentiel impératif⁷³². Cette loi a réussi à combler les lacunes juridiques relevées dans la précédente loi de 1938, notamment en ce qui concerne la négligence de l'intérêt collectif, en tempérant l'importance accordée au droit de copropriété individuel. En mettant en place des règles d'organisation et de gestion déterminées et majoritairement impératives, la loi de 1965 a instauré un véritable système juridique de la vie collective au sein de l'immeuble en copropriété. Cependant, ce système montre actuellement son insuffisance compte tenu de l'évolution du droit de copropriété immobilière. En effet, le mécanisme prévu pour l'organisation collective de la copropriété apparaît inadapté au regard de l'évolution de la notion d'intérêt collectif. À l'origine, en 1965, la situation de l'immeuble sur laquelle le législateur français avait bâti son régime juridique était simple. Les besoins auxquels ce régime répondait étaient essentiellement fondés sur la notion de la propriété individuelle. Il existait une seule division et une représentation de la collectivité protégeant toujours le droit de copropriété individuel. À cet égard, le syndicat des copropriétaires est un simple représentant des intérêts particuliers des copropriétaires. Ainsi, le statut de 1965 avait été basé sur « un schéma simple »⁷³³, dans lequel « le copropriétaire était d'abord un propriétaire qui, dès lors, jouissait de l'essentiel des droits de tout propriétaire. Il avait un pouvoir absolu sur ses parties privatives et devait donner son opinion sur toutes les décisions collectives concernant son immeuble, à des majorités relativement élevées, voire à l'unanimité »⁷³⁴.

234. Cependant, la situation a évolué. Aujourd'hui, en droit de la copropriété français, l'intérêt collectif est présent et le modèle se rapproche de plus en plus du modèle sociétaire⁷³⁵.

⁷³² AYNÈS (L.), JULIENNE (M.) et MALAURIE (PH.), *Droit des biens*, LGDJ, 10^e éd., 2023, n° 356.

⁷³³ PÉRINET-MARQUET (H.), « ALUR est certainement la réforme la plus importante du droit de la copropriété depuis 1965 », *Entretien, Inf. rap. copr.*, 2014, n° 597.

⁷³⁴ *Ibidem*.

⁷³⁵ Il convient de préciser que l'analyse est centrée sur le mouvement du droit français vers l'intérêt collectif, d'un point de vue purement fonctionnel, ce qui diffère de la précédente analyse théorique sur l'équilibre entre l'individuel et le collectif.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Ce phénomène se précise au fil des réformes successives du droit de la copropriété⁷³⁶. En effet, un accroissement du pouvoir de la collectivité peut être observé face aux droits individuels des copropriétaires. Monsieur PÉRINET-MARQUET présente ainsi brièvement ce phénomène et ses manifestations, notamment depuis la loi ALUR⁷³⁷ : « Les travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, la perte du droit de veto des copropriétaires du dernier étage, pour ne prendre que ces exemples, réduisent la force du droit de propriété sur les parties privatives. L'abaissement progressif des majorités renforce le pouvoir de la collectivité au détriment des droits de chacun des copropriétaires. Les décisions sont sans doute prises plus facilement mais, en contrepartie, les minoritaires deviennent de plus en plus nombreux et ces "malgré nous" de la copropriété, s'ils sont impécunieux, pourront vite se retrouver dans l'incapacité de supporter les dépenses votées contrairement à leurs souhaits. L'abaissement des majorités est, de ce point de vue, tout à fait ambivalent. Il sert la bonne administration de la copropriété mais peut desservir sa santé financière »⁷³⁸. Il convient de préciser que ce mouvement vers la collectivité existait déjà avant la loi ALUR, notamment dans la loi de Grenelle II⁷³⁹, qui a conféré la possibilité d'imposer des travaux d'économie d'énergie dans les parties privatives⁷⁴⁰. Par la suite, depuis la loi ALUR, le législateur a amoindri les règles de majorité pour certains travaux, afin de faciliter leur entreprise dans le parc immobilier français. Ainsi, certains travaux se votent désormais à la majorité simple de l'article de 24 de la loi de 1965, et d'autres à la majorité absolue de l'article de 25, au lieu de la double majorité de l'article 26, initialement prévue pour ces travaux.

235. De même, dans la loi ELAN⁷⁴¹, le législateur ne s'est pas contenté de réduire les règles de majorité, et a prévu des modalités de vote assouplies afin de lutter contre le problème de l'absentéisme des copropriétaires. En effet, comme « certaines majorités étaient difficiles à atteindre du fait de l'absentéisme croissant des copropriétaires aux assemblées générales »⁷⁴², le législateur français a instauré une porte de sortie par la procédure de « la passerelle de

⁷³⁶ Il s'agit notamment de la ALUR de 2014, de la loi ELAN de 2018 et de l'Ordonnance du 30 octobre 2019.

⁷³⁷ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

⁷³⁸ PÉRINET-MARQUET (H.), « ALUR est certainement la réforme la plus importante du droit de la copropriété depuis 1965 », *op. cit.*

⁷³⁹ Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement : *JORF* n° 0160, 13 juill. 2010, texte n° 1.

⁷⁴⁰ Cette loi avait soumis à la majorité de l'article 25 des travaux de rénovation énergétique.

⁷⁴¹ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : *JORF* n° 0272, 24 nov. 2018. Le décret du 27 juin 2019 est très important parce qu'il sert à appliquer la loi Elan et il soumet le décret de 1967 à de nombreuses modifications.

⁷⁴² BONNY (R.), juriste à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil), cité par MATHOREL (S.), « Les nouvelles règles de la copropriété », *Les Echoc*, [En ligne], 2021.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

majorité », qui permet de « faciliter la prise de décision en assemblée générale en permettant un second vote à une majorité abaissée »⁷⁴³. Ainsi, afin d'éviter les obstacles aux des décisions collectives engendrés par ce problème d'absentéisme, deux assouplissements ont été instaurés par la loi ELAN entre les majorités 26 et 25, puis 25 et 24 de la loi de 1965⁷⁴⁴. Cela signifie que le législateur français réfléchit actuellement moins à un modèle de propriété individuelle et davantage à un modèle de type de société, d'intérêt collectif. S'il était parti, avec la loi de 1965, d'une conception très individualiste, d'après les dernières réformes, il se dirige de plus en plus vers le collectif.

236. Dès lors, il apparaît qu'au fil de modifications successives, la loi de 1965 s'est transformée au profit de la collectivité. Le texte actuel est bien différent du texte d'origine, ainsi que de celui de 1938. Cela nous paraît tenir à plusieurs raisons principales. En effet, il est évident que la situation technique et sociale est aujourd'hui bien différente de celle de 1965. Le législateur avait organisé la copropriété sur un schéma simple et individuel, parce que la situation des immeubles et les demandes sociales ne nécessitaient pas d'élaborer un texte complexe. Cependant, à l'heure actuelle, une transition se constate à tous les niveaux (technique, social, urbain et économique), en conséquence de quoi « les copropriétés sont devenues plus nombreuses, plus complexes, et aussi fragiles, parfois, que les copropriétaires qui les composent »⁷⁴⁵. Cette transition requiert un recours renforcé à la collectivité afin de garantir la bonne gestion de l'immeuble. De cette analyse, émerge un intérêt collectif tel qu'il n'a pas été pensé au départ. Le législateur passe d'une réflexion sur un modèle d'organisation de l'intérêt individuel à la prise en compte d'un intérêt collectif, différent de l'addition des différents intérêts particuliers. Le décalage entre la situation organisationnelle de 1965 et l'évolution actuelle est très important. De ce fait, l'inadaptabilité de la loi de 1965 peut être constatée en ce qu'elle ne prend pas suffisamment en compte l'évolution de la notion d'intérêt collectif. La notion de syndicat des copropriétaires n'est donc plus adaptée non plus. Le syndicat ne peut être considéré comme un représentant des copropriétaires, quand le législateur ne protège que la propriété individuelle, par des règles de majorité plutôt élevée, ainsi qu'elles l'étaient en 1965. Or, le syndicat est une personne morale distincte des copropriétaires, qui défend un intérêt collectif, l'intérêt de l'immeuble. La copropriété de droit positif ne reflète plus le modèle de la propriété individuelle, dans lequel les personnes possédaient des propriétés

⁷⁴³ *Ibidem.*

⁷⁴⁴ Article 212 de la loi ELAN.

⁷⁴⁵ PÉRINET-MARQUET (H.), « La loi de 1965 à la croisée des chemins », *op. cit.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

individuelles, superposées les unes sur les autres, mais indépendantes. Elle illustre une idéologie communautaire de plus en plus tournée vers la collectivité, et qui consacre une notion bien plus évoluée de l'intérêt collectif.

237. Afin d'accompagner cette évolution, les aménagements devraient avant tout considérer la copropriété comme une personne morale indépendante des volontés des personnes physiques qui la composent⁷⁴⁶. De plus, l'intérêt collectif représentant l'intérêt de l'immeuble doit être bien défini, cela par des droits et des obligations, comme le prévoyait la loi d'habilitation en France⁷⁴⁷, et aurions dû trouver dans l'ordonnance portant réforme du droit de copropriété⁷⁴⁸. Par ailleurs, et puisque l'intérêt collectif est le fondement de toute collectivité organisée, une conciliation de l'intérêt de chaque membre avec l'intérêt collectif, qui assure la protection de l'objet du groupement⁷⁴⁹, s'avère ensuite nécessaire. Ainsi, que soit en droit français ou en droit koweïtien, le statut de l'intérêt collectif ne doit pas être négligé. Sa création, ses structures, ses droits et ses obligations doivent être déterminés de manière à lui accorder une existence propre et distincte de tout intérêt particulier. Cela permettra de concevoir une organisation collective efficace et, par conséquent, une copropriété bien gérée.

Après avoir analysé la situation juridique actuelle de l'intérêt collectif, fondement essentiel de l'organisation collective de l'immeuble en copropriété, il faut désormais appréhender les organes de gestion qui le mettent en œuvre.

§ 2. Le renforcement nécessaire des organes représentant l'intérêt collectif

238. Les organes de gestion, le syndicat et le syndic plus particulièrement dans une approche comparée du droit français et du droit koweïtien, doivent être analysés. Le degré de stabilité de ces organes et l'étendue de leur pouvoir d'actions, notamment, traduisent la protection accordée à l'intérêt collectif face aux intérêts individuels des copropriétaires. À cet égard, la gouvernance des modèles de copropriété présente en droit positif des faiblesses,

⁷⁴⁶ NAJEM (M.), *La copropriété dans les immeubles bâtis : partage des bienfaits et des dommages*, op. cit., p. 12.

⁷⁴⁷ Loi n° 2017-1340, 15 sept. 2017, d'habilitation à prendre par ordonnances les mesures pour le renforcement du dialogue social, *JORF* n° 0217, 16 sept. 2017.

⁷⁴⁸ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis : *JORF* n° 0254, 31 oct. 2019, texte n° 3.

⁷⁴⁹ MZID (N.), « Réflexions juridiques sur le règlement de copropriété », *Université de Sfax en Tunisie*, 1997, p. 179.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

pouvant expliquer la montée en puissance d'autres formes de gouvernance. Les insuffisances sont donc présentes, tant dans une approche endogène (A), que dans une approche exogène (B).

A – Les insuffisances dans une approche endogène

239. Dans une approche endogène, l'intérêt collectif est représenté, en France comme au Koweït, par le syndicat de copropriétaires, organe principal de l'organisation collective des immeubles bâtis en copropriété, déployant ses décisions par le syndic. Il se définit comme « un groupement, institué par la loi sur le fondement d'un contrat. Il est doté de la personnalité juridique dans le but de représenter l'intérêt commun des membres du groupement et de permettre son opposabilité ainsi que celle de leur patrimoine affecté. Son objet est la préservation de l'immeuble collectivement approprié »⁷⁵⁰. Depuis la loi ELAN, en France, le rôle octroyé au syndicat, et partant au syndic, est sensiblement plus ambitieux. Ils n'ont plus pour seule mission la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, et se voient confier celle de l'amélioration de l'immeuble. La réforme de 2018, affinée avec l'ordonnance de 2019, a entraîné une évolution significative en ajoutant ces quelques mots, renforçant le décalage entre le droit français et le droit koweïtien. Plusieurs insuffisances à assurer la meilleure prise en compte de l'intérêt collectif peuvent être mises en exergue.

240. D'abord, l'insuffisance résulte de la naissance des organes de gestion, et en particulier du syndicat des copropriétaires. Si, pour éviter tout contournement de la part des copropriétaires, le syndicat est, en France, une personne morale naissant spontanément et obligatoirement dès lors que les conditions du modèle de la copropriété sont réunies⁷⁵¹, il n'en est rien en droit koweïtien. En effet, malgré le rôle primordial attribué au syndicat des copropriétaires, le législateur koweïtien a opté pour une désignation facultative. L'examen des différents organes de la copropriété et du rôle attribué à chacun d'entre eux est révélateur de la conception koweïtienne de la gestion commune. L'article 859, alinéa 1er, du code civil koweïtien dispose qu'il est possible de constituer un syndicat de copropriétaires par décision à la majorité simple. Une démarche volontaire de la part des copropriétaires est donc nécessaire. Par ailleurs, il n'acquiert la personnalité juridique, aux termes de l'article 859, alinéa 2, du code

⁷⁵⁰ LAGRAULET (P.-É), *Les fonctions du syndic de copropriété*, thèse, Université Paris II Panthéon-Assas, 2018, p. 395.

⁷⁵¹ Notamment en ce qu'il concerne la naissance du syndicat de copropriétaires qui ne nécessite aucune manifestation de volonté. Voir : CA Paris, 30 janv. 1979, *D.* 1979, IR 441, note C. GIVERDON ; CA Paris, 9 nov. 1984, *RD imm.* 1985, p. 185, obs. F. GIVORD et C. GIVERDON.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

civil, qu'à la date de son inscription au registre foncier. La différence peut être notée avec le droit français qui ne subordonne pas la naissance du syndicat aux formalités de publicité. La loi ALUR de 2014, si elle a créé un registre d'immatriculation pour les syndicats des immeubles à usage au moins partiel d'habitation, n'a pas modifié la date de naissance du syndicat.

241. Même après la naissance du syndicat, des insuffisances persistent en raison de la réalité patrimoniale singulière de cette personne morale. Le législateur a reconnu au syndicat la qualité de personne morale. Cette reconnaissance est porteuse de nombreux pouvoirs afin d'assurer l'intérêt collectif. Il s'agit d'« une manifestation des plus évidentes de la prise en considération de l'intérêt collectif au sein de la copropriété »⁷⁵². Dans le même sens, la Cour de cassation, dans une décision en date du 28 janvier 1954, a indiqué que « la personnalité civile n'est pas une création de la loi ; qu'elle appartient, en principe, à tout groupement pourvu d'une possibilité d'expression collective pour la défense d'intérêts licites, dignes, par suite, d'être juridiquement reconnus et protégés »⁷⁵³. Cette manifestation de la protection de l'intérêt collectif apparaît clairement dans les règles de majorité ou dans la mission de représentation judiciaire que joue le syndicat en cas de mise en péril de cet intérêt collectif. Néanmoins cette personnalité juridique reste incomplète⁷⁵⁴.

242. En droit koweïtien, la représentation, notamment judiciaire, ne confère pas de garanties suffisantes aux tiers puisque le syndicat n'est pas un propriétaire immobilier. Il n'est qu'une personne morale représentant tous les copropriétaires. Pour les créanciers, il ne présente pas de garantie financière suffisante en cas de litige, ce qui a pour effet d'entretenir les difficultés financières, et *a fortiori* structurelles, des copropriétés. Le syndicat de copropriétaires ne dispose ni d'une réelle autonomie financière, ni d'une existence juridique propre, indépendante des copropriétaires⁷⁵⁵.

Les garanties financières du syndicat des copropriétaires ont également constitué problème en droit français. Depuis 1965, la situation a changé. Si le syndicat n'a pas la propriété

⁷⁵² LARROUMET (CH.), « L'intérêt collectif et les droits individuels des copropriétaires dans la copropriété des immeubles bâtis », *op. cit.*, n° 27.

⁷⁵³ BERGEL (J.-L.), « Le nouveau champ d'application du statut de la copropriété des immeubles bâtis », *Inf. rap. copr.* 2020, n° 659.

⁷⁵⁴ L'article 14 de la loi française de 1965 dispose que « la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile ». De même, aux termes de l'article 859, al. 2, du code civil koweïtien, « le syndicat aura le statut de personne morale à compter du mois au cours duquel les propriétaires conviennent de sa constitution ».

⁷⁵⁵ Car il ne bénéficie ni du siège juridique, ni du numéro automatique au registre foncier.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

de l'objet dont il assure la gestion, il bénéficie désormais de garanties, puisque le législateur français lui reconnaît un droit d'hypothèque légale devenu un droit de privilège spécial⁷⁵⁶. Toutefois, s'il peut actuellement donner des garanties, ce ne sont pas les garanties des propriétaires des biens qu'il gère, car il n'est pas propriétaire. Il convient de noter qu'en droit français, certaines particularités semblent présenter des insuffisances dans l'organisation générale des modèles de copropriété. La situation juridique actuelle du syndicat ne reflète pas la véritable définition de la personne morale, comme « groupement doté de la personnalité juridique [et ayant un intérêt commun], titulaire lui-même de droits et d'obligations abstraction faite de la personne des membres qui le composent »⁷⁵⁷. Le syndicat ne dispose pas de biens immobiliers dont il serait propriétaire. Il n'a à son actif que les créances, pour l'essentiel, qu'il a à l'égard des copropriétaires. Par ailleurs, le syndicat de copropriétaires est parfois encore conçu comme un simple représentant des copropriétaires. Il ne semble alors disposer ni de droits ni d'obligations distinctes des droits et des obligations des copropriétaires qui le composent.

243. Cette situation correspondait à la situation de départ de 1965, quand le législateur protégeait toujours la propriété individuelle des copropriétaires. En effet, en 1965, la finalité du syndicat était de représenter les copropriétaires, car dominait alors une conception de la propriété purement individuelle. Cependant, avec l'évolution du droit de copropriété, et alors que le législateur français a abaissé les règles de majorité, l'émergence de l'intérêt collectif, contrebalançant l'intérêt particulier, est plus évidente. En effet, « les évolutions récentes du droit de la copropriété semblent avoir modifié les enjeux de cette matière ainsi que les certitudes acquises depuis la loi de 1965. Des intérêts nouveaux, distincts de celui des copropriétaires, ont émergé sous la volonté manifeste du législateur et ont modifié le sens de l'action du syndicat de copropriété au point que l'on puisse se demander si le cadre de sa mission est encore le même »⁷⁵⁸. Pourtant, on peut encore constater, par exemple, que les règlements de copropriété intégrant un droit au bail, dans le cadre d'un bail réel immobilier de longue durée, indiquent que le syndicat est titulaire du droit au bail. Cela s'entend plus précisément du fait que le syndicat agit en représentant des copropriétaires. Or, ce n'est pas la même chose de dire que le droit appartient au syndicat ou que le droit appartient au syndicat en tant que représentant. Pourtant, la confusion existe, notamment en droit français. Des insuffisances nous semblent

⁷⁵⁶ L'article 19 de la loi française de 1965 dispose que « les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot ».

⁷⁵⁷ DEBARD (T.) et GUINCHARD (S.) (Dir.), *Lexiques des termes juridiques*, op.cit., p. 789.

⁷⁵⁸ LAGRAULET (P.-É), *Les fonctions du syndicat de copropriété*, op. cit., p.51.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

donc encore présentes, y compris en France, dans l'identification du syndicat des copropriétaires.

244. Des insuffisances sont également à noter quant aux missions reconnues aux organes de gestion que sont le syndicat et le syndic. Si l'article 14 de la loi de 1965 a été modifié à l'occasion de la loi ELAN, le droit koweïtien est resté inchangé. La prise en compte effective de l'intérêt collectif demeure insuffisante si les missions du syndicat et donc du syndic se limitent à la conservation de l'immeuble et à la gestion des parties communes. Le syndicat n'a, dans cette configuration, pas de droit réel sur le bien à gérer ; il est une personne morale qui ne dispose que de pouvoirs de gestion de l'immeuble étendus par rapport au droit de propriété de chacun des copropriétaires⁷⁵⁹. Il s'agit d'une création originale afin de réaliser « un équilibre entre le caractère réel des droits individuels et les nécessités inhérentes à l'exercice collectif de ses droits »⁷⁶⁰. L'extension des missions du syndicat en droit français à l'amélioration de l'immeuble constitue une avancée importante, qui pourrait utilement inspirer le droit koweïtien.

245. De plus, pour mener à bien ses missions, le syndicat ne dispose que d'un cadre conventionnel posé par les praticiens en vertu du principe de la liberté contractuelle. Ce cadre est décrié pour ses lacunes et ses incohérences⁷⁶¹. S'agissant du droit koweïtien, le caractère récent du statut juridique du syndicat de copropriétaires implique une insuffisance de son cadre conventionnel. En effet, il n'existe pas de cadre légal réglementant le fonctionnement du syndicat, et les quelques tentatives pour constituer un cadre conventionnel révèlent encore son insuffisance⁷⁶². Enfin, leurs décisions collectives sont prises en assemblée générale, qui regroupe tous les copropriétaires⁷⁶³, même si le législateur koweïtien prévoit la possibilité d'une décision collective en dehors du syndicat, afin de prendre des mesures importantes pour la vie de la copropriété⁷⁶⁴. Le caractère supplétif de la plupart des règles organisant la gestion

⁷⁵⁹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, op. cit., p. 209.

⁷⁶⁰ CAPOULADE (P.) et COMMAGNAC (R.), « Le statut de la copropriété », *R.E.D.I.* 1967, n° 24, p. 1356.

⁷⁶¹ ROCHFELD (J.) et ORSI (F.), *Dictionnaire des biens communs*, Puf, 1^{re} éd., 2017.

⁷⁶² Il s'agit des initiatives informelles prévues par des particuliers. Il n'existe pas de structures nécessaires permettant d'établir un véritable cadre juridique du syndicat des copropriétaires au Koweït.

⁷⁶³ Art. 863, al. 1^{er}, du cck.

⁷⁶⁴ Par exemple, l'article 856 du cck dispose que « 1- Chaque propriétaire peut modifier, à ses propres frais, les parties communes si les modifications sont de nature à en améliorer la jouissance sans altérer leur affectation ou porter préjudice aux autres propriétaires.

2-Avant d'effectuer de telles modifications, il doit obtenir le consentement de l'assemblée générale de copropriétaires, conformément à l'article 867. À défaut d'une telle assemblée, ces modifications se font en obtenant une majorité des 2/3 des voix. Faute de cette dernière majorité, il a le droit de demander au tribunal l'autorisation d'effectuer les modifications projetées ».

La copropriété immobilière, des modèles en transition

commune les a vidées de leur substance. De ces insuffisances, il est possible de déduire qu'il n'existe pas, jusqu'à présent, de véritable système juridique de l'administration et de la gestion de la copropriété dans le droit koweïtien. Comme l'a souligné maître ALNAKKAS, « l'organisation de l'administration de la copropriété ne devra pas être laissée au bon plaisir des copropriétaires, mais des principes doivent être créés pour tracer les chemins d'une gestion efficace et complète de la copropriété »⁷⁶⁵.

246. Enfin, la mission de protection de l'intérêt collectif implique d'autres organes. En droit koweïtien comme en droit français, un directeur du syndicat ou syndic, est nommé par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des voix⁷⁶⁶. Notons que l'existence de cette fonction est liée à l'existence d'un syndicat. Cependant, l'existence d'un directeur (syndic) peut être imaginée en dehors même du syndicat si les copropriétaires éprouvent le besoin d'en nommer un. Cette nomination sera d'une durée de deux ans renouvelables au Koweït⁷⁶⁷. Elle a pour but d'attribuer à un individu des tâches d'exécution, de gestion et de représentation⁷⁶⁸. Le législateur précise que le directeur de la copropriété peut être choisi parmi les copropriétaires ou des tiers. Si le directeur est l'organe d'exécution, un conseil syndical assume en principe une tâche de contrôle. En effet, l'article 874, alinéa 1^{er}, du code civil koweïtien dispose que ce conseil peut exister afin d'aider et conseiller le directeur, sans préciser ni le nombre de ses membres, ni les règles de sa formation et de son fonctionnement. Le conseil syndical peut également avoir un rôle clé, comme le montre l'exemple français. À cet égard, il convient de signaler que le GRECCO a suggéré le renforcement des dispositions en matière de conseil syndical qui apparaît comme un acteur majeur et indispensable de la gestion en copropriété dans l'intérêt du projet commun. Cet organe est insuffisamment exploité en droit koweïtien.

Après avoir analysé les insuffisances des règles régissant les organes de la copropriété, des discussions sont apparues sur sa pertinence. D'autres organes de gestion doivent alors être envisagés.

⁷⁶⁵ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 281.

⁷⁶⁶ Art. 25, al. C, de la loi française du 10 juillet 1965.

⁷⁶⁷ Art. 873 du cck.

⁷⁶⁸ Une représentation en justice et vis-à-vis des tiers, art. 872 du cck.

B – Les insuffisances dans une approche exogène

247. L'organisation générale liée aux organes de gestion présente aussi des insuffisances dans une approche exogène. Si le syndicat de copropriétaires présente un grand intérêt en ce qu'il respecte la culture juridique et l'attachement des individus au statut de propriétaire plein et entier de leurs immeubles, tant en France qu'au Koweït, sa pertinence est discutée. D'autres modèles de gouvernance mettant en place d'autres organes de gestion sont envisagés, plus simples et plus adaptés. Le droit koweïtien étant muet sur ces aspects, le propos doit être construit à partir de l'expérience française. A ce titre, les associations syndicales libres (1) et les sociétés de gestion (2) peuvent venir concurrencer l'organisation générale reposant sur un syndicat des copropriétaires.

1) Syndicat de copropriétaires et associations syndicales libres (ASL)

248. L'organisation générale fondée sur syndicat de copropriétaires est implicitement considérée insuffisante, lorsque le choix d'une association syndicale libre est réalisé. Ce choix témoigne de l'impossibilité du modèle de copropriété à appréhender la diversité des situations immobilières. Ces associations sont régies par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004⁷⁶⁹. L'ASL se définit comme « un groupement de propriétaires fonciers qui œuvre pour l'intérêt de ce groupement »⁷⁷⁰. Il s'agit d'une association de personnes morales de droit privé⁷⁷¹. Ainsi que la présente ATIAS, « le plus souvent, les propriétaires en ensembles immobiliers (lotissement ou volumes immobiliers) sont réunis en une association syndicale libre [qui] a généralement pour mission de gérer les éléments dits “communs”, de veiller au maintien de la discipline collective, des caractéristiques de l'ensemble immobilier et de sauvegarder les intérêts communs ; c'est son objet conventionnel le plus habituel »⁷⁷². Il apparaît clairement que les ASL et le syndicat de copropriétaires se rejoignent en ce qu'ils sont deux outils juridiques d'organisation collective des biens immobiliers appartenant à plusieurs propriétaires. Cependant, une distinction absolue entre ces deux systèmes de gestion doit être faite⁷⁷³. Tout

⁷⁶⁹ Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

⁷⁷⁰ MOINIER (L.), « Association syndicale libre et copropriété », *SOUSSSENS avocats*, [Article en ligne], 2020.

⁷⁷¹ Art. 2 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

⁷⁷² ATIAS (CH.) et ROUX (J.-M.), *Le guide des associations syndicales libres de propriétaires*, Edilaix, 8^e éd., 2019.

⁷⁷³ Sur cette question de la distinction entre l'ASL et la copropriété, voir notamment : SIZAIRE (D.), « Copropriété et association syndicale : deux organisations bien différentes », *Inf. rap. copr.* 1998, p. 9 ; GÉLINET (J.-M.), « Syndicat de copropriétaires et association syndicale libre : divergences et convergences », *Administrer* 2009, p.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'abord, la naissance d'une copropriété est automatique si les conditions d'application du statut de la copropriété, prévues par le premier article de la loi du 1965, sont réunies⁷⁷⁴. Pour donner lieu au statut qu'elle régit, aucune démarche n'est exigée par cette loi⁷⁷⁵. Tout au contraire, l'article 7 de l'ordonnance de 2004 exige que « les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit ». Ainsi, la naissance d'une ASL requiert toujours un acte volontaire des propriétaires qui la composent. De plus, si les deux modes de gestion disposent de la personnalité morale⁷⁷⁶, ils ne renvoient pas à la même signification. En effet, contrairement au syndic de copropriété, la personnalité morale confère à l'organe de l'ASL une existence propre et une grande autonomie pour exécuter sa mission. Elle n'est ainsi pas constamment tenue de demander l'avis de l'assemblée pour agir⁷⁷⁷ et peut être propriétaire immobilier.

249. Par ailleurs, par « sa souplesse de fonctionnement et son large objet »⁷⁷⁸ notamment, l'ASL présente de nombreux atouts pour des propriétaires souhaitant gérer des équipements communs. De tels atouts sont visibles au sein de l'immeuble divisé en volumes immobiliers. En effet, l'une des particularités importantes de la division en volumes est son organe de gestion. Bien qu'il existe des servitudes organisant les rapports entre les propriétaires, et que la division en volumes consacre l'autonomie juridique de chaque propriétaire de volume, cette autonomie ne peut être totale. En effet, il existe toujours une vie collective qui oblige les propriétaires à user d'équipements communs, tels que « la voie d'accès aux immeubles, [le] système de chauffage collectif, ou des ascenseurs... »⁷⁷⁹. Ainsi, il est indispensable pour les propriétaires des volumes de trouver, en dehors du régime de la copropriété, une organisation juridique qui vise notamment à faire respecter les servitudes et à gérer ces équipements communs⁷⁸⁰. Le choix de cet organe est totalement libre, contrairement au régime français de

43 ; RUFFET (M.-CH.), « Association syndicale libre et copropriété : ressemblance, différence, mixité », *Inf. rap. copr.* 2012, p. 17.

⁷⁷⁴ Pour la Cour de cassation, « dès lors qu'il résulte de la division de l'immeuble que des parties privatives ont été créées par étage, chacun s'obligeant à contribuer aux frais d'entretien et de réparation du bâtiment, le régime de la copropriété s'applique, nonobstant l'absence d'établissement d'un règlement ». Cass. 3^{ème} civ., 29 mai 2002, *op. cit.*, *supra* note 18.

⁷⁷⁵ LE MASSON (J.-M.), « Copropriété versus association syndicale libre : entre confusion et incompréhension », *Inf. rap. copr.* 2021, p. 19.

⁷⁷⁶ La naissance de la personnalité morale du syndicat de copropriétaire trouve son fondement en vertu de l'article 14 de la loi de 1965, et l'article 2 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 confère la même qualité à l'ASL.

⁷⁷⁷ « Nature et objet des ASL », [*Article en ligne*], 2017.

⁷⁷⁸ FRANCHESCHI de MONCLIN (C.), ROUAIX (C.) et ECKLY (B.), « Regard croisés : le statut de la loi de 1965 ne s'applique pas aux ASL », *Inf. rap. copr.* 2021, p. 16.

⁷⁷⁹ LE RUDULIER (N.), « Division en volumes et copropriété : quels choix ? », *op. cit.*, p. 271.

⁷⁸⁰ CHAMBELLAND (P.) et WALET (P.), *La construction en volumes*, Masson, Paris, 1989, p. 44.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

la copropriété qui impose l'organe et organise strictement ses rapports avec les copropriétaires. La seule forme juridique de gestion concevable dans cette situation est l'association de propriétaires tel que l'envisage l'ordonnance de 2004⁷⁸¹. L'intérêt de cette association est qu'à la différence d'autres organisations, elle est fondée sur un « caractère réel » et non personnel⁷⁸², ce qui lui confère une plus grande stabilité. L'article 3 de l'ordonnance de 2004 dispose que « les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre ». Ainsi, la sortie de l'un des membres de l'association est sans effet sur sa continuité. Par ailleurs, l'association de propriétaires, et notamment l'ASL, confère à ses membres davantage de liberté que le régime de la copropriété immobilière. En effet, le modèle français de la copropriété se caractérise par ses articles d'ordre public, instaurés dans le but de protéger le copropriétaire, notamment en matière « de transparence des critères de charges, de droits de vote, de mise en concurrence pour travaux, d'obligations du syndic »⁷⁸³. À l'inverse, il n'existe pas de disposition d'ordre public pour les ASL, où la liberté contractuelle règne et permet notamment de s'affranchir des contraintes de la copropriété.

250. Il convient de préciser qu'il existe plusieurs types d'associations de propriétaires : associations syndicales libres, associations foncières urbaines libres, ou union de syndicats⁷⁸⁴. Toutes ces formes ne servent pas à accéder à la propriété, mais à gérer les équipements communs⁷⁸⁵. Les associations de propriétaires, en pratique, ne présentent que très peu de différences de régime⁷⁸⁶. Elles sont des personnes morales de droit privé dont la constitution requiert « les consentements de tous les membres »⁷⁸⁷. L'AFUL en est la forme la plus moderne. Les différences de régime apparaissent lorsqu'un ou plusieurs volumes sont soumis au statut de la copropriété. Dans cette hypothèse, la constitution d'une AFUL, plutôt que d'une ASL, est « privilégiée au regard des règles de représentation des copropriétaires et de prise de

⁷⁸¹ Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006.

⁷⁸² LE RUDULIER (N.), « Division en volumes et copropriété : quels choix ? », *op. cit.*, p.271 ; LE MASSON (J.-M.), « Copropriété *versus* association syndicale libre : entre confusion et incompréhension », *Inf. rap. copr.* 2021, p. 21 ; Cass. 3^{ème} civ., 28 avril 1993, n° 90-18.182 : *Bull. civ.* III, n° 57 ; *RD Imm.* 1993, p. 406, obs. P. CAPOULADE ; *Defrénois* 1994, p. 334, obs. CH. ATIAS.

⁷⁸³ FRANCHESCHI de MONCLIN (C.), ROUAIX (C.) et ECKLY (B.), « Regard croisés : le statut de la loi de 1965 ne s'applique pas aux ASL », *op. cit.*, p. 17.

⁷⁸⁴ FRÉMONT (A.), *Les scissions de copropriété*, Mémoire, HAL, 2014, p. 26.

⁷⁸⁵ LEBATTEUX-SIMON (A.), « Les alternatives à la copropriété », *op. cit.*, p.14.

⁷⁸⁶ VAILLANT (T.) et MUZARD (A.), « Les critères de choix entre ASL et AFUL en volumétrie », *JCP éd. N.* 2016, p. 3.

⁷⁸⁷ Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, art. 7.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

décisions »⁷⁸⁸. L'AFUL constitue ainsi une catégorie d'ASL. L'ASL et l'AFUL⁷⁸⁹ se rejoignent sur de nombreux points comme en témoignent l'ordonnance du 1er juillet 2004 et le décret du 3 mai 2006 qui portent indifféremment sur l'une ou l'autre. La loi MALRAUX⁷⁹⁰ ne les distingue pas non plus s'agissant de la défiscalisation des opérations de rénovation et de construction. Cependant, l'AFUL est un acteur de l'aménagement urbain ayant pour objectif de rassembler des personnes physiques ayant pour souhait d'acquérir et de gérer la plupart du temps de grands ensembles immobiliers. À cet égard, une confusion fréquente consiste à penser que les syndicats de copropriétaires se réunissent en AFUL alors que là encore ce ne sont que les copropriétaires qui se réunissent sous forme d'AFUL. La copropriété est en charge de la gestion des espaces communs de l'immeuble, alors que l'AFUL est en charge de la gestion des espaces communs d'un ensemble d'immeubles⁷⁹¹.

251. De cette analyse, il résulte que l'ASL et le syndicat de copropriétaires sont des techniques juridiques d'organisation collective différentes. Malgré leur différence, elles peuvent coexister au sein d'un même immeuble. Cette coexistence est souvent constatée à l'occasion de l'application de la technique volumétrique en parallèle du modèle de la copropriété immobilière. La division en volumes opère une division de l'objet du droit de propriété « en deux propriétés distinctes, celle du dessus et celle du dessous, sur la même assiette foncière »⁷⁹², et opte pour un choix organique différent de celui du syndicat des copropriétaires. Ainsi, il est opportun de se demander dans quelle mesure ces deux modes d'organisation de l'immeuble peuvent être compatibles. À cet égard, il convient de préciser que le recours à une organisation différente figure au sein même du statut de la copropriété française. En effet, à la différence du législateur koweïtien, qui n'apporte aucune précision sur cette question, le législateur français impose obligatoirement la création du syndicat des copropriétaires aux immeubles dans lesquels les conditions d'application du statut de copropriété sont réunies⁷⁹³. La loi française de 1965 prévoit elle-même, dans le II de son premier

⁷⁸⁸ VAILLANT (T.) et MUZARD (A.), « Les critères de choix entre ASL et AFUL en volumétrie », *op. cit.*, p. 3.

⁷⁸⁹ Art. L. 322-1, c. urb.

⁷⁹⁰ « La loi Malraux est un dispositif de défiscalisation initié par le Ministre d'État des affaires culturelles André Malraux en 1962 par le texte de loi n° 62-903 du 4 août 1962 ». En ligne : <https://www.cyriljarnias.fr/investir-en-loi-malraux-les-astuces-pour-bien-acheter/>

⁷⁹¹ Cass. 3^{ème} civ, 17 janv. 2019, n°17-26.490 : *Defrénois* 11 avr. 2019, 7, note Y. DAGORNE-LABBÉ ; *D. actu.* 4 févr. 2019, obs. D. PELET.

⁷⁹² CA Montpellier, 2 nov. 2011, n° 10/01909, *op. cit.*

⁷⁹³ L'article 1^{er}, al. I, 1^{er}, de la loi française de 1965 affirme le caractère impératif du statut en disposant que « la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ».

article, un autre champ d'application facultatif. Sont indirectement visés le procédé de division en volumes et le recours à une organisation différente, car la loi permet d'échapper au statut de la copropriété seulement s'il existe des droits privatifs⁷⁹⁴. Cette nouvelle organisation, dont l'ASL constitue l'alternative la plus fréquente, est alors dérogoire au statut de la copropriété. Ainsi, chacun de ces modes dispose de son champ d'application respectif, ce qui permet d'éviter toute interférence. Le syndicat de copropriétaires est l'organisation obligatoire pour les immeubles de construction homogène contenant des éléments communs. En revanche, les ensembles dans lesquels les structures sont hétérogènes et ne confèrent que des droits privatifs et indépendants donnent lieu à l'application d'une organisation différente, telle l'ASL. Ainsi, cette loi de 1965 n'interdit pas de multiplier les organes de gestion et les parties privatives telles que « les garages établis en sous-sol, ou dans les greniers situés sous les combles, ce qui constitue autant de propriétés en volumes »⁷⁹⁵. D'ailleurs, il faut souligner que le régime de la copropriété n'est pas un régime qui « monopolise » la constitution des droits réels entre les propriétaires⁷⁹⁶. Au contraire, les articles 2 et 3 de la loi du 1965 précisent qu'ils ne s'appliquent que « dans le silence ou la contradiction des titres »⁷⁹⁷. De ce fait, la loi confère aux propriétaires la liberté de qualifier les parties selon leurs intérêts et de choisir la forme d'organe de gestion la plus pertinente. Cela ouvre également la possibilité d'une propriété immobilière en volumes lorsque les parties ne constituent que des propriétés individuelles sur des parties privatives⁷⁹⁸.

252. Si, théoriquement, la coexistence des deux outils d'organisation – le syndicat des copropriétaires et l'ASL – est possible sur une même assise foncière, des complications peuvent naître au niveau pratique, puisque leur nature et régime respectifs sont différents. En effet, comme vu précédemment, chacune de ces organisations dispose d'un champ d'application précis. Le recours à une ASL interviendra chaque fois que l'application du modèle de la copropriété ne le pourra pas. De plus, de nombreux arrêts de la Cour de cassation ont affirmé

⁷⁹⁴ Article 1^{er}, II, de la loi du 1965 : « À défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, (...) 2°- la présente loi est également applicable à tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs ».

⁷⁹⁵ SAVATIER (R.), « La propriété des volumes dans l'espace et la technique juridique des grands ensembles immobiliers », *op. cit.*, p. 106.

⁷⁹⁶ *Ibidem*.

⁷⁹⁷ Ainsi, si la division volumétrique comprend des éléments communs et qu'aucune organisation différente n'est prévue pour les gérer, il y a un risque de requalification de la division en volumes en copropriété. V. CA Paris, pôle 4, ch. 2, 7 déc. 2016, n° 14/08274 : *JurisData* n° 2016-029638. LEBATTEUX (A.), « Division en volumes : absence d'organisation des aménagements communs et application du statut de la copropriété », *Loyers et copr.* avr. 2017, n° 4, comm. n° 93, p. 3.

⁷⁹⁸ *Ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

la nécessité de distinguer les deux personnes morales que sont le syndicat des copropriétaires et l'ASL, et interdit d'appliquer le statut de la copropriété à ces associations⁷⁹⁹.

253. Cependant, malgré la différence de nature et de régime, il apparaît que certains gestionnaires ont, dans certaines situations, tendance à appliquer le statut de copropriété à l'ASL. Cette tendance se constate notamment en cas de « vide juridique » où « l'absence de règles détaillées et contraignantes conduit certains gestionnaires à se reporter aux dispositions impératives de la loi du 10 juillet 1965 et à les étendre aux ASL »⁸⁰⁰. De plus, les statuts de l'ASL sont parfois imprécis ou trop anciens et requièrent une mise en conformité à la suite de l'ordonnance de 2004. Dans ces situations, « il est logique que le gestionnaire se tourne vers le système qu'il connaît le mieux, c'est-à-dire celui de la copropriété, bien qu'il ne soit pas fondé à appliquer d'autres dispositions que celles prévues aux statuts »⁸⁰¹. Cette pratique est génératrice de confusion au sein de l'organisation générale de l'immeuble et porte préjudice aux tiers notamment⁸⁰², car il leur est plus difficile de se renseigner correctement sur l'organe de gestion retenu⁸⁰³. Il peut être souligné également que les montages mêmes des ASL sont parfois source de confusion lorsqu'il s'agit d'ASL superposées, « ASL générale, ASL secondaires ayant la gestion de voies et équipements privés et celle d'espaces communs destinés à être cédés à la collectivité »⁸⁰⁴. À ce montage peuvent également se superposer des ASL qui comprennent elles-mêmes plusieurs copropriétés au sein des divisions volumétriques. Ce montage immobilier complexe nécessite une prise de conscience préalable par les praticiens. Par ailleurs, la cohabitation de ces deux régimes, la copropriété et l'ASL, engendre des conflits de fonctionnement. En effet, comme l'a souligné monsieur ROUAIX, « il suffit d'assister à une assemblée générale pour constater que les copropriétaires connaissent mal le régime de la

⁷⁹⁹ Par exemple, la Cour de cassation énonçait dans un arrêt du 19 février 1980 que « *la loi du 10 juillet 1965 est étrangère au fonctionnement de l'association syndicale libre* » (Cass. 3^{ème} civ., 19 févr. 1980, n° 78-15.650 : *Bull. civ.* III, n° 43). De plus, par un arrêt du 20 novembre 1985, elle rappelait que « *les obligations mises à la charge des membres d'une association syndicale sont distinctes de celles dérivant du statut de la copropriété* » (Cass. 3^{ème} civ., 20 nov. 1985, n° 84-14.698 : *JurisData* n° 1985-703170).

⁸⁰⁰ FRANCHESCHI de MONCLIN (C.), ROUAIX (C.) et ECKLY (B.), « Regard croisés : le statut de la loi de 1965 ne s'applique pas aux ASL », *op. cit.*, p. 17.

⁸⁰¹ *Ibidem*.

⁸⁰² Dans un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation (Cass. 3^{ème} civ., 6 sept. 2018, n° 17-22815), elle ajoute que lors de la mise en conformité, il faut annexer aux statuts de l'ASL les déclarations de chaque adhérent avec la désignation cadastrale et la contenance des immeubles compris dans le périmètre de l'association. Par une décision du 17 février 2022, la troisième chambre civile (n° 20-17.438) assouplit sa précédente solution en n'exigeant cette formalité pour les nouvelles constitutions d'ASL et non plus pour les mises en conformité.

⁸⁰³ FOURNIER (A.), « Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes », *op. cit.*, p. 4.

⁸⁰⁴ FRANCHESCHI de MONCLIN (C.), ROUAIX (C.) et ECKLY (B.), « Regard croisés : le statut de la loi de 1965 ne s'applique pas aux ASL », *op. cit.*, p. 17.

copropriété ; quant à l'ASL, il s'agit pour eux d'un régime totalement inconnu »⁸⁰⁵. Dès lors, quoique complexe, une coexistence de ces deux modes de gestion immobilière paraît envisageable. Aussi faut-il bien les distinguer afin d'éviter toute confusion et tout conflit qui pourraient notamment conduire à complexifier l'administration des espaces collectifs et porteraient atteinte à l'équilibre général de l'immeuble en copropriété.

2) Syndicat de copropriétaires et forme sociétaire

254. L'organisation générale reposant sur un syndicat des copropriétaires a également pu être remise en cause plus récemment, avec un attrait pour des gouvernances d'inspiration plus anglo-saxonne. Le recours à une société, dans certaines situations immobilières, s'impose aujourd'hui non seulement en tant que choix d'organisation des espaces communs, mais aussi en tant qu'alternative aux modes classiques d'habitat. En effet, face à l'état actuel du logement et aux difficultés rencontrées sur le marché immobilier tant en France qu'au Koweït, est né le désir de trouver des alternatives aux modes classiques d'habitat. Les crises économique, financière et immobilière apparues au XXI^e siècle, notamment en France, limitent l'accès au logement des classes moyennes⁸⁰⁶. Dans les années 2000, ces classes se sont fragilisées et leurs moyens de se loger se sont réduits⁸⁰⁷. Elles se trouvent dans « des situations inconfortables », en raison soit de la « qualité de leur habitation », soit « de son acquisition »⁸⁰⁸. C'est la raison pour laquelle les modes sociétaires se développent actuellement en France.

255. Par ailleurs, le recours à une société peut avoir lieu dans certaines situations immobilières où il n'existe pas d'attachement fort au droit de propriété. Il s'agit notamment des immeubles en pur investissement locatif, où les copropriétaires sont des investisseurs qui louent des biens, et qui n'ont alors pas le même attachement au droit de propriété que les copropriétaires ayant acheté leur propre bien immobilier pour se loger. Les investisseurs peuvent ainsi plus facilement accepter le format de la société pour la gestion des espaces collectifs. De plus, la forme sociétaire pourrait convenir à la gestion des immeubles tertiaires, où les professionnels ne sont pas attachés à la propriété immobilière autant que d'autres peuvent l'être dans le secteur de l'habitation. Ces professionnels entendent essentiellement stabiliser leurs activités commerciales en devenant propriétaires, mais n'ont peut-être pas l'envie de

⁸⁰⁵ *Ibidem*.

⁸⁰⁶ BRESSON (S.), « La copropriété repensée dans l'habitat participatif », in DENEFFLE (S.) (Dir.), *Repenser la propriété*, Essais 2106, p. 103.

⁸⁰⁷ CUSIN (F.), « Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées », *ERES, Cairn. Info*, 2012, n° 148-149.

⁸⁰⁸ BRESSON (S.), « La copropriété repensée dans l'habitat participatif », *op. cit.*, p. 103.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

s'occuper de la gestion des parties communes. Dans ces situations, la constitution d'une société peut paraître plus pertinente que le recours à la copropriété.

256. La société est un mécanisme institué « par deux ou plusieurs personnes qui conviennent par un contrat d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter »⁸⁰⁹. En matière immobilière, il s'agit d'un outil juridique d'organisation des espaces communs radicalement étranger à la logique même du statut de la copropriété. En effet, un tel système repose sur la société et non plus sur une propriété immobilière. Il convient de préciser que les formes de sociétés sont diverses. Il s'agit principalement de sociétés civiles et de sociétés coopératives. La société civile immobilière (SCI) « est [la] seule propriétaire de l'entier immeuble. Les groupes de parts sont affectés à des lots déterminés par les statuts et la jouissance des lots, droit personnel, est conférée aux associés sous des formes diverses qui ont évolué au fil du temps »⁸¹⁰. La société coopérative est « un type de société à objet civil ou commercial, selon le cas, qui a été créé dans le but d'éliminer le profit capitaliste, soit par la mise en commun de moyens de production, soit par l'achat ou la vente de biens en dehors des circuits commerciaux. Dans ce genre de société, il n'est pas distribué de bénéfices. Les membres reçoivent éventuellement des ristournes sur les résultats bénéficiaires »⁸¹¹. Les praticiens français préfèrent le recours à cinq formes sociétaires : les sociétés civiles coopératives de construction (SCC)⁸¹², les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété (SCIAPP)⁸¹³,

⁸⁰⁹ Article 1832 du ccf.

⁸¹⁰ CAPOULADE (P.), « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *op. cit.*, p. 553.

⁸¹¹ <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/societe-cooperative.php>.

⁸¹² La société coopérative de construction est obligatoirement une société coopérative régie par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947, modifiée par la loi n° 92-643 du 13 juillet 1992 et la loi n° 2003-706 du 1^{er} août 2003. Aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 13 juillet 1992, les coopératives sont des sociétés dont l'objet essentiel est « de réduire, au bénéfice de leurs membres et par l'effort commun de ceux-ci, le prix de revient et, le cas échéant, le prix de vente de certains produits ou de certains services, en assumant ainsi les fonctions des entrepreneurs ou intermédiaires dont la rémunération grèverait le prix de revient, d'améliorer la qualité marchande des produits fournis à leurs membres ou de ceux produits par ces derniers et livrés aux consommateurs, et plus généralement, de contribuer à la satisfaction des besoins et à la promotion des activités économiques et sociales de leurs membres ainsi qu'à leur formation ». Il n'y a pas de but lucratif.

⁸¹³ Les SCIAPP sont des sociétés civiles régies par les articles L. 443-6-2 et s. du CCH. Leur objet est « la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés ». Art. L. 443-6-2, al. 1^{er}, du CCH.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

les sociétés civiles immobilières d'attribution (SCIA)⁸¹⁴, les coopératives de production d'habitations à loyer modéré (HLM)⁸¹⁵, ainsi que les coopératives⁸¹⁶.

257. Malgré l'existence de cette diversité de formes sociétaires, il est important de signaler que le choix doit rester en cohérence avec les logiques de la société française et de la société koweïtienne afin de ne pas s'éloigner des attentes de chaque individu, mais aussi de la collectivité. À partir de là, il convient d'envisager un modèle de société dont l'esprit est individuellement et collectivement acceptable, ce qui correspond notamment au mouvement de l'habitat collectif participatif, qui se développe actuellement en France⁸¹⁷. Celui-ci est voulu comme « une alternative possible aux difficultés d'accès au logement »⁸¹⁸, et décrit comme « un regroupement de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment collectif »⁸¹⁹. La société française connaît ce mouvement depuis longtemps. En effet, contrairement au Koweït, la volonté de renforcer les valeurs collectives et la coopération sociale a toujours existé en France. De plus, il semble qu'un tel modèle d'habitat communautaire puisse, s'il est bien encadré, résoudre les difficultés liées au logement et à l'organisation collective des biens. Par ce mouvement, à l'origine créé par la demande, c'est-à-dire par les habitants eux-mêmes afin de collaborer avec les acteurs de l'aménagement et en négociant avec les acteurs publics, il ne s'agirait plus de construire à la place des habitants, mais dans le but de créer un habitat adapté à leurs attentes et besoins. Néanmoins, avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les outils existants se sont révélés insuffisants et ont conduit à limiter les tentatives de recours à cet habitat groupé. Finalement, la loi ALUR⁸²⁰ a consacré l'habitat participatif en élargissant le choix de sociétés auxquelles il est possible d'avoir recours⁸²¹. Cette loi a instauré un nouveau titre dans le code de la construction

⁸¹⁴ Les SCIA sont des sociétés civiles régies par les articles L. 212-1 à L. 212-9 du CCH. Leur objectif est « la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ». Art. L. 212-1 du CCH.

⁸¹⁵ Les coopératives de production de HLM sont des sociétés coopératives constituées sous la forme de sociétés anonymes et régies par les articles L. 422-3 à L. 422-3-2 du CCH. Elles visent notamment la vente ou la location à titre de résidence principale de logements construits ou acquis par elles (Article L. 422-3, n° 2 du CCH).

⁸¹⁶ La coopérative est issue de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, et se définit comme « une société constituée par plusieurs personnes volontairement réunies en vue de satisfaire à leurs besoins économiques ou sociaux par leur effort commun et la mise en place des moyens nécessaires », Art. 1^{er}, al. 1^{er} de la loi du 10 septembre 1947.

⁸¹⁷ Des écoquartiers récemment construits ou actuellement en construction à Bordeaux correspondent à ce schéma. Pour le nouveau quartier Bastide-Niel, la philosophie de l'intérêt collectif est poussée à l'extrême.

⁸¹⁸ Strasbourg, Écoquartier Strasbourg, *Le livre blanc de l'habitat participatif*, 2011.

⁸¹⁹ Projet de loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové n° 1179 du 26 juin 2013.

⁸²⁰ Art. 47 de la loi ALUR.

⁸²¹ Ce modèle d'habitat participatif peut se constituer sous deux formes de sociétés : les sociétés coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion. Art. L. 200-2 du CCH.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

et de l'habitation, lui reconnaissant un cadre juridique⁸²². Cette évolution législative est l'aboutissement d'une longue mobilisation des acteurs de l'habitat participatif en vue de signaler l'insuffisance des solutions actuelles ainsi que le vide juridique entourant ce mouvement⁸²³. Or, ces modèles d'habitat participatif, dont la réussite est indéniable, pourraient constituer une véritable alternative au statut de la copropriété et une amélioration de la situation du logement.

258. L'intérêt majeur du recours à la société est la réalisation d'un bénéfice économique et financier. En effet, le modèle sociétaire permet « d'optimiser l'investissement immobilier »⁸²⁴ dans la mesure où « il s'autofinance, car les loyers permettent de rembourser les emprunts »⁸²⁵. Par conséquent, il permet « d'engranger des plus-values »⁸²⁶. Il constitue un instrument qui facilite la gestion d'un patrimoine immobilier, tout en offrant des avantages civils et fiscaux⁸²⁷. Les intérêts juridiques de cette forme sont effectivement multiples. Une société civile immobilière, par exemple, confère une structure juridique stable, mais aussi évolutive, ainsi qu'une fiscalité propre à chaque associé⁸²⁸. De plus, la gestion sociétaire est incontestablement bien plus souple et pratique que la gestion du syndicat des copropriétaires⁸²⁹. Tel est notamment le cas pour les impayés. Ainsi, « la réalisation des parts se déroule d'une manière plus simple et plus rapide que la vente sur saisie immobilière »⁸³⁰.

259. Par ailleurs, plusieurs différences entre l'habitat participatif et la copropriété peuvent être dégagées. En effet, il existe une solidarité entre les habitants dans l'habitat, ce qui renforce les valeurs collectives, absente entre les copropriétaires. Dans l'habitat collectif, chaque habitant est responsable de l'entretien de son propre logement et des charges communes qui sont réparties en fonction des quotes-parts, ainsi que pour le régime de la copropriété. Néanmoins, selon le principe de la solidarité, sont tenus solidairement du paiement des charges

⁸²² Selon l'article L. 200-1 du CCH, l'habitat participatif 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 ».

⁸²³ Étude sur l'habitat participatif et solidaire, ANNEXES, *Association l'ÉCHO-HABITANTS*, mars 2015, p. 32.

⁸²⁴ DÉNOS (P.), *Société civile immobilière*, Groupe Eyrolles 2011, p. 5.

⁸²⁵ *Ibidem*.

⁸²⁶ *Ibidem*.

⁸²⁷ ANDRIER (TH.), *Les sociétés civiles immobilières*, LexisNexis, 9^e éd., 2016, p. 5.

⁸²⁸ BÜHL (M.), *Sociétés civiles immobilières*, D., 12^e éd., 2013 p. 21 et 22.

⁸²⁹ CAPOULADE (P.), « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *op. cit.*, p. 553.

⁸³⁰ *Ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

relatives aux parties communes. Le rapport au patrimoine, dans l'habitat participatif, est alors repensé⁸³¹. De plus, l'idée de partage présente un certain nombre d'avantages. Tout d'abord, elle engendre une réduction significative des coûts et des contraintes liées à la construction ou la gestion. Ensuite, le groupe d'habitants constitue le maître d'ouvrage, ce qui évite les contraintes et les coûts liés à l'intervention d'un promoteur privé. Par conséquent, le fait de devenir un « [maître] d'ouvrage collectif »⁸³² confère un pouvoir effectif aux habitants sur leur logement en fonction de leurs intérêts. Par ailleurs, la participation à un tel projet modifie la situation ordinaire des habitants qui se trouvent bien souvent en position d'infériorité et exclus des décisions concernant leur futur logement. Un autre avantage très important du modèle de l'habitat participatif concerne la prise de décisions. En effet, l'idéal démocratique que prône ce modèle requiert que les décisions soient prises selon le principe « un homme = une voix »⁸³³, en s'inspirant de la notion anglo-saxonne. Cela vise effectivement l'égalité des responsabilités de chacun, quelle que soit la valeur de sa part.

260. Cependant, malgré ces avantages considérables, l'habitat participatif comprend quelques défauts. Au niveau théorique, ce mécanisme apparaît utile et efficace. Toutefois, au niveau pratique, subsistent des incertitudes. La mise en œuvre d'un projet d'habitat participatif est souvent chronophage ; « une longue gestation »⁸³⁴ de cinq à dix ans peut être requise. Cela ne peut donc pas répondre à un besoin urgent de se loger. De même, cette longueur révèle une complexité, ce qui représente un inconvénient important. De plus, le groupe se réserve un droit de regard sur le choix des candidats entrant afin de partager le projet, contrairement à ce qui a lieu dans la copropriété, où le copropriétaire peut choisir librement la personne à laquelle il vend son logement. Cela constitue effectivement un choix juridique contraignant car le droit de regard de chacun peut conduire à un blocage des ventes. Il ne faut pas non plus occulter le fait qu'un projet d'habitat participatif implique un coût important, qui conduit inévitablement à exclure les populations en difficulté financière.

261. Cette analyse ne révèle pas de distinction flagrante entre l'habitat participatif et le régime de la copropriété. En effet, existe aussi dans le statut actuel de la copropriété cette idée de collectivité, qui se traduit par des assemblées générales, la représentation du syndic... La

831 BRESSON (S.), « La copropriété repensée dans l'habitat participatif », *op. cit.*, p. 108.

832 BRESSON (S.), *ibidem*, p. 107.

⁸³³ AVRIL (P.), « Un homme, une voix ? », *Le Seuil, Cairn. Info*, 2007, n° 120.

⁸³⁴ BRESSON (S.), « La copropriété repensée dans l'habitat participatif », *op. cit.*, p. 108.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

vision de la collectivité dans l'habitat participatif n'est pas si éloignée de celle de la copropriété. Cela est plutôt positif, car il ne convient pas de s'éloigner par trop du système actuel. Concernant l'esprit du mécanisme, l'habitat participatif semble être une alternative prometteuse au statut de la copropriété. En effet, il est capable de répondre aux besoins de la France et du Koweït en matière d'habitat collectif par ses valeurs et son idéologie spécifique (collectivité, mixité sociale, participation). Il s'agit d'un véritable changement de vision de la société, et il permet de repenser la copropriété en conférant davantage de place à la participation des habitants et à la solidarité. Ces logiques de partage et d'entraide sont considérées comme des éléments constitutifs de l'habitat participatif. Aussi, ce modèle d'habitat s'avèrera-t-il être plus efficace et plus adapté que le modèle de la copropriété dans certaines situations immobilières.

262. Cependant, quelques aspects négatifs demeurent. En effet, il est encore trop tôt pour savoir si l'habitat participatif pourra devenir une véritable alternative à la copropriété. La loi étant récente et les exemples pratiques trop peu nombreux n'octroient pas le recul suffisant. Par ailleurs, concernant les habitants, il paraît peu opportun de recourir à un mécanisme encore insuffisamment connu et maîtrisé. En effet, de nombreuses questions demeurent, auxquelles les habitants ont besoin de répondre « avant de valider une proposition architecturale »⁸³⁵. L'actuelle situation législative française ne permet effectivement pas de l'envisager comme un véritable choix immobilier. Des adaptations sont nécessaires afin de construire un réel système juridique susceptible de répondre à toutes les difficultés résultant, notamment, de la situation actuelle de la copropriété, mais aussi, plus généralement, de la situation du logement. Par ailleurs, l'habitat participatif ne n'octroie pas d'indépendance financière de la propriété individuelle, ce qui est particulièrement problématique puisqu'une partie de la société continue de s'individualiser. Dès lors, il convient de développer le cadre juridique en abordant toutes les problématiques du logement et en répondant aux attentes posées par ce modèle. Il s'agit également d'améliorer la prévalence de l'intérêt collectif sur l'intérêt individuel, en créant un équilibre entre les deux, puisque « [si] tout le monde n'est pas d'accord, ça explose »⁸³⁶. Il n'est pas possible de poser une conclusion définitive en l'absence de recul nécessaire. Nous nous demandons quel est l'avenir de ce mode collectif, et comment nous pourrions l'exporter au Koweït. Le risque existe qu'il demeure marginal et peu attractif tant qu'il restera coûteux. Le rôle des institutions doit alors être interrogé. Elles doivent promouvoir le recours à cet

⁸³⁵ JEUDY-BALLINI (E.), « Pleins feux sur l'habitat participatif ! », 2017. *op. cit.*

⁸³⁶ « L'habitat participatif, refuge d'une utopie », *op. cit.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

instrument immobilier et éclairer le législateur quant aux lacunes identifiées. De plus, elles doivent démontrer leur capacité à « accompagner ces initiatives et/ou à en assurer l'égalité d'accès »⁸³⁷. Quant à l'avenir des groupes de cohabitant après la livraison des projets, il convient de répondre à certaines questions. Réussite ? Échec ? Il est encore difficile de se faire une opinion.

Après avoir étudié les insuffisances liées aux organes de gestion, une analyse à présent celles liées aux documents de gestion s'impose.

⁸³⁷ BRESSON (S.), « L'habitat participatif en France : une alternative sociale à la "crise" ? », [*Article en ligne*], p. 107.

Section II

Les insuffisances liées aux outils de gestion

263. Les outils de gestion ne paraissent pas exempts de critiques. Si les législateurs français et koweïtiens ont suffisamment pris en compte l'importance du règlement de copropriété et s'il est considéré comme une véritable expression de la volonté collective, des insuffisances de conception et de mise en œuvre apparaissent. Seront successivement examinées les dispositions juridiques régissant le règlement au niveau de son élaboration (§1), puis de sa mise en œuvre (§2).

§ 1. Les insuffisances liées à la conception du règlement de copropriété

264. Le règlement de copropriété est une expression de la volonté collective. Il constitue la base de l'organisation collective dans un immeuble en copropriété. Cependant, des lacunes juridiques peuvent être notées, notamment en droit koweïtien, quant à la formation de cette volonté collective. Contrairement à la situation en droit français, le règlement de copropriété souffre, en droit koweïtien, d'une position juridiquement fragile à son caractère facultatif (A). Sa nature juridique est par ailleurs ambiguë (B).

A – L'élaboration non sécurisée du règlement de copropriété

265. À la différence du législateur français qui précise le contour juridique du règlement de copropriété⁸³⁸, le législateur koweïtien ne donne aucune définition de ce règlement, ni de précisions quant à son contenu⁸³⁹. Il se limite à indiquer le rôle de ce document : « garantir la bonne jouissance et la bonne gestion de l'immeuble »⁸⁴⁰. Ce document a une importance particulière dans l'organisation de la vie collective au sein de l'immeuble en copropriété. En effet, il est nommé « charte de l'immeuble »⁸⁴¹, et apparaît comme « la constitution que doivent

⁸³⁸ L'article 8, I, al. 1^{er}, de la loi française de 1965 dispose qu'« un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance [...] ».

⁸³⁹ À titre d'exemple, la loi n'organise pas d'une manière détaillée et précise les modalités de la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires, ne détermine pas les limites du pouvoir du syndicat des copropriétaires et n'organise pas les différentes questions sur les modalités de dépenses communes.

⁸⁴⁰ Art. 853, al. 1^{er}, du cck.

⁸⁴¹ KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), *La copropriété des immeubles bâtis*, op. cit., p. 549, n° 539.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

respecter le pouvoir délibérant (Assemblée générale) et le pouvoir exécutif (syndic) »⁸⁴² de cette « république miniature »⁸⁴³ que constitue l'immeuble en copropriété. De plus, ce document a une importance particulière à l'égard de l'intérêt collectif, car il permet de porter la voix collective de la copropriété. La doctrine française, quant à elle, insiste également sur l'importance capitale du règlement et lui reconnaît « une triple fonction préventive, protectrice et sociale, en ce sens qu'il permet d'éliminer ou de réduire les conflits et tensions au sein de la collectivité, tout en assurant l'égalité entre les différents copropriétaires et la sauvegarde de leur immeuble »⁸⁴⁴. Le règlement de copropriété joue manifestement un rôle primordial dans la création d'une vie harmonieuse parmi les copropriétaires.

266. Malgré son importance accordée par la loi et reconnue par la doctrine, ce règlement souffre actuellement d'une position juridiquement faible en droit de la copropriété koweïtien. En effet, contrairement au modèle de la copropriété français, qui est impérativement encadré, la plupart des textes juridiques organisant la vie collective au sein de l'immeuble en copropriété ont principalement, en droit koweïtien, un caractère supplétif de volonté. L'article 853, alinéa 1^{er}, du code civil koweïtien dispose que « les copropriétaires peuvent, par une majorité de 2/3 des voix, établir un règlement interne pour garantir la bonne jouissance et la bonne gestion de l'immeuble ». Cet article prévoit la possibilité d'un accord entre les copropriétaires réglant l'usage et la gestion de l'immeuble. Le législateur koweïtien laisse ainsi le soin aux copropriétaires d'élaborer le règlement et de préciser son contenu, à la condition qu'aucune limite ne soit apportée à la propriété des parties privatives ou à l'usage des parties communes, excepté si elle est justifiée par le rôle des parties ou leur position⁸⁴⁵. Cette condition ne laisse aucune chance, en pratique, de prévoir des limitations aux pouvoirs des propriétaires par appartements, au sein d'un modèle de copropriété où l'intérêt individuel est toujours dominant.

267. Ce caractère supplétif du règlement de copropriété pose un véritable problème. D'une part, il ne permet pas la réalisation de son objectif initial qui est d'organiser la vie interne de l'immeuble entre plusieurs copropriétaires. D'autre part, il affaiblit le système de gestion de copropriété qui exige en premier lieu d'établir des règles impératives s'imposant aux

⁸⁴²GIVORD (F.), GIVERDON (C.) et CAPOULADE (P.), *La copropriété*, Dalloz, 2013, n° 353.

⁸⁴³KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), *La copropriété des immeubles bâtis*, *op. cit.*, p. 275, n° 353.

⁸⁴⁴MZID (N.), « Réflexions juridiques sur le règlement de copropriété », *op. cit.*, p. 179.

⁸⁴⁵L'article 853, al. 2, du c.civ.k. dispose que « le règlement interne ne peut contenir des dispositions imposant des restrictions à la propriété des parties privatives ou communes, si de telles restrictions ne sont pas justifiées par l'affectation ou la situation desdites parties ».

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriétaires, afin de garantir la bonne administration de l'immeuble. Toutefois, cette impérativité souhaitée ne doit pas retreindre les droits des copropriétaires. Au contraire, elle vise à les protéger contre des clauses du règlement, potentiellement inéquitables. Ce caractère supplétif participe de la raréfaction de l'élaboration d'un règlement interne.

268. En effet, en pratique, au Koweït, de nombreux immeubles en copropriété ne sont pas dotés d'un règlement. Les copropriétaires se débrouillent de manière informelle en l'absence flagrante de document précisant les règles de fonctionnement de l'immeuble, ainsi que de droits et obligations. À cet égard, il est surprenant de constater que le législateur koweïtien n'a pas institué un substitut en cas d'absence de règlement de copropriété. En effet, dans la plupart des situations, la majorité demandée par la loi afin d'établir le règlement n'est pas réunie créant ainsi un vide juridique susceptible d'entraîner des tensions et des conflits entre les copropriétaires. C'est la raison pour laquelle certaines législations étrangères prévoient des solutions de substitution en l'absence de règlement⁸⁴⁶. Ces solutions consistent, par exemple, à promulguer un règlement-type applicable chaque fois que les copropriétaires ne parviennent pas à établir leur propre règlement⁸⁴⁷. Cette solution pourrait être retenue par le législateur koweïtien. En outre, même lorsque le règlement existe, soit il est méconnu par les personnes soumises à ses stipulations, soit il est mal formulé, soit encore il contient des contradictions qui l'empêchent de remplir efficacement sa fonction. Cela est une conséquence logique de la position juridique faible du règlement de copropriété en droit koweïtien.

269. Cette faiblesse paraît tenir à une raison principale : le manque des structures juridiques nécessaires à la formation de la volonté collective. Comme analysé précédemment, le législateur koweïtien n'avait mis en place qu'un régime de gestion supplétif de la volonté des parties et souffrant d'un déficit de prise en compte de l'intérêt collectif. Ainsi, peut être noté un manque lié aux impératifs essentiels à la vie collective au sein de l'immeuble en copropriété. En droit koweïtien, il n'y a pas de prise en compte satisfaisante de l'intérêt collectif, ni de la part du législateur, ni de la part des copropriétaires eux-mêmes. Partant, il est possible s'interroger quant à la soumission des copropriétaires à la norme collective représentée par le règlement de copropriété. Un décalage très important existe entre l'importance accordée au

⁸⁴⁶ VAN-HALTEREN (T.), « Deux questions relatives à la révision du statut de la copropriété des immeubles divisés », in *La copropriété*, ouv. collectif, Université de Bruxelles, 1985, p. 73 et s.

⁸⁴⁷ Cette solution existe dans certains pays européens, tels que les Pays-Bas, l'Angleterre, l'Australie. De même, le législateur égyptien consacre la même solution (Art. 74 de la loi n° 49 de 1977).

règlement dans le modèle de copropriété français et la réalité juridique et sociale au Koweït, qui semble montrer le contraire.

270. En l'absence d'obligation d'élaborer un règlement de copropriété, le législateur koweïtien ne considère pas que ce document soit indispensable à l'organisation de la vie collective au sein de l'immeuble en copropriété. Or, le règlement est un acte juridique important qui représente « la police intérieure »⁸⁴⁸ de tout immeuble en copropriété. Il énonce en effet « un ensemble de normes internes, marquées par leur caractère général et relativement stable, en vue d'assurer l'auto-discipline des copropriétaires au sein de l'immeuble »⁸⁴⁹. Son importance exige lui conférer un cadre juridique bien défini et précis. De plus, il doit se présenter comme l'expression d'une volonté collective à laquelle adhèrent tous les copropriétaires. Cette attitude du législateur koweïtien à l'égard du règlement de copropriété laisse perplexe : non seulement le règlement demeure facultatif, mais très peu de dispositions sont consacrées à cette convention, dont l'importance dans la vie de la copropriété ne peut raisonnablement être contestée. Dès lors, la reconnaissance du caractère obligatoire du règlement constitue un élément important dans la révision globale de régime actuel de la copropriété au Koweït. Cette reconnaissance se justifie par le souci de préserver non seulement les droits des copropriétaires, mais également les droits de la collectivité, et de résoudre les différentes questions que soulève la vie en copropriété.

B - La nature juridique discutée du règlement de copropriété

271. La détermination de la nature juridique du règlement de copropriété constitue une autre question délicate et donc une nouvelle insuffisance. Le règlement est-il un contrat ou un statut ? De la réponse à cette question dépendent les effets juridiques qui en résultent. Cette question a fait l'objet d'une controverse doctrinale en France, à la différence du Koweït, où le législateur n'apporte aucune précision sur le sujet. De plus, il n'existe pas au Koweït de jurisprudence permettant de trancher en faveur de la nature contractuelle ou statutaire du règlement. La doctrine française est quant à elle partagée entre trois thèses différentes. Une partie de la doctrine soutient la nature contractuelle du règlement⁸⁵⁰. Elle voit dans le règlement un contrat entre les copropriétaires, voire « une convention qui puise sa force obligatoire dans

⁸⁴⁸ CARBONNIER (J.), *Droit civil, les biens*, T. 3, 15^e éd., Themis, 1992, p. 308, n° 178.

⁸⁴⁹ MZID (N.), « Réflexions juridiques sur le règlement de copropriété », *op. cit.*, p. 182.

⁸⁵⁰ CORNU (G.), *Droit civil, Introduction, Les personnes, Les biens*, 5^e éd., Montchrestien, 1991, p. 494, n° 1554 ; CHEVALLIER (J.), « Commentaire de la loi du 28 juin 1938 », *D.H.1939*, p. 52.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

la volonté des parties »⁸⁵¹, et un contrat « d'obligation créateur *propter rem* »⁸⁵². Cette thèse semble confirmée par le législateur français qui parle du « règlement conventionnel de copropriété »⁸⁵³, et indique que ce règlement peut « faire l'objet d'un acte conventionnel »⁸⁵⁴. De même, la jurisprudence française approuve cette analyse⁸⁵⁵. Une autre thèse défendue par certains auteurs soutient néanmoins que le règlement de copropriété aurait un caractère statutaire ou institutionnel⁸⁵⁶. Selon eux, les effets juridiques du règlement de copropriété débordent du cadre juridique du contrat au sens civil. Il s'agit plutôt « d'un véritable statut obligeant une collectivité tout entière par le jeu d'une loi majoritaire »⁸⁵⁷. Une partie de la jurisprudence française va en ce sens⁸⁵⁸. Enfin, une troisième thèse affirme que « la vérité se situe à mi-chemin entre ces deux conceptions extrêmes »⁸⁵⁹. Les partisans de cette thèse prônent le caractère dualiste du règlement⁸⁶⁰ et le comparent à celui de la convention collective en droit du travail⁸⁶¹. Selon cette analyse, le règlement de copropriété présente à la fois « des aspects contractuels, notamment au niveau de sa formation, et des aspects institutionnels qui se manifestent surtout au niveau de ses effets »⁸⁶².

272. Face à cette controverse doctrinale française, quelle position convient-il d'adopter à la lumière du droit koweïtien ? Le législateur koweïtien mentionne le règlement de copropriété sans lui donner, ni de définition, ni de qualification bien déterminée⁸⁶³. Face à ce silence du législateur, le règlement de copropriété dispose d'une nature originale. Il devrait être un acte fondateur de l'immeuble, qui bénéficie d'un caractère dualiste, à la fois de nature conventionnelle et de nature organisationnelle ou institutionnelle. La nature conventionnelle

⁸⁵¹ CHEVALLIER (J.), « Commentaire de la loi du 28 juin 1938 », *op. cit.*, p. 82.

⁸⁵² HEBRAUD (H.), « À propos d'une forme particulière de copropriété : La copropriété par appartements », *RTD.civ.*, 1938, p. 41 et s.

⁸⁵³ Art. 8, I, al. 1^{er}, de la loi française du 10 juillet 1965.

⁸⁵⁴ Art. 3 du décret du 17 mars 1967.

⁸⁵⁵ Cass. 3^{ème} civ., 17 mars 1976, n° 74-14.418 : *JCP éd. G.* 1977, II, 18542, note J. GUILLOT.- Cass. 3^{ème} civ., 28 févr. 1969, n° 67-11.672 : *JCP* 1970, II, 16220, note J. BÉCHADE.

⁸⁵⁶ MAGUET (L.), « Division des maisons par étages et par appartements », *JCP* 1940, I, p. 153 ; CABANAC (J.) et MICHALOPOULOS (C.), « Le règlement de copropriété », *AJPI* 1961, p. 130.

⁸⁵⁷ MZID (N.), « Réflexions juridiques sur le règlement de copropriété », *op. cit.*, p. 190.

⁸⁵⁸ TGI Paris, 28 oct. 1977, *D.* 1977, I.R., 321 ; CA Grenoble, 20 oct. 1958, *jurisp.*, p. 739.

⁸⁵⁹ GIVORD (F.) et GIVERDON (C.), *La copropriété*, D., 4^e éd., 1992, p. 277, n° 355.

⁸⁶⁰ KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), *La copropriété des immeubles bâtis*, *op. cit.*, p. 595, n° 539 ; AZOULAI (M.), *Les biens : les droits réels principaux*, Les cours de droit, Paris 1977-1978, p. 108 ; LAFOND (J.), « La copropriété, contrat ou institution ? », *Administrer* 1977, p. 2.

⁸⁶¹ DURAND (P.), « Le dualisme de la convention collective de travail », *RTD.civ.* 1939, p. 353.

⁸⁶² MZID (N.), « Réflexions juridiques sur le règlement de copropriété », *op. cit.*, p. 191.

⁸⁶³ L'article 853 ne précise que la majorité exigée pour établir le règlement, en disposant que « les copropriétaires peuvent, par une majorité de 2/3 des voix, établir un règlement interne pour garantir la bonne jouissance et la bonne gestion du bien ».

La copropriété immobilière, des modèles en transition

doit apparaître au niveau de l'élaboration du règlement, afin de conférer aux copropriétaires une sorte de liberté contractuelle, et ainsi un rôle plus important dans la gestion de leur immeuble⁸⁶⁴. Quant à sa nature institutionnelle, elle se manifeste au niveau de la mise en œuvre des dispositions du règlement de copropriété. Cela lui octroie une force obligatoire permettant de préserver non seulement les droits des copropriétaires, mais également les droits de la collectivité, ainsi que la sécurité de l'immeuble dans son entier. Le législateur koweïtien est ainsi appelé à combler les lacunes juridiques liées à cette question, en déterminant la nature juridique du règlement et en précisant son incidence juridique.

Ainsi, à la différence du législateur français, le législateur koweïtien ne consacre pas de disposition légale nécessaire à la formation de la volonté collective permettant de conférer au règlement de copropriété une position plus importante dans la vie interne de l'immeuble. Le législateur koweïtien est ainsi appelé à corriger cette situation, à combler les lacunes juridiques relatives à l'élaboration de cet important document.

Après avoir analysé les insuffisances juridiques concernant la formation du règlement de copropriété, une analyse de celles qui ont trait à sa mise en œuvre s'impose.

§ 2. Les insuffisances liées à la mise en œuvre du règlement de copropriété

273. Le règlement de copropriété n'est pas seulement l'expression de la volonté collective, il est également un instrument de soumission à cette volonté. En tant que charte de l'immeuble, le règlement de copropriété doit s'imposer à toutes les personnes soumises à ses dispositions. À cet égard, la question s'impose de savoir si les législateurs koweïtien et français consacrent, à travers les dispositions régissant le règlement de copropriété, les structures nécessaires à la soumission de la volonté collective. Pour y répondre, une analyse de la mise en œuvre du règlement de copropriété paraît nécessaire. Seront étudiées successivement les dispositions juridiques régissant le contenu incertain du règlement de copropriété (A), puis le manque de force juridique de ses effets (B).

A - Le contenu incertain du règlement de copropriété

⁸⁶⁴ D'ailleurs dans un arrêt du 22 juin 2022 de la troisième chambre civile de la Cour de cassation (n° 21-16.872), elle a rappelé qu'un juge ne peut pas réputer non écrite une clause d'un règlement de copropriété si aucun copropriétaire n'en fait la demande. Ainsi, bien que le règlement devrait être mis en conformité, c'est la liberté contractuelle qui prime.

274. Le règlement de copropriété est un outil d'harmonisation de la vie collective de l'immeuble en copropriété. Son contenu joue un rôle primordial dans la détermination des droits et des obligations des copropriétaires. Pour assurer l'équilibre entre l'individuel et le collectif, le législateur français a instauré un « mécanisme régulateur qui constitue une des clés de la copropriété immobilière : la destination de l'immeuble »⁸⁶⁵. Cette notion essentielle pour déterminer le projet de vie au sein de l'immeuble sera précisée (1), avant d'envisager son rôle dans la vie en copropriété (2).

1) La notion ambiguë de destination de l'immeuble

275. Contrairement au législateur français qui détermine le contenu du règlement de copropriété⁸⁶⁶, le législateur koweïtien reste silencieux sur cette importante question. En effet, il ne détermine pas le contenu du règlement mais se limite à préciser l'objectif de son élaboration, celui de « garantir la bonne jouissance et la bonne gestion de l'immeuble »⁸⁶⁷. Une grande liberté est ainsi accordée aux copropriétaires dans la fixation des dispositions et des clauses du règlement de copropriété. À cet égard, le règlement peut comporter des dispositions variables quant à « la destination des parties privatives et communes, la détermination des conditions de jouissance des différentes parties, la fixation des charges communes et leur répartition, la fixation des formalités relatives à la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires telles que la convocation à l'assemblée, sa présidence l'élaboration du procès-verbal, [et aussi quant] à la protection de l'immeuble, telles que [la prévision d']une assurance collective relative aux risques menaçant l'immeuble, ou [l'établissement d']un régime de reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre »⁸⁶⁸.

276. Le silence du législateur koweïtien risque de poser des difficultés, notamment concernant les limites de cette liberté accordée aux rédacteurs du règlement de copropriété dans la détermination de son contenu. À cet égard, une seule limite est évoquée par le législateur koweïtien, qui précise que « le règlement interne ne peut contenir des dispositions imposant des

⁸⁶⁵ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, *op. cit.*, p. 279.

⁸⁶⁶ L'article 8, I, de la loi de 1965 dispose qu'« un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. »

⁸⁶⁷ Art. 853, al. 1^{er} du cck.

⁸⁶⁸ MZID (N.), « Réflexions juridiques sur le règlement de copropriété », *op. cit.*, p. 194.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

servitudes à la propriété des parties privatives ou communes, si de telles servitudes ne sont pas justifiées par l'affectation ou la situation desdites parties »⁸⁶⁹. Au-delà de cette limite, aucune restriction à la liberté conférée aux rédacteurs du règlement de copropriété n'existe en droit koweïtien. Cette situation invite à s'interroger quant au critère qui pourrait être adopté afin de mesurer la validité des clauses du règlement de copropriété. La recherche d'un tel critère est d'une grande importance non seulement pour sauvegarder les droits individuels des copropriétaires, mais également ceux de la collectivité. À cet égard, le législateur français a depuis longtemps dégagé la notion de destination de l'immeuble comme critère « de validité des clauses restrictives du règlement de copropriété »⁸⁷⁰. L'analyse de la notion s'impose ici, car cette notion est « la mesure des prérogatives individuelles et la seule justification possible des limitations du droit de propriété des copropriétaires »⁸⁷¹. En effet, dans chaque immeuble soumis à la copropriété, une destination particulière doit être précisée pour son occupation. Des immeubles sont affectés exclusivement à l'habitation ou à des activités professionnelles (commerce, artisanat, industrie ou profession libérales), ou encore ont un usage mixte (habitation et professionnel à la fois). La destination de l'immeuble peut se caractériser soit « par la qualité de l'immeuble (résidence de luxe par exemple) », soit « par l'occupation des locaux (occupation bourgeoise, commerciale, professionnelle et industrielle, ou même mixte) »⁸⁷². Il s'agit en fait « de l'opinion des copropriétaires [...] et de l'usage que les copropriétaires ont entendu effectuer à leur immeuble en considération de ses aménagements matériels [...] propres à fixer le niveau social des occupants »⁸⁷³.

277. En droit de la copropriété français, le concept de destination de l'immeuble constitue un critère fondamental. En effet, deux principes directeurs ont incité les rédacteurs de la loi de 1965 dans l'institution du mécanisme de la destination de l'immeuble : « élargir les pouvoirs de la collectivité pour assurer une meilleure gestion de l'immeuble et garantir les droits individuels des copropriétaires en ce qu'ils sont essentiel »⁸⁷⁴. Comme l'observe LARROUMET : « le législateur de 1965 n'a voulu ni sacrifier l'individuel au collectif, ni le collectif à l'individuel, [...] et il faut même aller plus loin et se demander si l'institution même

⁸⁶⁹ Art. 853, al. 2 du cck.

⁸⁷⁰ PAQUET (Y.), *Le lot de copropriété entre complexité et illusion*, op. cit., p. 30.

⁸⁷¹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, op. cit., p. 210.

⁸⁷² ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 84.

⁸⁷³ *Ibidem*.

⁸⁷⁴ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, op. cit., préface D. TOMASSIN, 2003, n° 262.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

de la copropriété, telle qu'elle est conçue par le législateur de 1965, ne repose pas sur une contradiction fondamentale : on veut faire prévaloir l'intérêt collectif pour la satisfaction du plus grand nombre, mais tout en affirmant et en renforçant les prérogatives que chaque copropriétaire considère comme étant la conséquence d'un droit de propriété véritable »⁸⁷⁵. Ainsi, dans l'objectif d'assurer une sorte d'équilibre entre l'individuel et le collectif, le législateur français a institué le mécanisme de la destination de l'immeuble. Il convient néanmoins de préciser que ce concept « n'est pas propre à la copropriété »⁸⁷⁶. Il gouverne le statut du propriétaire immobilier en général⁸⁷⁷ et constitue « l'instrument juridique de règlement des conflits de droits qui peuvent naître dans l'utilisation d'un immeuble »⁸⁷⁸. Selon ATIAS, « l'étendue des droits de chacun ne peut être déterminée qu'en considération des caractéristiques de l'immeuble. Une même notion indique la frontière du possible et de l'impossible, du permis et de l'interdit, de façon que chacun puisse pleinement profiter de son bien. Elle peut être désignée sous l'expression de destination de l'immeuble, malgré l'ambiguïté du terme qui désigne aussi la simple affectation du bien »⁸⁷⁹.

278. En droit koweïtien, la notion de destination de l'immeuble est totalement absente du statut actuel de la copropriété. En effet, dans le régime actuel, aucune mention n'est faite ni de l'existence ni du rôle de la destination de l'immeuble. Une telle situation doit être corrigée dans l'intérêt des copropriétaires, qui désirent se protéger d'activités susceptibles d'être non conformes à l'usage auquel l'immeuble est prédestiné. À cet égard, le législateur n'a institué qu'un seul article, qui dispose que « chaque propriétaire a le droit de disposer de la partie privative qu'il possède. Il doit l'utiliser et l'exploiter de manière compatible avec l'affectation convenue ou avec la destination initiale de ladite partie »⁸⁸⁰. Cependant, encore une fois, aucun détail n'est donné et le législateur aborde ici la destination des parties privatives, et non celle de l'immeuble dans son ensemble. De plus, la destination de l'immeuble, au Koweït, est déterminée en fonction d'exigences administratives⁸⁸¹. À cet égard, une division administrative

⁸⁷⁵ LARROUMET (C.), « L'intérêt collectif et les droits individuels des copropriétaires dans la copropriété des immeubles bâtis », *op. cit.*

⁸⁷⁶ JAMMES (F.), « La destination de l'immeuble mis en copropriété en France », *Revue du notariat*, 114 (2), 2012, p. 221-242.

⁸⁷⁷ Pour une définition générale du concept de destination de l'immeuble, voir : ATIAS (CH.), *Le transfert conventionnel de propriété*, Thèse dactylographiée, Poitiers, 1974, n° 294 et s.

⁸⁷⁸ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, *op. cit.*, p. 279.

⁸⁷⁹ ATIAS (CH.), *Droit civil, Les biens*, Lexinexis, 12 éd., 2014, p. 257, n° 241.

⁸⁸⁰ Art. 854 du cck.

⁸⁸¹ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 238.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

reconnait certaines zones à usage urbain exclusif, d'autres à usage mixte ou commercial. Cette division aura des conséquences directes sur l'établissement de la destination de l'immeuble.

279. Bien que la notion de destination de l'immeuble paraisse simple, elle présente une ambiguïté, tant en droit français qu'en droit koweïtien. En effet, les éléments essentiels de cette notion sont difficiles à définir. Si la loi française du 10 juillet 1965 a consacré la notion, « elle ne l'a pas définie⁸⁸² » pour autant, si ce n'est dans l'article 8, I, alinéa 2, qui précise les principaux éléments constitutifs de cette notion, en indiquant qu'elle « est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ». Mais il n'existe aucune autre précision légale. À cet égard, ATIAS a confirmé qu'« en réalité, [la destination de l'immeuble] couvre toutes les particularités, qualités ou défauts, avantages et inconvénients, plus ou moins-values, du bien commun. Aucune caractéristique de l'immeuble ne peut en être exclue a priori »⁸⁸³. Malgré ce silence, l'exposé des motifs de la loi de 1965 révèle que, pour le législateur français, la destination de l'immeuble recouvre « l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte tenu de divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses et documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que la situation sociale de ses occupants »⁸⁸⁴. Ces éléments, qui contribuent à la définition de la destination de chaque immeuble, varient en fonction de la volonté de ses occupants, de la qualité de la construction et des équipements communs. Certes, des problèmes liés à la recherche de la conformité des différentes actions par rapport à la destination de l'immeuble ne manqueront pas de surgir⁸⁸⁵, mais « l'intérêt que les copropriétaires attacheront à son rôle plaidera en sa faveur »⁸⁸⁶.

2) La pertinence du rôle de la destination de l'immeuble

280. Une autre analyse s'impose afin d'examiner le rôle du concept de destination de l'immeuble relativement aux prérogatives individuelles des copropriétaires. En effet, comme vu précédemment, en droit français, le règlement de copropriété s'impose aux copropriétaires qui y trouvent des limites de leurs droits et de devoirs. Ainsi, aucune clause abusive insérée

⁸⁸² JAMMES (F.), « La destination de l'immeuble mis en copropriété en France », *op. cit.*, p. 221-242.

⁸⁸³ ATIAS (CH.), *La copropriété immobilière*, Connaissance du droit, D., 1995, p. 12.

⁸⁸⁴ Rapport de M. ZIMMERMANN à l'Assemblée nationale, *op. cit.*

⁸⁸⁵ Voir : KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), *La copropriété des immeubles bâtis*, 3^e éd., Paris, 1978, p. 108.

⁸⁸⁶ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 238.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

dans le règlement de copropriété ne peut avoir d'effet à l'égard du copropriétaire⁸⁸⁷. De plus, lorsque la destination de l'immeuble est déterminée, tout acte ou initiative de la part du copropriétaire individuel ou de la collectivité doit respecter obligatoirement la nature de la destination et son but. Ainsi, des limites à la liberté au sein de la copropriété sont fixées. Tout d'abord, le syndicat des copropriétaires ne peut imposer aucune restriction aux droits du copropriétaires qui ne serait pas justifiée par la destination de l'immeuble, et il « met le copropriétaire à l'abri de toute clause illicite allant dans le sens contraire de son intérêt »⁸⁸⁸. À cet égard, la question se pose des limites du pouvoir de modification du règlement reconnu au syndicat des copropriétaires. En effet, il est en principe admis que le syndicat ne peut restreindre le droit de jouissance des copropriétaires sur les parties privatives⁸⁸⁹. Au contraire, s'il s'agit des parties communes, le syndicat peut prendre des décisions contraires aux dispositions contenues dans le règlement initial⁸⁹⁰. Cependant, dans tous les cas, « les pouvoirs de la collectivité ne sont pas arbitraires et il existe dans la copropriété une fraction régulatrice essentielle, un rempart permanent contre les abus, la référence à la destination de l'immeuble »⁸⁹¹. Celle-ci constitue ainsi un « instrument de libération contre des statuts trop restrictifs, la destination de l'immeuble vient également protéger le copropriétaire contre les décisions excessivement contraignantes des organes de la copropriété. Il en résulte en définitive un régime équilibré entre l'intérêt collectif et l'intérêt individuel »⁸⁹². Quant au copropriétaire lui-même, il doit également s'abstenir de tout acte non conforme à la destination telle qu'elle est définie dans le règlement de copropriété, sa responsabilité pouvant être engagée dans le cas où l'immeuble subirait des dommages⁸⁹³.

281. Si la destination de l'immeuble présente, en droit français, une garantie pour les prérogatives individuelles contre les abus de la collectivité, le règlement de copropriété et la destination de l'immeuble doivent en revanche, en droit koweïtien, tracer les limites des droits

⁸⁸⁷ Art. 43, L. 10 juill. 1965.

⁸⁸⁸ KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), *La copropriété des immeubles bâtis*, op. cit., p. 116, n° 104.

⁸⁸⁹ Voir : KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), *La copropriété des immeubles bâtis*, op. cit., p. 552, n° 515 et s. L'auteur dresse toute une liste des clauses abusives frappées d'interdiction.

⁸⁹⁰ Pour la question de la modification du règlement de copropriété, v. CABANAC (), « Dans quelle mesure un syndicat de copropriétaires peut-il apporter des additions ou des modifications au règlement de copropriété ? », *AJPI* 1962, I, p. 726.

⁸⁹¹ BOUYEURE (J.-R.), « La copropriété constitue-t-elle une limite au droit de propriété ? », *Administrer* 1989, p. 29, cité par BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, op. cit., p. 210.

⁸⁹² BOFFA (R.), « La destination et l'usage de l'immeuble, éléments de l'application d'un régime juridique », *Droit et ville* 2015, n° 80, p. 19.

⁸⁹³ GRELLIÈRE, « Actions syndicales et actions individuelles dans le droit de la copropriété des immeubles bâtis », *AJPI* 1975, p. 187.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

et des devoirs du copropriétaire, et participer par conséquent à la définition de la nature juridique de son droit. Cependant, aucun de ces outils juridiques ne peut remplir sa fonction au sein du modèle actuel koweïtien de la copropriété. En effet, faute de structures nécessaires à la formation du règlement et à la soumission à ses dispositions, le concept de destination de l'immeuble ne peut pas remplir son rôle. La grande liberté contractuelle laissée aux copropriétaires ne peut ainsi être contrôlée, à la différence de la pratique en droit de copropriété français, qui connaît une grande variété des clauses ayant pour but de restreindre la liberté de disposition ou d'action du copropriétaire en faveur de la collectivité. Il serait difficile d'énumérer ces clauses, car les copropriétaires peuvent déterminer librement les conditions générales de la vie dans l'immeuble⁸⁹⁴. Il convient néanmoins de préciser que ce pouvoir est soumis au contrôle du juge, qui peut annuler toute clause abusive ou non justifiée par les nécessités de la vie en copropriété. Nous considérons pour notre part que le recours systématique à des clauses de ce type présente un danger, notamment pour l'harmonie et l'entente entre les différents occupants de l'immeuble. La grande liberté accordée aux copropriétaires par le droit koweïtien ne peut être tempérée que par les obligations imposées par les règles de principe organisant les rapports de voisinage, ainsi que par le règlement de copropriété, et par la notion de la destination de l'immeuble. Ces obligations sont suffisantes pour protéger l'intérêt collectif des copropriétaires. Quelle que soit la méthode adoptée, la situation créée par le législateur koweïtien devra être rapidement corrigée. Le règlement de copropriété et le concept de destination de l'immeuble doivent pouvoir jouer un rôle d'avant-garde dans les futures copropriétés au Koweït.

Après avoir dégagé les insuffisances juridiques concernant le contenu du règlement de copropriété, une analyse de la force juridique de ses effets s'impose.

B - Le manque de force juridique du règlement de copropriété

282. Le règlement de copropriété constitue la charte aménageant tous les aspects relatifs à la vie en copropriété. Il dispose, en droit français, du caractère impératif, les copropriétaires

⁸⁹⁴ En revanche, il est possible de classer les clauses restrictives dans des catégories spécifiques :

- Clauses relatives au respect des obligations de bon voisinage (p. ex. l'interdiction de détention d'un animal. Art. 18 de la loi du 9 juill. 1970 : nullité de telles clauses) ;
- Clauses relatives à la sauvegarde de l'aspect de l'immeuble par l'interdiction de certaines activités qui, selon les copropriétaires, porteront atteintes à cet aspect (p. ex. la clause d'habitation bourgeoise exclusive, interdiction d'exercer un commerce) ;
- Enfin, clauses visant à la sauvegarde de l'aspect matériel de l'immeuble et de la sécurité de ses occupants (par exemple les clauses règlementant l'usage des parties communes et des équipements de services communs).

La copropriété immobilière, des modèles en transition

n'ayant pas le choix de décider ou non d'en édicter un. Son caractère obligatoire commande à ces derniers, réunis en syndicat, d'en faire un lorsqu'aucun n'était prévu⁸⁹⁵. Par ailleurs, son opposabilité à l'égard de chacun des copropriétaires⁸⁹⁶ et de leurs ayants cause⁸⁹⁷ n'est pas contestable. De cet effet obligatoire du règlement de copropriété, il résulte qu'aucun des copropriétaires ne saurait se libérer, par une manifestation unilatérale de volonté, de l'obligation de respecter ses dispositions. Ainsi, par exemple, un copropriétaire « ne saurait se soustraire à l'obligation de contribuer aux charges entraînées par les services collectifs en prétendant avoir renoncé à son droit d'utiliser ses services ou sous prétexte que d'autres copropriétaires n'ont pas respecté leurs obligations »⁸⁹⁸, alors que « tout copropriétaire peut exiger la fourniture des services collectifs prévus par le règlement, même si d'autres copropriétaires avaient renoncé à ces services »⁸⁹⁹.

283. Contrairement au législateur français, le législateur koweïtien ne confère au règlement de copropriété aucune force obligatoire, ni quant à sa formation, ni quant à sa mise en œuvre. En effet, la rédaction d'un règlement de copropriété est facultative⁹⁰⁰. De plus, aucune sanction n'est prévue en cas d'absence d'élaboration du règlement, d'inobservation de ses dispositions s'il existe, ou bien de violation de ses clauses, même si cela peut conduire à porter préjudice aux tiers. Le règlement de copropriété, en droit koweïtien, doit ainsi bénéficier d'une force obligatoire contraignante pour les copropriétaires et la collectivité. Les droits et devoirs des uns et des autres y trouvent leurs limites, et toute modification doit faire l'objet d'une décision expresse de l'assemblée générale afin de sauvegarder l'intérêt collectif des copropriétaires. Par ailleurs, la méconnaissance des dispositions du règlement devrait engager la responsabilité du copropriétaire, tant sur le plan délictuel que sur le plan contractuel, comme cela est le cas en droit français⁹⁰¹. De plus, il faudrait parfois aller au-delà dans les sanctions, en excluant de la copropriété le responsable en cas de fautes graves⁹⁰². Quels qu'en soient les

⁸⁹⁵ En pratique, c'est le promoteur qui établit le règlement de copropriété, accepté ensuite par les copropriétaires.

⁸⁹⁶ Le règlement de copropriété, en droit français, s'impose aux copropriétaires à compter du jour de son entrée en vigueur.

⁸⁹⁷ À noter qu'en droit français l'opposabilité du règlement aux tiers, notamment aux ayants-cause, ne devra intervenir qu'après sa publication. Art. 13 de la loi de 1965 et art. 4 du décret du 17 mars 1967.

⁸⁹⁸ MZID (N.), « Réflexions juridiques sur le règlement de copropriété », *op. cit.*, p. 201.

⁸⁹⁹ *Ibidem*.

⁹⁰⁰ Art. 853, alinéa 1 du cck.

⁹⁰¹ KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), *La copropriété des immeubles bâtis*, *op. cit.*, p. 559.

⁹⁰² Cette sanction se trouve notamment dans le droit suisse, dans lequel la collectivité peut, sous certaines conditions, exclure toute personne indésirable hors la copropriété (Art. 649b du code civil suisse). Il s'agit d'une nette confirmation de la suprématie du collectif sur l'individuel.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

motifs, il apparaît indispensable de mettre à la disposition de la collectivité des moyens efficaces pour assurer le respect des stipulations du règlement dans l'intérêt de tous.

De cette analyse, il ressort que le législateur koweïtien manifeste, là aussi, une préférence pour le caractère individuel. Aucune structure ne permet la formation de la volonté collective, ni même la soumission à ses dispositions. Le règlement de copropriété et la totalité du système conventionnel ne remplissent pas leur fonction à l'égard des organes de la copropriété, car ils ne contiennent pas les règles nécessaires à leur existence et à leur fonctionnement.

CONCLUSION DU CHAPITRE I

284. Au terme de ces réflexions, il semble possible d'affirmer que l'organisation générale du modèle de la copropriété immobilière interroge, plus particulièrement au Koweït, mais également en France. Des insuffisances ont pu être relevées tant au plan subjectif qu'au plan objectif. Au niveau subjectif, l'insuffisante prise en compte de l'intérêt collectif, tant en droit français qu'en droit koweïtien a été relevée, d'abord. Il est certain que, de nos jours, le caractère communautaire tend à dominer en matière de formation et de fonctionnement des groupements collectifs, telle que la copropriété immobilière. Bien qu'au départ le législateur français se soit montré plus favorable à la dimension individuelle, une évolution profonde vers une plus grande place accordée à la collectivité apparaît. Les dernières réformes de droit de copropriété mettent en lumière le passage d'une réflexion sur un modèle d'organisation de l'intérêt individuel à une prise en compte d'un intérêt collectif différent de l'addition des différents intérêts particuliers. Cependant, cet intérêt collectif n'a pas été défini de sorte que les droits et les obligations du syndicat des copropriétaires demeurent ambigus. De son côté, le législateur koweïtien n'a pas été sensible aux progrès réalisés dans ce domaine. En laissant l'application de la plupart des règles de la copropriété au bon vouloir des copropriétaires, il continue de préférer une organisation individualiste. Une telle démarche représente un danger certain dans un système dualiste dans lequel l'équilibre entre les aspects individuels et collectifs est difficile à tenir. Une nouvelle organisation de la copropriété s'avère alors nécessaire. Le législateur koweïtien est également appelé à renforcer le caractère collectif et à consacrer certains principes garantissant le respect de l'intérêt collectif et empêchant les risques d'abus de la part de la collectivité.

285. Par ailleurs, toujours au plan subjectif, des insuffisances liées aux organes qui représentent l'intérêt collectif ont été dénoncées. En effet, le syndicat des copropriétaires est l'organe le plus pertinent pour remplir cette fonction. Il est un organe de gestion original qui correspond à la conception de la propriété immobilière et à la culture juridique, tant du droit français que du droit koweïtien. Cependant, des insuffisances existent, liées à la création du syndicat de copropriétaires, à sa personnalité juridique ou encore à ses modalités de fonctionnement. Le syndicat n'est pas seulement un représentant des copropriétaires qui ne protège que la propriété et l'intérêt individuel de chaque copropriétaire. L'émergence de l'intérêt collectif face à l'intérêt particulier témoigne de ce que la notion de syndicat des copropriétaires a été renouvelée. Celui-ci est une personne morale distincte des copropriétaires,

La copropriété immobilière, des modèles en transition

et qui défend un intérêt collectif. La finalité du syndicat a ainsi été changée. Cependant, cette évolution du concept n'a pas été prise en compte par le législateur français, ni par le législateur koweïtien. Par ailleurs, nous avons découvert qu'il existe d'autres situations immobilières dans lesquelles le recours au syndicat des copropriétaires n'est pas pertinent. Dans ces situations, il faudrait envisager d'autres choix d'organisations collectives, telles que la société et les associations de propriétaires, dont les règles de gestion sont plus souples et plus adaptées.

286. Au niveau objectif, des insuffisances ont été aussi relevées concernant les documents de gestion utilisés. Le règlement de copropriété en tant que la charte de tout immeuble en copropriété s'est trouvé au centre de l'analyse. L'examen du cadre juridique actuel relatif au règlement de copropriété, notamment en droit koweïtien, met en lumière l'absence de structure juridique nécessaire à sa formation et à la soumission de la volonté collective. En effet, après avoir consacré certains efforts dans l'instauration d'un véritable système de copropriété par appartements, le législateur koweïtien a échoué en abandonnant au choix des copropriétaires l'adoption ou non de l'ensemble des règles d'organisation de ce système. Le syndicat peut, ou non, être formé⁹⁰³, et un règlement de copropriété peut, ou non, être rédigé⁹⁰⁴. Comme l'a affirmé maître ALNAKKAS, « dans un tel type de copropriété où l'esprit individuel ne connaît que peu de limites, le succès de la volonté collective sera très certainement compromis car ne disposant pas des structures nécessaires à sa formation »⁹⁰⁵. Ajoutons à cela que, dans le droit koweïtien, les copropriétaires détenant les 3/4 des parts peuvent imposer la formation d'un syndicat ou la rédaction d'un règlement, mais la formation d'une telle majorité peut représenter un obstacle infranchissable. Le législateur koweïtien est ainsi appelé à renforcer les règles d'administration, notamment celles liées au système conventionnel, pour que le règlement de copropriété et tout autre document puissent remplir leur fonction à l'égard des organes de la copropriété.

Après avoir analysé les insuffisances liées à l'organisation générale des modèles de la copropriété immobilière en droits français et koweïtien, l'analyse des insuffisances liées à l'organisation unitaire s'impose.

⁹⁰³ Art. 859, al. 1^{er}, du cck.

⁹⁰⁴ Art. 853, al. 1^{er}, du cck.

⁹⁰⁵ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 51.

CHAPITRE II

LES INSUFFISANCES LIÉES À L'ORGANISATION UNITAIRE

287. Les législateurs français et koweïtien ont initialement retenu un modèle de copropriété immobilière unitaire. Du fait de son unicité, le modèle de la copropriété immobilière est ou, plus exactement, est devenu insuffisant. Un modèle unitaire ne permet plus de tenir compte de toute la complexité et la diversité des situations immobilières. Pour pallier ces insuffisances, le législateur français a, à l'occasion de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, habilité le gouvernement à adapter le champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 en fonction de la taille, de la destination et des caractéristiques de l'immeuble⁹⁰⁶. Le gouvernement s'est toutefois montré timide, se contentant essentiellement de se référer à la destination de l'immeuble pour déterminer le domaine d'application impératif du modèle organisationnel. La législation koweïtienne quant à elle n'a pas évolué. Tout en gardant à l'esprit les différences sensibles qui séparent ces deux droits, il convient de mettre en exergue les causes des insuffisances tenant à leur modèle unitaire (Section I), dont la principale conséquence réside dans l'inadaptation du modèle unique de la copropriété immobilière (Section II).

Section I

Les causes des insuffisances de l'organisation unitaire

288. Les insuffisances de l'organisation unitaire trouvent leur source dans la complexification de la réalité immobilière. Cette complexification se traduit par la diversité des immeubles (§1), et la diversité des territoires (§2).

⁹⁰⁶ Art. 215, II, 1°, L. 2018 : *JORF* n° 0272, 24 nov. 2018, texte n° 1.

« 1° Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété, d'une part, et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés, d'autre part ; ».

§ 1. La diversité des immeubles

289. Les immeubles en copropriété revêtent des réalités diverses que l'on ne peut soumettre à une organisation unique sans difficultés. Les critères de taille des immeubles en copropriété (A), et de destination de l'immeuble (B) sont à l'origine de ces insuffisances.

A - La diversité de la taille des immeubles

290. Les législateurs français et koweïtien se rejoignent en ce qu'ils ont taillé leur organisation unitaire sur le modèle d'immeubles de taille moyenne. Ce raisonnement convenait aux besoins immobiliers de l'époque, quand la situation urbaine était simple et ne nécessitait pas la création de structures immobilières complexes. Cependant, l'urbanisation et l'évolution du secteur immobilier ont changé. Sont ainsi apparus d'autres types d'immeubles, comme les petites et les grandes copropriétés, qui répondent aux nouveaux besoins immobiliers. Un décalage très important entre les dispositions juridiques organisant la copropriété et les nouvelles structures des immeubles a alors émergé. La pratique montre bien que ces dispositions juridiques ne sont plus adaptées à toutes les tailles des copropriétés. Lesdites dispositions sont soit très rigides (pour les petites copropriétés), soit très complexes (pour les grosses copropriétés). Aussi cette question mérite-t-elle un examen approfondi.

291. En droit français, l'organisation unitaire consistant à adopter un statut unique et impératif applicable à tous les immeubles en copropriété a suscité le débat tant en doctrine qu'en pratique⁹⁰⁷. Les praticiens relèvent, depuis longtemps, l'insuffisance des mécanismes prévus par la loi française du 10 juillet 1965 pour gérer différents types de copropriétés. S'est posée la question de savoir s'il était possible de prévoir, sous certaines conditions, des assouplissements au caractère impératif du statut afin de l'adapter aux exigences des différents immeubles⁹⁰⁸. Mesurant l'importance de cette question, le législateur s'en est saisi en introduisant récemment, par l'ordonnance du 30 octobre 2019, des règles spécifiques applicables à certains immeubles en copropriété. Il a ainsi édicté des règles spécifiques tenant compte la taille des copropriétés⁹⁰⁹. À cet égard, monsieur LE RUDULIER souligne que « l'ordonnance du 30 octobre 2019 a remis

⁹⁰⁷ LAFOND (J.), « Copropriétés à statut spécial : petites copropriétés et copropriétés à deux personnes », *J. -Cl. Notarial Formulaire*, nov. 2020, n° 1.

⁹⁰⁸ *Ibidem*.

⁹⁰⁹ Il a principalement édicté des règles spécifiques applicables aux petites copropriétés et aux copropriétés à deux personnes.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

en cause l'unicité du statut de la copropriété en consacrant un fonctionnement asynchrone par la création d'un droit commun et d'un droit spécial de la copropriété. On passe ainsi d'une prise en compte dérogatoire et exceptionnelle de la situation de certains immeubles à une systématisation de la dérogation par l'avènement d'un corpus de règles dédiées aux situations jusque-là marginalement appréhendées. Il convient de distinguer selon la taille de l'immeuble pour déterminer s'il relève du droit commun ou du droit spécial de la copropriété »⁹¹⁰.

292. Si le droit positif français prend désormais en considération de la taille des copropriétés, les notions de petites et de grosses copropriétés restent délicates à définir. Quel critère retenir pour rendre une telle distinction pertinente ? S'agit-il du nombre de lots, du nombre de copropriétaires, du budget prévisionnel, ou bien s'il s'agit de la taille matérielle de l'immeuble ? En effet, les lois française et koweïtienne manquent de clarté sur ce point.

293. En ce qui concerne la loi koweïtienne, l'article 848 du code civil koweïtien, qui détermine le champ d'application du régime de la copropriété, n'apporte aucune précision sur la taille de la copropriété⁹¹¹. Cependant, le législateur koweïtien a implicitement opté pour un critère de distinction suivant la taille matérielle de l'immeuble. En effet, en droit koweïtien, existe le choix entre deux modèles de copropriété : soit le régime traditionnel de la Gazette de la propriété du haut et du bas, soit le régime de la propriété des étages et des appartements mentionné au sein du code civil. La pratique et l'exposé des motifs du code civil koweïtien attestent bien de la rareté du recours à l'ancien régime de copropriété (propriété du haut et du bas) qui ne trouve à s'appliquer que dans des hypothèses où les bâtiments sont trop petits et ne comportent que deux étages, de sorte que chaque étage se compose d'un seul logement⁹¹². La division des maisons entre le propriétaire du rez-de-chaussée (le bas) et le propriétaire du premier et unique étage (le haut) était la seule forme de copropriété immobilière dans l'ancienne doctrine musulmane. Comme analysé précédemment, l'organisation de la copropriété, dans ces bâtiments, est dominée par le principe de la libre appropriation, chaque propriétaire pouvant librement disposer de son domaine et nulle partie ne faisant l'objet d'une quelconque

⁹¹⁰ ATIAS (CH.) et LE RUDULIER (N.), « Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures – Le droit spécial de la copropriété », *Répertoire de droit immobilier*, D., avr. 2021.

⁹¹¹ Elle se limite à disposer que « les dispositions des articles suivants s'appliquent à tout immeuble ou ensemble d'immeubles, appartenant à plusieurs personnes dont chacune possède une partie privative et une part indivise dans les parties communes ».

⁹¹² L'exposé des motifs du code civil koweïtien, p. 602.

المذكرة التفسيرية للقانون المدني الكويتي، ص ٦٠٢.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriété⁹¹³.

Pour les grands immeubles qui comportent plusieurs étages, le recours au régime de propriété des étages et des appartements est plus adapté. À notre sens, le choix du législateur koweïtien de l'état matériel de l'immeuble pour critère de distinction entre les petites et les grandes copropriétés n'est pas adapté de nos jours. En effet, lorsque les individus envisagent de répartir la propriété d'un immeuble, ils songent souvent à de grands immeubles (à multiples étages) afin de pouvoir posséder un logement adéquat moyennant des dépenses modérées. Il est ainsi très rare de trouver aujourd'hui un immeuble simple de deux étages et une absence totale de parties communes. De plus, ce critère ne présente pas de viabilité face au phénomène de la surélévation en copropriété.

294. Le législateur français a, quant à lui, opté pour d'autres critères de distinction. En effet, selon l'article 41-8 de la loi de 1965, sont considérées comme étant de « petites copropriétés » celles dont « le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € ». Ces petites copropriétés bénéficient d'un régime dérogatoire au droit commun de la copropriété, plus souple et plus adapté à leur taille. Ainsi, en droit français, la distinction entre les petites et grandes copropriétés repose soit sur un critère financier, soit sur un critère matériel tenant au nombre de lots de copropriété.

En ce qui concerne le critère financier, le recours au régime spécial des petites copropriétés est possible pour « des copropriétés de plus de cinq lots dont le budget prévisionnel moyen serait faible, ce qui correspond, selon les données du registre d'immatriculation, à des copropriétés d'environ 10 lots, le budget prévisionnel annuel moyen étant de 1 478 € par lot »⁹¹⁴. Le second critère de distinction est celui du nombre de lots. Pour accéder au droit spécial des petites copropriétés, il faut que le nombre de lots de copropriété ne dépasse pas cinq. À cet égard, l'ordonnance du 30 octobre 2019 n'a pas harmonisé les critères tenant au nombre de lots avec l'article 14-2, III de la loi du 10 juillet 1965, qui dispose que « lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale ». Quel seuil de lots est-il réellement pertinent de prendre en considération ?

⁹¹³ Art. 1192 de la Gazette.

⁹¹⁴ Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Il est difficile de dégager le critère le plus pertinent pour distinguer les petites des grandes copropriétés, car aucun n'est viable. En effet, il ne faut pas oublier que la copropriété est une institution qui évolue dans le temps et dans l'espace. Le critère du nombre de lots se trouvera mis à mal par les divisions futures, susceptibles d'intervenir à tout moment. De même, le budget prévisionnel est également susceptible de changer avec le temps quand, par exemple, des travaux importants ou une surélévation seront envisagés. Ainsi que l'observait GIVERDON, « ce ne peuvent être ni le nombre de lots, ni le nombre de copropriétaires, ni l'importance du budget. Tous se heurtent au fait que la “copropriété” est une institution qui vit et qui ne peut donc pas reposer sur des concepts figés »⁹¹⁵. Il semblerait préférable que les législateurs français et koweïtien établissent une sorte de liberté de gestion. Autrement dit, il faudrait ouvrir la voie à d'autres gestions plus ou moins souples en fonction de la variabilité des facteurs et des structures des immeubles.

295. Après avoir analysé la question des critères à adopter pour distinguer différentes tailles d'immeubles en copropriété, il convient de s'interroger sur le régime juridique sur lequel ils doivent reposer. Le législateur français, contrairement au législateur koweïtien, a pris en compte l'importance de cette question.

Tout d'abord, la loi ALUR multiplie les hypothèses dans lesquelles les règles varient ou peuvent être écartées suivant « la taille du bâtiment, la situation financière du syndicat des copropriétaires, la destination de l'immeuble »⁹¹⁶.

Par ailleurs, depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019, le législateur français a apporté quelques innovations au droit de la copropriété, parmi lesquelles la création d'un régime spécifique pour les petites copropriétés. Cette catégorie, comme évoqué précédemment, concerne « des syndicats composés de moins de cinq lots à usage de logements, bureaux ou de commerces ou dont le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € »⁹¹⁷. Pour ces petites structures, le législateur a introduit certaines dispositions visant à assouplir les règles de gestion. Il s'agit par exemple de

⁹¹⁵ GIVERDON (C.), « Petites copropriétés : mythe ou réalité », *AJDI* 2004, p. 858.

⁹¹⁶ COUTANT-LAPALUS (C.), « Le principe de l'unicité du statut de la copropriété sous le prisme des lots à usage d'habitation », *Loyers et copr.* oct. 2015, n° 10, dossier 3.

⁹¹⁷ Art. 41-8 de la loi française de 1965.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

la faculté d'adopter des décisions sans réunir l'assemblée générale⁹¹⁸, de la dispense de conseil syndical⁹¹⁹ ou de comptabilité double⁹²⁰.

Enfin, le législateur français a consacré des dispositions encore plus souples pour les « micro-copropriétés »⁹²¹. Il s'agit principalement de « syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires »⁹²². Pour définir la micro-copropriété, nous constatons que le critère adopté n'est pas celui du nombre de lots (comme cela l'était pour les petites copropriétés), mais bien celui du nombre de copropriétaires, qu'importe le nombre de lots issus de la division de l'immeuble⁹²³.

296. Il convient toutefois de préciser que l'ordonnance française du 30 octobre 2019 a uniquement abordé la question des petites et micro-copropriétés. La notion de grande copropriété est expressément ignorée par le droit koweïtien et par le droit français. Cependant, les grandes copropriétés ne sont pas exemptes de difficultés structurelles. L'application de la loi de 1965 à leur égard est source de complexité. De plus, ces copropriétés sont fréquemment confrontées à une mixité de destinations : des activités commerciales ou professionnelles et d'habitation. Or, comme nous le verrons par la suite, cette mixité est à l'origine de nombreux problèmes, tels que l'abus de jouissance ou le trouble anormal du voisinage. Par ailleurs, dans ces ensembles, les prises de décision à la majorité sont souvent l'objet de blocages⁹²⁴. Il convient ainsi de prendre des mesures afin d'éviter d'aggraver cette situation⁹²⁵. Il s'agit de la raison pour laquelle la loi française a tenté de résoudre ces difficultés par la création des syndicats secondaires. L'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire ». Ce mécanisme vise à réduire la taille du syndicat des copropriétaires en créant un ou plusieurs syndicats dits

⁹¹⁸ LAGRAULET (P.-É.), « Les petites copropriétés et les copropriétés à deux après le décret du 2 juillet 2020 », *AJDI* 2020, p. 570.

⁹¹⁹ Art. 41-9 de la loi française de 1965.

⁹²⁰ ATIAS (CH.) et LE RUDULIER (N.), « Copropriété des immeubles bâtis : statut et structure, le droit spécial de la copropriété », *op. cit.*, n° 625.

⁹²¹ ATIAS (CH.) et LE RUDULIER (N.), *ibidem*, n° 635.

⁹²² Art. 41-13 de la loi française de 1965.

⁹²³ LAGRAULET (P.-É.), « Les petites copropriétés et les copropriétés à deux après le décret du 2 juillet 2020 », *op. cit.*, p. 570.

⁹²⁴ *Ibidem*.

⁹²⁵ FREMONT (A.), *Les scissions de copropriété*, HAL juin 2014, p.12.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

secondaires. L'objet de ces syndicats est « la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment »⁹²⁶. Ce mécanisme contribue à assurer l'efficacité fonctionnelle des bâtiments concernés et à rassurer les copropriétaires. Néanmoins, la création de ce syndicat secondaire « ne supprime pas le syndicat principal qui subsiste pour assurer la gestion des parties communes générales à l'ensemble de la copropriété »⁹²⁷. Chaque copropriétaire est membre de deux syndicats différents. Cette multiplication des organes risque d'engendrer un « désintéressement des copropriétaires, notamment, pour assister à l'assemblée générale chargée de prendre les décisions concernant l'ensemble »⁹²⁸. Ainsi, les difficultés auxquelles font face ces copropriétés résident dans l'absence d'autonomie effective du nouveau syndicat secondaire.

297. Par ailleurs, en présence de très grands ensembles immobiliers, le législateur français a recours à la solution de la scission de copropriété en volumes. Celle-ci « consiste en la séparation d'un ou plusieurs lots de la copropriété initiale afin de les transformer en une propriété distincte et autonome de la copropriété initiale »⁹²⁹. Cette scission peut être soit conventionnelle, « c'est-à-dire votée souverainement en assemblée générale (article 28 de la loi du 10 juillet 1965) », soit judiciaire⁹³⁰, « c'est-à-dire imposée par le Président du T.G.I. statuant comme en référé (article 29 de ladite loi) »⁹³¹. La question de la scission conventionnelle se pose lorsque la copropriété régit de très grands ensembles immobiliers. Comme l'observe monsieur HOCQUARD, « si le statut de la copropriété est apparu adapté aux petites structures, la gestion des grands ensembles immobiliers [nécessite] des règles moins rigides et moins contraignantes »⁹³². Les copropriétaires sont alors confrontés à différentes difficultés résultant notamment de la complexité de ces ensembles immobiliers. Cela tient à la difficile gestion de l'immeuble face au grand nombre de copropriétaires et d'équipements communs⁹³³.

298. Cette gestion pose également des difficultés dans les ensembles immobiliers complexes (EIC) « à cause de ses nombreuses imbrications générant de nombreuses charges

⁹²⁶ GIVORD (F.), GIVERDON (C.) et CAPOULADE (P.), *La copropriété*, Dalloz, 2012-2013, n° 742.

⁹²⁷ FREMONT (A.), *Les scissions de copropriété*, *op. cit.*, p. 16.

⁹²⁸ *Ibidem*.

⁹²⁹ HOCQUARD (J.), « La scission conventionnelle en copropriété », p. 1.

En ligne : <http://doczz.fr/doc/328079/la-scission-en-copropriete---jerome-hocquard>.

⁹³⁰ Cette scission a été introduite par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

⁹³¹ HOCQUARD (J.), « La scission conventionnelle en copropriété », *op. cit.*, p. 1.

⁹³² VIGNERON (G.), « Entretien avec Jacques Lafond » : *Loyers et copr.* nov. 2007, n° 11, Entretien n° 1, cité par HOCQUARD (J.), « La scission conventionnelle en copropriété », *op. cit.*, p. 2.

⁹³³ FULCHERI (É.), *La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ?* *op. cit.*, p. 9.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

spéciales et des intérêts divergents des copropriétaires »⁹³⁴. Il devient nécessaire de trouver des remèdes aux inconvénients résultant de cette complexité. L'objectif poursuivi est d'assurer le meilleur moyen de gestion qui permettrait aux copropriétaires d'exercer parfaitement leurs droits. Or, les dispositions principales de la loi de 1965 s'avèrent inadaptées à ces situations. Cela conduit à rechercher d'autres mécanismes juridiques pour en sortir. Néanmoins, l'article 28, alinéa 1^{er}, de la loi de 1965 n'offre la possibilité de procéder à une scission de copropriété que sous certaines conditions. Son but est de conférer une solution convenable aux copropriétaires⁹³⁵. Cet article prévoit deux hypothèses, dans son alinéa 1-a, qui dispose que « lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible : a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée ». Il s'agit ici d'une scission demandée par un seul copropriétaire. Dans son alinéa 1-b, l'article 28 dispose que « les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent [...] demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés ». L'hypothèse est alors celle d'une scission demandée par un groupe de propriétaires.

299. Ainsi, ce mécanisme conduit « à la division de la copropriété initiale en plusieurs entités de taille plus réduite »⁹³⁶, et permet de « résoudre les difficultés liées au gigantisme de certains ensembles immobiliers »⁹³⁷. Pour autant, l'autorisation de scission d'un immeuble n'est pas une autorisation générale. Au contraire, elle est limitée à un seul cas : celui de la scission de la copropriété originaire en plusieurs copropriétés séparées. De plus, elle est conditionnée par deux éléments matériels, complexifiant d'autant le mécanisme. En effet, il faut que l'immeuble soit constitué de plusieurs bâtiments et que la division du sol soit possible⁹³⁸. Dans le cas où ces deux conditions sont réunies, le copropriétaire peut demander à l'assemblée générale le retrait de son bâtiment de la copropriété. Deux obstacles à la réalisation de la scission volumétrique d'une copropriété peuvent se dresser. En effet, l'exigence d'une divisibilité du sol impose d'isoler les bâtiments et leur assiette foncière. Cela rend difficile l'imbrication des volumes dans les ensembles immobiliers complexes. Cette division se révèle bien souvent impossible⁹³⁹. Par un arrêt du 16 janvier 2006, la cour d'appel de Bordeaux a annulé la demande

⁹³⁴ *Ibidem*.

⁹³⁵ KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), *La copropriété des immeubles bâtis*, *op. cit.*, n° 351.

⁹³⁶ FREMONT (A.), *Les scissions de copropriété*, *op. cit.*, p. 21.

⁹³⁷ *Ibidem*.

⁹³⁸ PAQUET (Y.), *Le lot de copropriété entre complexité et illusion*, *op. cit.*, p. 74.

⁹³⁹ LE RUDULIER (N.), « Division en volumes. – Nature et principes », *op. cit.*, p.36.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

de retrait d'un lot de copropriété aux motifs qu'une imbrication entre ce lot et un autre rendait impossible la division du sol et donc la scission de la copropriété⁹⁴⁰. Un tel obstacle, dirimant, a incité la pratique notariale à écarter cette division foncière, et le législateur à reconnaître la division en volumes.

300. La situation des grandes copropriétés s'avère sans l'ombre d'un doute plus difficile et complexe que celles des petites copropriétés. La lourdeur du dispositif instauré par le législateur français pour gérer ces grandes structures immobilières est regrettable. Le silence du législateur koweïtien sur cette importante question l'est tout autant. En tout état de cause, les législateurs français et koweïtien sont invités à introduire un traitement différencié pour les petites et pour les grosses copropriétés. Il n'est plus possible de gérer toutes les copropriétés avec les mêmes règles de gestion. Une clarification et une simplification de ces règles de gestion serait souhaitable, afin de les rendre applicables et compréhensibles par les copropriétaires, qui risquent d'être perdus.

B - La diversité de la destination des immeubles

301. Les législateurs français et koweïtien devraient prendre en considération certaines caractéristiques des immeubles en copropriété afin d'en adapter les règles de gestion. L'une de ces caractéristiques est la destination de l'immeuble. Plusieurs destinations pour les immeubles en copropriété existent : immeubles à usage d'habitation, immeubles à usage tertiaire ou immeubles à usage mixte, notamment. Ainsi, la situation des immeubles en copropriété est différente suivant sa destination, et le modèle de copropriété devrait également varier suivant cette destination. Cette analyse a pour ambition de mettre en lumière la complexité de la réalité immobilière liée à la diversité d'affectation des immeubles en copropriété. L'objectif est de mettre en exergue l'insuffisance de l'unicité du modèle de copropriété, la loi n'étant pas adaptée à toutes les destinations, et la nécessité d'envisager d'autres modèles de gestion collective, potentiellement mieux adaptés.

302. Avant d'aborder ce point, il semble nécessaire de distinguer les notions d'affectation et de destination. Dans la langage juridique, l'affectation se définit comme un « procédé

⁹⁴⁰ CA Bordeaux, 1^{er} ch. Sect. B, 16 janvier 2006 : *JurisData* n° 2006-294137, cité par HOCQUARD (J.), « La scission conventionnelle en copropriété », *op. cit.*, p. 7.

technique original d'utilisation des biens qui consiste à soumettre ceux-ci à un usage précis »⁹⁴¹, alors que la destination renvoie à la « norme d'usage d'une chose déclenchant le régime juridique approprié »⁹⁴². *A priori*, la destination de l'immeuble est une notion plus générale et plus centrale que l'affectation, et constitue « une notion de fait relative, variable, évolutive qui est définie par référence aux trois critères [...], à savoir : les actes de la copropriété, les caractéristiques matérielles de l'immeuble et sa situation géographique »⁹⁴³. La doctrine française, quant à elle, lui a porté beaucoup d'intérêt et en a longtemps débattu. Cependant, ce débat n'est pas suffisant, parce que le lien entre ces deux notions n'est ni clair, ni précis⁹⁴⁴. « Affectation » et « destination » ne peuvent être distingués totalement ni considérés comme synonymes. En effet, même si dans le langage courant les deux termes semblent équivalents, car « reposant tous deux sur le socle commun d'un "usage particulier" conféré à une chose ou à une personne »⁹⁴⁵, ils renvoient juridiquement à deux perspectives bien différentes. L'affectation s'entend de « l'usage déterminé d'une chose »⁹⁴⁶, alors que la destination s'entend de « la finalité qui est donnée à cet usage »⁹⁴⁷. Il existe ainsi entre les deux concepts un lien incontestable qui devrait toutefois être bien délimité. Ainsi que l'observe madame MALLET-BRICOUT, « l'autonomie des deux concepts est donc relative, ils ont clairement à voir l'un avec l'autre. Mais les deux ne se confondent pas : l'usage d'une même chose peut avoir plusieurs finalités et la finalité conférée à une chose peut se concrétiser par divers usages »⁹⁴⁸.

303. Le règlement de copropriété détermine la destination générale de l'immeuble, « habitation bourgeoise, habitation avec possibilité d'exercer certaines professions, immeuble mixte habitation/activités professionnelles ou commerciales... »⁹⁴⁹. Après cette détermination, chaque lot peut lui-même faire l'objet d'usages particuliers sans que cela change pour autant la

⁹⁴¹ DEBARD (T.) et GUINCHARD (S.) (Dir.), *Lexique des termes juridiques*, *op.cit.*, p. 45.

⁹⁴² DEBARD (T.) et GUINCHARD (S.) (Dir.), *ibidem*, p. 370.

⁹⁴³ BURDY-CLÉMENT (P.), « La liberté d'affectation de la partie privative d'un lot », *Droit et ville* 2012, p. 141.

⁹⁴⁴ Les deux notions sont soit distinguées totalement, soit confondues et considérées comme synonymes. V. par exemple : GUINCHARD (S.), *L'affectation des biens en droit privé français*, t. 145, coll., Bibliothèque de droit privé, préc., note 2 et GARRON (R.), « Influence de la destination sur le régime juridique des droits », *D.S. 1965.32.191*, 192 (n° 5), cité par MALLET-BRICOUT (B.), « Propriété, affectation, destination. Réflexion sur les liens entre propriété, usage et finalité », *La Revue Juridique Themis*, Université de Montréal, Faculté de Droit, 2014, 48 (2), p. 538.

⁹⁴⁵ MALLET-BRICOUT (B.), « Propriété, affectation, destination. Réflexion sur les liens entre propriété, usage et finalité », *op. cit.*, p. 539.

⁹⁴⁶ MALLET-BRICOUT (B.), *ibidem*, p. 541.

⁹⁴⁷ *Ibidem*.

⁹⁴⁸ *Ibidem*.

⁹⁴⁹ BURDY-CLÉMENT (P.), « La liberté d'affectation de la partie privative d'un lot », *Droit et ville* 2012, p. 147.

destination principale de l'immeuble⁹⁵⁰. L'article 8 de la loi française de 1965 dispose qu'« un règlement de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ». Le même article précise 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 ». Ainsi, conformément à cet article, le règlement de copropriété doit impérativement fixer l'affectation des parties privatives et communes en fonction de la destination de l'immeuble. La destination de l'immeuble se trouve alors placée au cœur du règlement de la copropriété. Elle est une notion importante et présente de nombreux intérêts. L'un de ces intérêts réside dans le fait que la destination de l'immeuble détermine l'usage qui lui est affecté et que chaque copropriétaire doit respecter dans l'usage de ses parties privatives. Il ne peut pas leur affecter un usage privatif contraire à l'usage ou à la destination de l'immeuble. Cela est lié à la valeur contractuelle du règlement de copropriété. Ainsi, le copropriétaire ne peut exercer un usage interdit par « les prescriptions du règlement de copropriété », sous réserve que ces prescriptions, qui conditionnent les droits des copropriétaires, soient licites⁹⁵¹. Il en résulte que lorsqu'une affectation est prescrite par le règlement de copropriété, le copropriétaire doit en répondre⁹⁵². Le copropriétaire qui enfreint cette prescription est considéré comme abusant de la jouissance de sa partie privative. Ainsi, le syndic, qui est « le gardien de l'intérêt général »⁹⁵³, a le devoir d'agir contre ce copropriétaire. Ses activités interdites⁹⁵⁴ peuvent être supprimées et les nuisances qui en découlent doivent cesser⁹⁵⁵.

304. Il convient de préciser que le législateur français contemporain a bien fait lorsqu'il a pris en compte la nécessité de différencier les modes de gestion selon l'affectation de chaque immeuble. En effet, l'article premier, I, de la loi française du 10 juillet 1965 dispose que « la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel

⁹⁵⁰ « Par exemple, les locaux commerciaux peuvent être exploités pour différents commerces : épicerie, garage, magasin d'habillement, salon de coiffure... » : BURDY-CLÉMENT (P.), « La liberté d'affectation de la partie privative d'un lot », *op. cit.*, p. 149.

⁹⁵¹ KISCHNEWSKY-BROQUISSE (E.), « Destination de l'immeuble et affectation des parties privatives », *Inf. rap. copr.* 1996, p. 10.

⁹⁵² Cass. 3^{ème} civ., 18 déc. 1991, n° 90-12.737 : *JurisData* n° 1991-003931 ; *Loyers et copr.* 1992, comm. n° 84.

⁹⁵³ REBOUL-MAUPIN (N.), *Droit des biens*, Dalloz, 9^{ème} éd., 2022, n° 716.

⁹⁵⁴ CA Paris, 28 janv. 1998 : *Loyers et copr.* 1998, comm. n° 224 ; *inf. rap. copr.* 1998, 15, obs. M.-F. RITSCHY et CA Paris, 30 juin 2005 : *Loyers et copr.* 2005, comm. N° 2210, obs. G. VIGNERON.

⁹⁵⁵ Pour les nuisances occasionnées par un centre d'accueil sanitaire et social d'aide aux toxicomanes : Cass. 3^{ème} civ., 3 déc. 2002, n° 01-10.982 : *AJDI* 2003, p. 354, obs. P. CAPOULADE – CA Paris, 15 avr. 1992. : *Loyers et copr.* 1992, comm. n° 307.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes » et qu' « à défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ». Cet article témoigne de la volonté du législateur français, depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019, de différencier l'application du modèle de la copropriété selon l'affectation de l'immeuble.

305. Si l'immeuble est à usage total ou partiel d'habitation, le statut de la copropriété s'applique impérativement, alors que s'il s'agit d'un usage total autre que celui d'habitation, il serait possible d'échapper à la copropriété et de recourir à un autre mode de gestion sous certaines conditions. Par exemple, si l'immeuble est à usage commercial, il faut disposer d'un mécanisme qui permette une certaine flexibilité dans les décisions prises, dans les processus. Pour ces immeubles, il pourrait être approprié d'adopter plutôt un modèle de société. En revanche, si l'immeuble est à usage d'habitation, il y a attachement au logement, au lieu de vie, et il ne serait pas possible d'accepter un modèle tel que celui de la société pour le gérer. Le modèle de la copropriété reste le plus adapté pour cette catégorie d'immeubles, puisqu'il confère la qualité de propriétaire et s'adapte parfaitement à l'attachement à la propriété individuelle. Ainsi, y compris en fonction de la destination de l'immeuble, le modèle proposé de la copropriété ne peut pas être le même. Le législateur français a ressenti la complexité du statut de la copropriété pour certains immeubles dont l'usage n'est pas celui de l'habitation, et a ouvert la voie à d'autres organismes plus souples et plus adaptés. Cependant, il n'apporte pas de détails au sujet des critères des immeubles concernés ni des modalités de recours à ces organismes. La situation suscite alors certaines interrogations importantes auxquelles le législateur est invité à répondre.

306. En revanche, le législateur koweïtien reste silencieux sur cette question. Il n'existe aucune différence du modèle selon l'affectation des immeubles⁹⁵⁶, malgré l'évolution actuelle de l'urbanisme et l'apparition de divers usages pour les immeubles. Il convient de préciser que

⁹⁵⁶ L'article 848 du cck. détermine le champ d'application du statut de la copropriété en disposant seulement que « les dispositions des articles suivants s'appliquent à tout immeuble ou ensemble d'immeubles, appartenant à plusieurs personnes dont chacune possède une partie privative et une part indivise dans les parties communes ». Il n'apporte ainsi aucun détail sur l'affectation de l'immeuble.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

le Koweït dispose d'une démographie complexe, divisée principalement en deux catégories : les Koweïtiens et les étrangers⁹⁵⁷. Les étrangers constituent une part considérable de la population koweïtienne⁹⁵⁸. En principe, ils n'ont pas le droit d'acquérir de logements au Koweït⁹⁵⁹. À cet égard, un secteur de logements privés est destiné aux Koweïtiens, et un secteur de logements à investissement locatif aux étrangers. Chacun de ces secteurs présente des besoins différents de sorte qu'il se confronte à des problèmes différents. Le problème est que le législateur koweïtien applique les mêmes règles de gestion de copropriété malgré la diversité du secteur et les diverses affectations de l'immeuble. Le modèle actuel de la copropriété au Koweït est ainsi insuffisant et nécessite une intervention législative rapide afin de combler ces lacunes.

§ 2. La diversité selon les territoires

307. La complexité de la réalité immobilière actuelle ne se limite pas à la diversité des caractéristiques des immeubles en copropriété. Elle dépasse la frontière de l'immeuble et est plus généralement affectée par d'autres critères liés à la réalité du territoire. De manière précise, nous analyserons tout d'abord les critères associés à la réalité du parc immobilier (A), puis ceux associés à la réalité du secteur immobilier (B).

A - La diversité du parc immobilier

308. L'une des raisons principales de la complexité de la réalité immobilière réside dans la diversité du parc immobilier, aussi bien en France qu'au Koweït. Cette diversité résulte soit de la diversité des périodes de construction des immeubles en copropriété, soit de la diversité des situations urbaines dans lesquelles se trouvent les copropriétés. Seront analysées successivement ces deux raisons afin de démontrer que les problématiques rencontrées par les immeubles en copropriété varient suivant la situation du parc immobilier, de sorte que les solutions proposées devraient également être différentes.

⁹⁵⁷ ALKANDERI (A.), « Le problème du logement dans l'État du Koweït, une étude analytique et évaluative », *La Société géographique du Koweït*, 1986, p. 6.

الكندري (ع)، "مشكلة الإسكان في دولة الكويت، دراسة تحليلية تفويمية"، الجمعية الجغرافية الكويتية، ١٩٨٦، ص. ٦.

⁹⁵⁸ Cela est principalement dû à l'immigration qui a nettement augmenté au cours des deux dernières décennies, en raison du développement économique, culturel et urbain du pays.

⁹⁵⁹ Sauf certaines conditions particulières.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

309. Il convient tout d'abord de préciser que la situation du parc immobilier en France est totalement différente de celle du Koweït. Il existe, bien évidemment, des spécificités du parc de logements dans chaque pays. En France, la copropriété concerne un parc de logements très important⁹⁶⁰. Ce parc présente des caractéristiques très diversifiées, « tant du point de vue de la qualité du parc, que de sa typologie ou des statuts d'occupation »⁹⁶¹. Quant à la qualité, il existe dans le parc, des immeubles neufs et d'autres, anciens, dont les matériaux sont très pauvres. Les immeubles en copropriété sont différents parce qu'ils ne proviennent pas de la même période de construction. À cet égard la diversité des immeubles en copropriété doit être appréhendée selon la période de construction en ce que cela nous permet de comprendre les difficultés actuelles liées à la question environnementale.

310. En effet, puisque le parc immobilier français présente une importance particulière, il est concerné par les grands enjeux que sont le changement climatique et la rénovation énergétique des immeubles, qui revêtent une importance particulière pour la copropriété. Nous sommes ainsi forcées d'associer notre analyse de la diversité du parc immobilier à la question environnementale afin de cerner les points de blocages actuels. En effet, le parc immobilier français présente « 7 à 8 millions de passoires thermiques dont 600 000 logements sociaux, soit un quart du parc »⁹⁶². L'intégration des réflexions sur la rénovation énergétique pour les immeubles en copropriété a suscité des interrogations importantes. Les réponses ne sont pas identiques mais sont fonction de la situation du parc immobilier. Ces deux hypothèses doivent être concrètement analysées.

311. Tout d'abord, s'il s'agit d'un parc immobilier neuf, la problématique est celle de la *Smart-city* ou *Smart-Building*⁹⁶³ avec la mise en place de matériaux correspondants. En effet, la transition digitale constitue un défi supplémentaire d'une importance particulière pour les immeubles neufs soumis au statut de la copropriété. Aussi nous faut-il analyser la diversité du parc immobilier à l'aune de ce défi digital. S'il est vrai que la copropriété est un modèle de vie,

⁹⁶⁰ « 8,5 millions de logements soumis au statut de la copropriété, représentant une part substantielle du parc résidentiel, estimé à quarante millions d'habitations », 114^e congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, mai 2018, p. 601.

⁹⁶¹ VORMS (B.), « Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger », Étude ANIL déc. 2005, p. 6.

⁹⁶² BALIVET (B.), « Le changement climatique et l'immeuble », *op. cit.*, p. 259.

⁹⁶³ Le concept de *Smart-city* ou de ville intelligente a été évoqué en 2005 par Bill Clinton : « Il avait lancé un appel aux géants américaines des technologies de l'information et de la communication (TIC) pour décongestionner les grandes métropoles mondiales afin de diminuer les émissions de CO2 et faire économiser du temps et de l'argent aux citoyens et aux communautés locales ». Article en ligne : La ville intelligente, une avancé d'abord économique, *Les Échos*, 3 févr, 2017.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

elle pourrait être également un moyen de répondre aux problématiques environnementales et digitales. La digitalisation n'est pas seulement une technique, elle peut être utilisée comme un moyen de réformer les usages des occupants des immeubles en copropriété. Par exemple, le digital pourrait être utilisé pour améliorer les usages et diminuer ses consommations⁹⁶⁴. Au niveau de la construction, il est possible d'employer des matériaux performants et d'imposer aux constructeurs certaines performances énergétiques qu'ils devront ensuite essayer de maintenir. Les moyens digitaux pourraient alors constituer une réponse aux problématiques environnementales, permettant de poursuivre l'évolution du monde dans sa transition digitale, environnementale et urbaine.

312. Au-delà des moyens digitaux, le législateur français a imposé des normes énergétiques lors de la construction de bâtiments neufs⁹⁶⁵. En effet, tout bâtiment neuf doit obligatoirement être construit dans « le respect des normes du label “bâtiment basse consommation”, dénommé “réglementation thermique” ou “RT 2012”⁹⁶⁶. Une réglementation dite « RT 2020 » a été introduite pour la construction de bâtiments à énergie positive et de maisons passives⁹⁶⁷. Toutes les normes visent à « construire à basse consommation⁹⁶⁸ » pour que les bâtiments soient « à énergie positive⁹⁶⁹ », voire « positifs et bas carbone⁹⁷⁰ ».

S'il s'agit d'un parc immobilier existant, la situation est bien plus complexe. En effet, il faudrait mener une rénovation énergétique, voter les travaux et maintenir les performances énergétiques. À cet égard, il convient de préciser que l'habitat résidentiel est le premier secteur à avoir envisagé une stratégie énergétique et environnementale en France⁹⁷¹. Plusieurs interventions législatives ont visé à optimiser les performances énergétiques⁹⁷² pour disposer

⁹⁶⁴ Au Koweït, des « *Smart-Building* » existent avec des matériaux nouveaux. En France, il commence également avoir des « *Smart-quartier* ».

⁹⁶⁵ Art. 4, a, L. n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) : *JO* n° 0179, 5 août 2009, p. 13031, texte n° 2.

⁹⁶⁶ Cela correspond à « une limitation de la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum par mètre carré annuel de cinquante kilowattheures d'énergie primaire (kWhep). Le kWhep tient compte de l'énergie nécessaire à la production et au transport de l'électricité », 114^e congrès des notaires de France, *Demain le territoire, op. cit.*, p. 603.

⁹⁶⁷ 114^e Congrès des notaires de France, *op. cit.*, p. 603.

⁹⁶⁸ Art. 1^{er}, Arrêté du 26 oct. 2010 : *JO* 27 oct. 2010, texte n° 7.

⁹⁶⁹ Art. 5, Loi n° 2015-992, 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte : *JORF* n° 0189, 18 août 2015, p. 14263.

⁹⁷⁰ Les trois labels Effinergie 2017 : BBC Effinergie 2017, Bepos Effinergie 2017, Bepos + Effinergie 2017.

⁹⁷¹ « Vingt millions de logements représentant 60 % du parc ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique. Ainsi, leur rénovation constitue un enjeu majeur », PELLETIER (P.), « Nouvelles dynamiques de rénovation des logements », *Groupe de travail du Plan bâtiment durable*, déc. 2016.

⁹⁷² L. n° 2009-967, 3 août 2009 : *JO* 4 août 2009, dite « Grenelle I », fixant notamment un objectif de réduction de 38 % de la consommation d'énergie des bâtiments anciens. L. n° 2010-788, 12 juillet. 2010 : *JO* 13 juill. 2010,

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'un parc de logements rénovés selon la norme bâtiment basse consommation en 2050⁹⁷³. Cependant, certaines difficultés existent encore, freinant ainsi la réalisation de cette rénovation⁹⁷⁴. Il s'agit notamment du coût des travaux et du refus des copropriétaires d'engager des dépenses dans l'amélioration énergétique⁹⁷⁵. Par ailleurs, certaines adaptations de la part du législateur français sont nécessaires en droit de la copropriété pour accompagner l'évolution et la transition écologiques. En effet, « le droit de la copropriété des immeubles bâtis, est devenu lui-même partiellement inadapté. Le modèle a été défini dans un contexte de rénovation liée à l'après-guerre, face à des enjeux principalement sociaux et économiques, la dimension environnementale étant alors ignorée »⁹⁷⁶.

313. Au Koweït, le parc immobilier ne se présente pas sous le même jour. En effet, le Koweït est un pays dont le régime de la copropriété est récent par rapport à celui de la France. Cela tient à l'histoire de l'État, qui est relativement récent. Ainsi, les copropriétés ne sont pas nombreuses. Cependant, il est marqué par une diversité des immeubles existants. En effet, ces immeubles ne rencontrent pas des mêmes problèmes selon la période de leur construction et selon la qualité du parc. Concernant la qualité, certains bâtiments ne répondent ni aux besoins urbains⁹⁷⁷, ni aux besoins des individus⁹⁷⁸. Le gouvernement koweïtien demeure incapable de créer de meilleures conditions pour la construction verticale, ce qui engendre plusieurs difficultés. Par ailleurs, le problème actuel réside plutôt dans les immeubles neufs pour lesquels l'enjeu réside dans la réalisation et le maintien des performances énergétiques. Le besoin d'une législation qui soutient, encourage et organise l'adaptation des règles du droit de copropriété à la rénovation énergétique se fait sentir. De même, aucune règle ne distingue les situations des immeubles en copropriété selon la réalité du parc immobilier. Il est ainsi évident que le statut actuel de la copropriété au Koweït, contrairement à la situation du modèle français, ne suffit plus à répondre aux questions posées par la pratique, à la diversité des immeubles en

dite « Grenelle 2 », créant un système de notation des performances thermiques des bâtiments appelé diagnostic de performance énergétique (DPE).

⁹⁷³ Art. L. 100-4, n° 7 du code de l'énergie.

⁹⁷⁴ Notamment au sein des immeubles collectifs, comme les immeubles soumis au statut de la copropriété.

⁹⁷⁵ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, mai, 2018, p. 601.

⁹⁷⁶ BALIVET (B.), « Le changement climatique et l'immeuble », *op. cit.*, p. 261.

⁹⁷⁷ Cela en raison de l'absence de code de la construction ou de *Standers*, un document prévoit les normes minimales requises pour garantir la qualité de l'immeuble.

⁹⁷⁸ Pour constituer un immeuble en copropriété, au Koweït, il existe des spécificités urbaines qui doivent être prises en compte. Les modèles actuels ne permettent pas de fournir un logement adéquat à la famille koweïtienne en raison notamment du manque d'intimité, de la pluralité des parties communes et du manque d'entretien, de l'absence d'exploitation adéquate des espaces collectifs (surtout pour les entrées et les sorties), de la rareté des parkings et des lieux de regroupement.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriété. Au-delà des insuffisances juridiques, le droit koweïtien de la copropriété se heurte à la question environnementale. L'absence de conscience de l'importance du patrimoine collectif provoque des difficultés financières, les copropriétaires ne souhaitant pas financer les travaux nécessaires.

314. Au-delà de la qualité du parc, la réalité immobilière est complexe en raison de la diversité des territoires accueillant des immeubles en copropriété. Plusieurs situations se rencontrent : des immeubles situés en milieu urbain, périurbain ou rural, sur un territoire tendu ou détendu. En effet, les problèmes rencontrés par les copropriétés ne peuvent pas être les mêmes selon les territoires. Selon l'ONU-Habitat, en 2050, « 2,5 milliards de personnes de plus habiteront dans les villes, soit deux personnes sur trois, [ainsi], 75 % de la population vivra en milieu urbain dans de l'habitat collectif »⁹⁷⁹. Le passage de l'habitat individuel à l'habitat collectif devient un enjeu majeur qu'il faut anticiper⁹⁸⁰. En milieu urbain, en France, certains territoires sont désormais qualifiés de « tendus », comme l'est la métropole de Lyon, où « le foncier y est devenu rare et donc cher »⁹⁸¹. L'intérêt pour la surélévation se développe donc⁹⁸².

En effet, le législateur français a anticipé l'importance de faire évoluer la construction de l'immeuble en copropriété. L'article 3 de la loi française du 10 juillet 1965 confère la possibilité de densifier un bâti existant, et définit trois types de droits accessoires aux parties communes : « le droit de surélévation, le droit d'affouiller le sol et le droit d'édifier des bâtiments nouveaux »⁹⁸³. La surélévation en copropriété doit attirer notre attention, car celle-ci constitue l'image la plus répandue de la densification du bâti. En effet, il s'agit d'un phénomène d'extension de l'assiette des copropriétés, qui est en particulière augmentation dans les zones urbaines tendues, et crée une nouvelle partie de l'immeuble avec de nouveaux matériaux. Il convient de préciser qu'une volonté législative et politique soutient et favorise ce phénomène de la surélévation. Certaines procédures la facilitent ; « la loi du 25 mars 2009 ayant allégé les conditions de vote de la décision d'aliénation à un tiers des droits de surélévation d'un bâtiment⁹⁸⁴, la loi ALUR ayant de facto supprimé le droit de veto des copropriétaires de l'étage

⁹⁷⁹ BALIVET (B.), « Le changement climatique et l'immeuble », *op. cit.*, p. 264.

⁹⁸⁰ *Ibidem*.

⁹⁸¹ « Tels que celui de la métropole de Lyon, où le foncier est devenu rare et donc cher », BALIVET (B.), « Le changement climatique et l'immeuble », *op. cit.*, p. 264.

⁹⁸² Sur cette question, voir BENILSI (S.), « La surélévation, panacée ou chimère ? » *Rev. des loyer. et des ferm.*, n° 1039, 2023, p. 328.

⁹⁸³ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, *op. cit.*, p. 527.

⁹⁸⁴ L. n° 2009-323, 25 mars 2009, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « loi Molle », ou « loi Boutin », art. 8 (*JO* 27 mars 2009, p. 5408).

La copropriété immobilière, des modèles en transition

supérieur sur les projets de rehaussement⁹⁸⁵, [ainsi que] les textes récents facilitent tous l'utilisation des droits de surélévation et leur commercialisation »⁹⁸⁶.

Malgré ces facilités, la densification du bâti existant crée une problématique au droit de la copropriété, notamment sur le plan fonctionnel. En effet, en surélevant, une partie des parties communes préexiste avec des matériaux anciens, et une nouvelle partie de l'immeuble est réalisée suivant les nouvelles normes de performances énergétiques. Aussi faut-il s'interroger quant au mode de gestion idéal pour ces deux réalités matérielles différentes au sein d'un même immeuble en copropriété. À cet égard, toute combinaison des deux types de parties communes au sein d'une même assemblée générale semble inenvisageable en ce qu'elle donnerait lieu à une gestion de l'immeuble éloignée de sa réalité. L'immeuble ainsi agrandi inclut des personnes qui n'ont ni les mêmes intérêts, ni les mêmes problématiques. Une différenciation de régime et de solution s'impose, afin de surmonter la complexité de la situation.

315. Au Koweït, il n'existe pas de distinction entre les territoires – secteurs urbain, péri-urbain ou rural –. Toute la population habite en ville, construite sur le sable⁹⁸⁷. Ce sable est un obstacle à la réalisation du développement durable. Cette question représente de grands enjeux à plusieurs égards.

En premier lieu, la particularité des conditions climatiques a une incidence très importante sur la dégradation des constructions et des divers éléments d'équipement commun des immeubles en copropriété. De plus, des difficultés particulières quant aux énergies renouvelables existent. Le pétrole constitue l'unique source énergétique. Dans quelques années, lorsqu'il n'y aura plus de pétrole, et le Koweït devra se tourner vers une énergie renouvelable, sans que les autorités n'aient encore choisi cette énergie ni envisagé une façon de l'intégrer. Par ailleurs, d'autres difficultés sont liées à la réalité du réchauffement climatique et à la ventilation des bâtis. Le Koweït est un pays de soleil, mais il n'y a pas d'énergie photovoltaïque. Une expérience menée par le passé avec des panneaux photovoltaïques s'est d'ailleurs révélée catastrophique. Le sable rend impossible l'entretien de ces panneaux, qui deviennent ainsi inefficaces. Le coût très élevé de l'intégration de cette nouvelle énergie dans le secteur de l'habitat explique également l'échec de ce mode d'énergie renouvelable. Au-delà de ces

⁹⁸⁵ L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 61.

⁹⁸⁶ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, *op. cit.*, p. 529.

⁹⁸⁷ Au Koweït, étant donné la nature géographique du pays, les collectivités territoriales ont dû urbaniser sur le sable.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

questions politiques, une absence de conscience collective de l'objectif environnemental de la sauvegarde de notre planète est patente. Toute rénovation énergétique pour les immeubles anciens et, plus généralement, toute poursuite d'un développement durable au Koweït s'avère délicat. Comme en France, l'habitat individuel réduit au profit de l'habitat collectif, mais ce passage trouve sa cause dans la superficie très réduite du Koweït⁹⁸⁸. Plusieurs territoires sont qualifiés de tendus, raison pour laquelle l'État privilégie actuellement la construction d'appartements plutôt que celle de logements individuels et indépendants. De plus, l'évolution en matière d'urbanisme laisse prévoir un recours massif à un mode de vie basé essentiellement sur la construction de copropriétés verticales. Le changement du mode de vie des citoyens est nécessaire, et le recours à la construction verticale s'avère inévitable afin de résoudre les problèmes de l'urbanisme et du logement. De plus, les règles du régime actuel de la copropriété au Koweït⁹⁸⁹ ont été rédigées sans tenir compte des grands projets de construction des immeubles en copropriété. Elles demeurent ainsi inadaptées aux grands changements urbains et aux différents besoins de la vie en copropriété. Une diversité de situations des immeubles en copropriété se manifeste donc y compris au sein-même du territoire. Cela milite en faveur d'une diversification du régime juridique et à des adaptations nécessaires. Les législateurs français et koweïtien devraient prendre en considération cette diversité, et introduire des règles spécifiques correspondant mieux aux différentes réalités des parcs immobiliers.

B - La diversité du secteur immobilier

316. La complexité de la réalité immobilière actuelle trouve également sa source dans la diversité du secteur immobilier et la nature des prérogatives attribuées. En effet, en France, il existe aujourd'hui trois réalités différentes : le secteur libre, le secteur intermédiaire et le secteur social. Ces réalités doivent faire l'objet d'une analyse afin de démontrer l'insuffisance du modèle de la copropriété immobilière dans la gestion cette diversité des secteurs. La première réalité est celle du secteur « libre ou privé », où les personnes sont propriétaires à la fois du foncier et du bâti. Ces propriétaires disposent d'une propriété pérenne car ils ont tous les moyens nécessaires pour assumer les valeurs d'échanges et entretenir leurs biens. Le modèle de la copropriété s'adapte ainsi à ces immeubles, et ne pose normalement pas de difficultés.

⁹⁸⁸ La superficie du Koweït ne dépasse pas 17 818 km², et toute une zone du pays n'est pas habitable. Elle est en effet composée des champs de pétrole, de sites militaires et d'installations industrielles aux côtés desquels il est interdit de vivre.

⁹⁸⁹ Articles 848 à 874 du cck.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

317. Dans la deuxième réalité, celle du secteur « intermédiaire », les personnes disposent d'une propriété temporaire. Ces immeubles, comme nous l'avons analysé précédemment, reposent sur la dissociation juridique entre la propriété du sol et la propriété du bâti. Au sein de ces immeubles, la technique du bail réel immobilier de longue durée est dominante. Le sol n'est plus ainsi une partie commune, car le propriétaire du sol est différent de celui du bâti. La propriété est temporaire, la propriété du bâti revenant normalement au propriétaire du sol à la fin du bail. Pour ces immeubles, le statut de la copropriété présente un certain nombre de difficultés fonctionnelles liées, notamment, à la difficile articulation de la copropriété et de la technique du bail réel solidaire.

318. La troisième réalité présente actuellement une problématique majeure : celle du secteur social. En effet, l'accèsion sociale à la propriété immobilière constitue aujourd'hui en France un enjeu majeur. Dans ce secteur, la plupart des personnes n'ont pas les moyens d'assumer la valeur d'échange des biens ni de les entretenir. La question suivante s'impose alors : si les personnes n'ont pas ces moyens, pourquoi continuent-ils de poursuivre le rêve d'être propriétaires ?⁹⁹⁰ En effet, le contexte contemporain de « lutte contre les copropriétés en difficulté, lutte contre les passoires thermiques »⁹⁹¹ interroge la pertinence des politiques publiques menées en France en matière d'accèsion sociale à la propriété⁹⁹². Toutes les politiques et les outils utilisés visent à favoriser l'accèsion sociale à la propriété, notamment dans les territoires urbains tendus⁹⁹³. De plus, sur le plan juridique, certaines actions ont été menées en direction des futurs accédants afin de tester leur capacité à devenir propriétaires⁹⁹⁴. À cet égard, il est surprenant de constater que nulle part dans l'ordonnance de la réforme du 30 octobre 2019 n'est abordée la question des ventes HLM, même si la loi ELAN oblige les bailleurs sociaux à vendre une partie de leur patrimoine⁹⁹⁵. Cette obligation a donné lieu à une

⁹⁹⁰ BALIVET (B.), « L'accèsion sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », in *Accès à la terre et enjeux sociaux*, Centre Paul-André Crépeau, Université Mc Gill, mars 2018, Montréal, Canada, éd. Thémis, p. 21-56.

⁹⁹¹ *Ibidem*.

⁹⁹² *Ibidem*.

⁹⁹³ Par exemple, identifier le foncier mobilisable et réduire le coût de celui-ci pour le rendre accessible en utilisant notamment la technique des baux réels immobiliers de longue durée et le système de décote : BALIVET (B.), « L'accèsion sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », *op. cit.*

⁹⁹⁴ Comme « les contrats de location-accession, et en développant les garanties, en amont et a posteriori, pour que le candidat à l'accèsion puisse émettre un consentement éclairé et puisse, en cas d'accident de la vie, limiter les conséquences de son choix de devenir propriétaire », BALIVET (B.), *ibidem*.

⁹⁹⁵ RODRIGUES (D.), « Ordonnance de réforme de la copropriété », *AJDI* 2019, 833.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

ordonnance du 7 mai 2019⁹⁹⁶ relative à la vente des logements sociaux, prévoyant que les organismes sociaux puissent vendre les appartements aux personnes du secteur social selon des modalités particulières. Cela crée ainsi des copropriétés dites « mixtes », composées de « copropriétaires accédants » et de « locataires sociaux »⁹⁹⁷. Il convient cependant de noter que ces immeubles sont soumis à des particularités juridiques, « les copropriétaires ne peuvent pas choisir leur syndic, cette fonction étant assurée de plein droit par le bailleur social »⁹⁹⁸, et « la règle de diminution des voix de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas »⁹⁹⁹, de sorte que le bailleur social, copropriétaire majoritaire, non seulement assure les fonctions de syndic, mais auto-approuve ses comptes et décide seul des travaux à réaliser dans l'immeuble »¹⁰⁰⁰. Dans ces résidences, les copropriétaires sont ainsi privés d'une partie de leurs droits. Par ailleurs, la naissance de la copropriété peut être retardée de dix ans à partir de la première vente afin que le bailleur assume toujours les espaces collectifs et participe aux charges. Mais s'il n'est toujours pas possible de mettre en place le statut de la copropriété au bout de dix ans, quel régime juridique régira l'immeuble ? Il est dommage que l'ordonnance du 30 octobre n'ait pas abordé cette importante question.

319. Les outils conçus et les actions effectuées pour favoriser l'accès sociale à la propriété ne sont pas suffisants. Cette accession, comme mode d'accès au logement, constitue toujours un défi majeur en France. La question doit être appréhendée suivant une approche globale, tenant compte l'ensemble des intérêts en présence, à savoir « l'intérêt supposé de l'individu à devenir propriétaire, l'intérêt particulier des autres occupants dans le cadre d'un habitat collectif, l'intérêt collectif du syndicat des copropriétaires et l'intérêt général »¹⁰⁰¹. Par ailleurs, comme « le bâtiment est un secteur énergivore », il constitue « l'un des secteurs cible dans la lutte contre le réchauffement climatique »¹⁰⁰². Or, aujourd'hui, il existe en France « 7 à 8 millions de passoires thermiques dont 600 000 dans le secteur social »¹⁰⁰³, en raison du manque des moyens pour effectuer les travaux nécessaires. Comme l'ont souligné Robertson et

⁹⁹⁶ Ordonnance n° 2019-418 du 7 mai 2019 relative à la vente de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré à des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété.

⁹⁹⁷ RODRIGUES (D.), « Ordonnance de réforme de la copropriété », *op. cit.*

⁹⁹⁸ *Ibidem.*

⁹⁹⁹ Art. L. 443-15, CCH.

¹⁰⁰⁰ *Ibidem.*

¹⁰⁰¹ BALIVET (B.), « L'accès sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », *op. cit.*

¹⁰⁰² *Ibidem.*

¹⁰⁰³ Loi Climat et résilience et collectivités : questions à... Michèle Raunet, notaire associé Cheuvreux, AJCT, 2022, p. 31.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Bailey, en France, « le secteur de la copropriété héberge les occupants les plus modestes »¹⁰⁰⁴. De plus, il est possible de se demander si la notion actuelle du droit de la propriété dans ce secteur est encore conforme à celle de la propriété individuelle¹⁰⁰⁵. La propriété sociale recouvre effectivement des réalités juridiques diverses : propriété du sol, propriété du bâti, propriété conditionnée, propriété temporaire. À notre sens, cette propriété sociale ne correspond plus à la propriété individuelle privée. La prise en compte de l'ensemble des intérêts, de l'ensemble des enjeux actuels (sociaux, économiques et environnementaux), interroge la pertinence de continuer à conférer le droit de propriété dans le secteur social. La valeur d'usage, au lieu de la valeur d'échange, pourrait représenter une alternative souhaitable afin que les ménages puissent la supporter. Puisqu'ils disposent des revenus modestes, et n'ont pas les moyens économiques d'assumer la valeur d'échange, de payer les charges, d'effectuer les travaux d'entretien et les travaux de rénovation, la situation est assez compliquée. Les bailleurs sociaux (HLM...) devraient demeurer les propriétaires des espaces collectifs au moins afin d'en assumer les charges. Pour les ménages, le droit de jouissance pourrait alors être un substitut efficace au droit de propriété.

320. Il résulte de cette analyse qu'il existe une diversité de propriétés dans le secteur immobilier : la propriété perpétuelle, la propriété temporaire et le droit de jouissance. Si des personnes peuvent assumer la propriété, assumer la valeur d'échange et entretenir leurs biens, d'autres, au contraire, ne peuvent supporter que la valeur d'usage. Il faudrait ainsi distinguer ces catégories et différencier le régime de copropriété appliqué. Le problème réside aujourd'hui dans l'application d'un modèle unique de copropriété à ces réalités bien différentes. Cela ne paraît pas adapté, car il a été démontré que le modèle juridique de la copropriété immobilière ne convenait pas à tous les immeubles. S'agissant en particulier du secteur social, la solution la plus pertinente serait l'abandon de la copropriété au profit d'un nouveau modèle : celui de la co-jouissance.

321. Quant au Koweït, une diversité de secteurs existe, notamment entre le secteur privé et le secteur public. En effet, les immeubles en copropriété sont des immeubles soit fournis par l'État, soit par les particuliers ou les sociétés immobilières. La situation juridique, la gestion, l'entretien et l'administration des immeubles en copropriété varient selon que les bâtiments

¹⁰⁰⁴ VORMS (B.), « Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger », *op. cit.*, p. 7.

¹⁰⁰⁵ BALIVET (B.), « L'accession sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », *op. cit.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

relèvent du domaine public ou privé¹⁰⁰⁶. Selon la Constitution koweïtienne¹⁰⁰⁷, le droit au logement est un droit fondamental, et l'État a le devoir de fournir un logement à chaque citoyen. Néanmoins, ce but est devenu inatteignable en raison des prix élevés de l'immobilier et du manque de terrains. C'est pourquoi l'État a dû concevoir d'autres politiques afin de résoudre le problème du logement, telle que le recours à la construction d'appartements. Après l'échec de certains projets¹⁰⁰⁸, l'État a pris conscience de leurs faiblesses et a entrepris d'étendre la construction de nouveaux projets d'immeubles en copropriété.

Les immeubles fournis par l'État sont soumis à des règles plus strictes que les autres. Ils présentent en outre des particularités juridiques et posent des problèmes particuliers. L'État a opté pour répartir la population, en fonction de sa capacité économique, en quatre catégories de logements : zones d'habitation typiques¹⁰⁰⁹, zones d'habitation à revenu intermédiaire¹⁰¹⁰, zones d'habitation à revenu modeste¹⁰¹¹, et zones d'habitation à revenu très modeste¹⁰¹². Les politiques de construction d'immeubles en copropriété concernent actuellement les zones d'habitation à revenu intermédiaire et à revenu modeste. Cette diversité de secteurs crée nécessairement des réalités immobilières et des besoins différents, nécessitant un traitement différencié. Or, le régime actuel de la copropriété s'applique indifféremment à tous les immeubles, et n'apporte aucune variation selon les caractéristiques de chacun. Le secteur privé, quant à lui, demeure totalement absent face au problème de logement des Koweïtiens¹⁰¹³, son rôle se limitant à fournir des logements aux étrangers par le biais de logements d'investissement. Ce secteur connaît une sorte de dynamique et de flexibilité en ce qui concerne la gestion des immeubles. Telle est la raison pour laquelle les projets de copropriété fournis par les sociétés immobilières connaissent davantage de succès que ceux fournis par l'État.

¹⁰⁰⁶ NAJEM (M.), *La copropriété dans les immeubles bâtis*, op. cit., p. 27.

¹⁰⁰⁷ Constitution du 11 novembre 1962.

¹⁰⁰⁸ Le projet du SAWABER, dans les années 1980, a ainsi été considéré comme le premier projet gouvernemental de construction verticale. Ce projet a échoué pour de nombreuses raisons, notamment la spécificité de certains ensembles immobiliers de ce projet pour des catégories sociales spécifiques (les divorcés et les veuves), et l'absence d'entretien des parties communes.

¹⁰⁰⁹ Cette catégorie habite sur les meilleurs emplacements, avec des zones d'habitation comprises entre 1 000 et 500 mètres carrés.

¹⁰¹⁰ Cette catégorie comprend principalement des familles à revenu moyen selon leur classification professionnelle, et leur superficie d'habitation varie entre 650 et 500 mètres carrés.

¹⁰¹¹ Cette catégorie constitue le niveau le plus bas des catégories précédentes selon leur classification professionnelle et leur revenu mensuel. Elle constitue une classe sociale bien particulière.

¹⁰¹² Cette catégorie est la plus basse de l'échelle sociale car elle se situe dans un rang juridique qui la place entre les deux rangs : ces personnes ne sont ni légalement koweïtiennes ni non koweïtiennes. La nature des logements dans ces zones constitue une strate spatiale très difficile et complexe.

¹⁰¹³ ALMUNIES (W.), « Les critères sociaux et économiques affectant la demande de logements au Koweït », op. cit., p. 67.

المنيس (و)، "الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت"، مرجع سابق، ص ٦٧.

322. A la suite de cette analyse le constat d'une complexité de la réalité immobilière s'impose, tant en France qu'au Koweït. Cette complexité résulte notamment de la densification des villes, de la diversité des secteurs et des parcs immobiliers, et de la diversité des immeubles : « immeubles neufs ou existant, ayant une destination d'habitation ou tertiaire ou encore mixte, appartenant à une personne morale de droit public ou de droit privé ou à des personnes physiques, situés en milieu urbain, péri-urbain ou rural, sur un territoire tendu ou détendu... Elle est liée aussi aux différents enjeux à concilier : sociaux, économiques et environnementaux »¹⁰¹⁴. Certaines questions analysées sont certes liées au droit de l'urbanisme ou au droit de l'environnement, mais demeurent cruciales pour comprendre la diversité de réalités et démontrer la nécessité de multiplier les statuts de la copropriété¹⁰¹⁵. En France, le législateur a déjà abandonné le principe de l'unicité du statut, notamment depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019, en créant des régimes spéciaux pour certaines catégories d'immeubles. Cependant, cela n'a pas été suffisant car aucune réforme n'a abordé tous les critères de distinctions nécessaires : concernant la taille de copropriété, cela l'a partiellement été ; quant à la destination de l'immeuble, le législateur a davantage avancé, mais n'a pas traité la différence selon l'état matériel de l'immeuble ou selon le secteur immobilier. En revanche, le législateur koweïtien reste toujours silencieux sur cette question, malgré la diversité et la complexité de la réalité immobilière du pays. Il n'a pas pris en compte les différentes caractéristiques des immeubles, engendrant ainsi un nombre croissant d'inconvénients et d'insuffisances pratiques.

¹⁰¹⁴ BALIVET (B.), « Le changement climatique et l'immeuble », in *Le changement climatique : quel rôle pour le droit privé ? op. cit.*, p. 260.

¹⁰¹⁵ Une approche pluridisciplinaire s'impose afin de tenir compte de la politique de la ville, du territoire et des besoins qui changent rapidement et reflètent la véritable réalité immobilière.

Section II

Les conséquences des insuffisances liées à l'organisation unitaire

323. Les conséquences des insuffisances liées à l'organisation unitaire sont importantes. L'analyse de la diversité et de la complexité de la réalité immobilière révèle l'inadaptation du modèle de la copropriété unitaire. Il s'ensuit une spirale de difficultés que connaissent actuellement les copropriétés tant en France et qu'au Koweït. Ces difficultés sont fréquentes (§1) s'avèrent parfois si importantes qu'elles sont regroupées sous l'expression « copropriétés en difficultés »¹⁰¹⁶ en France (§2).

§ 1. Les difficultés des copropriétés

324. Les difficultés que peuvent rencontrer les copropriétés sont en réalité très diverses. Il est nécessaire d'adopter une vision globale pour les préciser. Cette approche globale doit être menée sous deux angles : les problèmes d'ordre subjectif, intervenant au sein des relations entre copropriétaires (A), et ceux d'ordre objectif, tenant à la copropriété elle-même (B).

A - Les difficultés d'ordre subjectif

325. L'évolution sociologique des habitants en copropriété engendre inévitablement une diversité d'attentes et une opposition d'intérêts entre les copropriétaires. Cela résulte notamment de la densification des villes et de la diversité des caractéristiques sociales des occupants des immeubles. Cette mixité sociale est source de multiples difficultés. L'analyse doit se concentrer sur les principales difficultés rencontrées dans les relations entre copropriétaires : les troubles anormaux de voisinage (1) et l'abus de jouissance (2).

1) Les troubles anormaux du voisinage

326. L'évolution sociologique des habitants en copropriété n'a pas attiré l'attention du législateur français ni celle du législateur koweïtien. Cette question demeure en marge bien que la réalité sociale soit en évolution permanente. Il est ainsi regrettable que l'ordonnance du 30

¹⁰¹⁶ Cette notion a été intégrée pour la première fois par la loi relative à l'habitat de 1994.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

octobre 2019 n'ait pas envisagé cette évolution, même si « la modernisation va également en ce sens »¹⁰¹⁷.

Les immeubles en copropriété comprennent une mixité sociale remarquable sur le plan des qualités : des bailleurs, des locataires, des copropriétaires accédant, des locataires sociaux... La cohabitation au sein de cette diversité n'est pas simple. Une copropriété offre bien davantage qu'un simple moyen de se loger. En effet, elle reflète la « trajectoire sociale » de chaque individu¹⁰¹⁸. Il s'agit d'un mécanisme qui repose sur la comparaison de la situation sociale de chacun d'entre eux et de celle « des couches supérieures »¹⁰¹⁹.

À partir de cette analyse, les individus peuvent être répartis en trois catégories. Pour certains, l'achat d'un appartement en copropriété peut être perçu comme une réponse à la crise du logement. Il s'agit notamment d'individus aux revenus modestes, dont les besoins de logement les conduisent à se soumettre à la copropriété¹⁰²⁰. Ils sont des copropriétaires « par inadvertance » ou « par obligation »¹⁰²¹. Pour d'autres, la copropriété est un « compromis provisoire et mal accepté »¹⁰²². La dernière catégorie d'individus considère la copropriété comme un « compromis tolérable »¹⁰²³. Il s'agit de copropriétaires « lucides » pour lesquels la copropriété offre des solutions à des difficultés, notamment financières. Quelle que soit la catégorie sociale des copropriétaires, il est entendu que la vie en habitat collectif implique des contraintes telles que le manque de liberté et d'indépendance. C'est la raison pour laquelle les individus éprouvent une « insatisfaction permanente qui s'infiltré dans [leurs] comportements ». Cela est effectivement « patent d'une inadaptation à la copropriété »¹⁰²⁴. Face à cette diversité de position sociale, les difficultés s'accroissent.

327. Certes, la position sociale se reflète dans les comportements des occupants des immeubles en copropriété¹⁰²⁵. La vie en collectivité implique des règles qui ne sont pas toujours respectées, des nuisances. Cela se traduit juridiquement par les troubles anormaux du voisinage, définis comme « des nuisances qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage »¹⁰²⁶. Par

¹⁰¹⁷ RODRIGUES (D.), « Ordonnance de réforme de la copropriété », *AJDI*, 2019, p. 833.

¹⁰¹⁸ REYNAUD (P.), *La copropriété dans les grands ensembles immobiliers : essai d'analyse des fondements socio-économiques et juridiques*, La documentation française, 1978, p. 143.

¹⁰¹⁹ *Ibidem*.

¹⁰²⁰ REYNAUD (P.), *op. cit.*, p. 144.

¹⁰²¹ *Ibidem*.

¹⁰²² REYNAUD (P.), *op. cit.*, p. 147.

¹⁰²³ REYNAUD (P.), *op. cit.*, p. 143.

¹⁰²⁴ REYNAUD (P.), *op. cit.*, p. 147.

¹⁰²⁵ NAJEM (M.), *La copropriété dans les immeubles bâtis*, *op. cit.*, p. 18.

¹⁰²⁶ COURTIEU (G.) et COURTIEU (D.), *Les troubles du voisinage*, Litec, *J.-Cl.* 2002, n° 27.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

un arrêt du 19 novembre 1986, la Cour de cassation a institué le principe selon lequel « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage »¹⁰²⁷. Cette formulation fait écho à celle employée par le Conseil constitutionnel dans sa décision du 22 octobre 1982 par laquelle il édicte que « nul n'a le droit de nuire à autrui »¹⁰²⁸. Ces deux décisions constituent des fondements plus précis que la disposition de l'article 1240 du code civil français. Ce dernier dispose que « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ». La jurisprudence a largement réaffirmé ce principe dans les rapports entre copropriétaires¹⁰²⁹. Elle affirme notamment que « chaque copropriétaire doit s'abstenir de tout trouble de voisinage, conformément au droit commun, et même en l'absence de clause du règlement de copropriété »¹⁰³⁰. À partir de ce fondement, le droit du copropriétaire de jouir librement des parties privatives est limité par son obligation de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage¹⁰³¹.

328. Il convient de préciser que l'application du principe de l'anormalité du trouble du voisinage en matière de copropriété est particulière. En effet, « la plupart des solutions et règles habituelles sont exclues ou déformées lorsque le statut de la copropriété immobilière est en jeu »¹⁰³². Cette particularité se manifeste à plusieurs égards. La théorie du trouble anormal du voisinage connaît plusieurs conceptions. La conception personnelle a été préférée à la conception réelle en matière de copropriété. En effet, par un arrêt du 17 mars 2005, la Cour de cassation a confirmé que « le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble de voisinage s'applique à tous les occupants d'un immeuble en copropriété quel que soit le titre de leur occupation »¹⁰³³. Dans cet arrêt, le défendeur a invoqué le défaut de qualité de propriétaire du demandeur pour en déduire un défaut de qualité pour agir. La Cour de cassation a rejeté ce moyen, considérant que cette défense reposait sur « une conception étroite du fondement réel de l'action en réparation des troubles de voisinage »¹⁰³⁴. Ainsi, la qualité juridique du voisin n'importe pas dès lors qu'il est « privé des commodités qu'il était en droit d'attendre du

¹⁰²⁷ Cass. 2^{ème} civ., 19 nov. 1986, n° 84-16379 : *Bull. civ.* II, n° 172 – *op. cit.*

¹⁰²⁸ Cons. cons., Décision n° 82-144 DC, 22 oct. 1982, *JO* 23 oct. 1982, p. 3210, Recueil, p. 61.

¹⁰²⁹ Cass. 3^{ème} civ., 17 avr. 1996, n° 94-15.876 : *JurisData* n° 1996-001646 ; *Bull. civ.* III, n° 108.

¹⁰³⁰ Cass. 3^{ème} civ., 24 oct. 1990, n° 88-19.383 ; *RD Imm.* 1991, p. 92, obs. P. CAPOULADE et C. GIVERDON.

¹⁰³¹ L'article 9, I, al. 1^{er}, de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il 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 ».

¹⁰³² ATIAS (CH.), « Relations de voisinage en copropriété immobilière », *Ann. loyers* 2002, p. 1686.

¹⁰³³ Cass. 2^{ème} civ., 17 mars 2005, n° 04-11.279 : *JCP G* 2005, I, 181, H. PÉRINET-MARQUET ; *RD Imm.* 2005, p. 197, note F.-G. TRÉBULLE.

¹⁰³⁴ Cass. 2^{ème} civ., 17 mars 2005, n° 04-11.279 : *op. cit.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

fonds »¹⁰³⁵. La deuxième particularité est liée à l'acceptation des risques par le copropriétaire victime. Il s'agit en réalité de savoir si le copropriétaire accepte ou non, de façon tacite, les risques qu'implique naturellement la proximité des lots de copropriété. Le droit positif impose au copropriétaire de ne supporter que les nuisances normales du voisinage¹⁰³⁶. Le copropriétaire victime n'est alors pas tenu d'accepter tous les risques. Cela est valable même si ces risques sont naturellement liés à une activité exercée par le copropriétaire voisin, antérieurement connue¹⁰³⁷.

Par un arrêt du 20 novembre 1995, la Cour d'appel de Bourges a confirmé ce principe en précisant que « la connaissance de l'implantation future d'un supermarché dans l'immeuble en copropriété n'implique pas l'acceptation résignée de toutes les nuisances possibles et imaginables mais seulement celles classiquement inhérentes à ce type d'activité »¹⁰³⁸. De cette étude se dégage l'idée importante suivant laquelle le copropriétaire, comme tout individu, est privé de la possibilité de se plaindre de nuisances normales. Pour autant, il n'a pas à supporter un inconvénient, voire une gêne, d'une importance particulière. S'il est vrai que le trouble anormal du voisinage peut naître de toute copropriété, cela a tendance à être amplifié au sein des immeubles en surélévation, sur un territoire tendu, où le régime unique de la copropriété demeure insuffisant et requiert une souplesse qui permette certaines adaptations¹⁰³⁹.

329. Quant au modèle koweïtien, il présente également des obligations du voisinage en matière de copropriété¹⁰⁴⁰. Les limites au pouvoir du copropriétaire n'existent que lorsque ses initiatives outrepassent les règles de bonne conduite que l'homme musulman se doit de respecter¹⁰⁴¹. Ainsi, le copropriétaire doit respecter les droits des autres copropriétaires voisins et ne pas utiliser les parties communes d'une manière contraire à leur fonction ou nuire aux autres copropriétaires¹⁰⁴². Cependant, il convient de préciser que ces règles ont un caractère facultatif, ce qui les rend moins efficaces. En dehors de ces règles très générales, le

¹⁰³⁵ LIBCHABER (R.), « *Le droit de propriété, un modèle pour la réparation des troubles du voisinage* », in *Mél. C. MOULY, Litec*, 1999, p. 420.

¹⁰³⁶ CA Paris, pôle 4, ch. 2, 11 sept. 2013, n° 11/08935 : *JurisData* n° 2013-019689.

¹⁰³⁷ CA Versailles, 14e ch., 22 sept. 2010, n° 10/05328 : *JurisData* n° 2010-020509 ; *Loyers et copr.* févr. 2011, n° 2, comm. n° 69, note G. VIGNERON.

¹⁰³⁸ CA Bourges, 1re ch., 20 nov. 1995 : *JurisData* n° 1995-051233.

¹⁰³⁹ Les juges (Cass. 3^{ème} civ., 16 mars 2022, n° 18-23.954 : *JurisData* n° 2022-003932 ; *JCP éd. N.* 23 sept. 2022, n° 38, 1224, obs. H. PÉRINET-MARQUET) rappellent que l'action fondée sur un trouble anormal du voisinage est une action en responsabilité civile extracontractuelle qui, indépendamment de toute faute, permet à la victime de demander réparation au propriétaire de l'immeuble à l'origine du trouble, responsable de plein droit.

¹⁰⁴⁰ Ces obligations sont prévues par les articles 1195 à 1197 de la Gazette.

¹⁰⁴¹ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 21.

¹⁰⁴² Art. 855 du c.civ.k.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriétaire détient sur son appartement un droit de disposition qui ne connaît presque aucune limite¹⁰⁴³. Seuls les copropriétaires, par leur accord unanime, peuvent limiter cette liberté, mais à la condition que cette limitation soit justifiée par « la position des parties ou leur affectation »¹⁰⁴⁴. Cette position du législateur koweïtien n'est pas exempte de lacunes juridiques et engendre des difficultés pratiques dès lors que la plupart des immeubles en copropriété sont destinés à l'investissement locatif¹⁰⁴⁵. Ainsi, diverses catégories sociales se rencontrent au sein d'un même immeuble. Cela crée des difficultés d'harmonisation et des tensions entre les copropriétaires. La situation est également aggravée par l'absence de sanctions en cas d'atteinte portée aux autres copropriétaires.

En outre, la présence importante de locataires dans une copropriété menace non seulement la sécurité sociale, mais également la sécurité financière de l'immeuble. En effet, les bailleurs sont très probablement absents dans la gestion et l'entretien de leurs immeubles, d'autant qu'aucune règle ne les oblige à s'impliquer dans la gestion de l'immeuble. Cela affecte l'équilibre de l'immeuble et engendre de nombreuses difficultés. Même si la vie en collectivité implique le respect de certaines règles, les attitudes portant atteinte au voisinage existent. Le choix du législateur koweïtien d'un modèle de copropriété très individuel apparaît alors toujours comme un frein au succès de la vie commune de l'immeuble en copropriété. Le législateur gagnerait ainsi à entreprendre une réforme globale du régime actuel afin de le réactualiser.

Outre le trouble anormal du voisinage, les relations entre copropriétaires peuvent être entachées par un abus de jouissance.

2) L'abus de jouissance du copropriétaire

330. Une autre difficulté résultant de la complexité actuelle de la réalité immobilière et de la mixité sociale se présente dans les rapports entre les copropriétaires : l'abus de jouissance. Afin de bien comprendre de quoi il s'agit, il convient d'analyser distinctement les manifestations de cet abus dans les parties privatives et dans les parties communes.

331. En ce qui concerne l'abus de jouissance des parties privatives, dans le régime de la copropriété, les droits du copropriétaire sont assez limités. Celui-ci est forcé d'user et de jouir

¹⁰⁴³ Art. 854 du cck.

¹⁰⁴⁴ Art. 853, al. 2 du cck.

¹⁰⁴⁵ En effet, cela a été prévu pour régler le problème de logement des étrangers car, au Koweït, les étrangers n'ont pas le droit de devenir propriétaires, sauf sous certaines conditions particulières.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

de ses lots sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble¹⁰⁴⁶. S'ajoute à cela l'article 8 de la loi française de 1965 qui dispose qu'« un règlement de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ». Le même article précise 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 ». Ainsi, conformément à cet article, le règlement de copropriété doit impérativement fixer l'affectation des parties privatives et communes en fonction de la destination de l'immeuble.

332. La destination de l'immeuble apparaît alors au cœur du règlement de copropriété. Ce dernier doit donner une définition propre de cette destination. En effet, la destination de l'immeuble est « une notion d'ensemble liée à l'environnement de l'immeuble, à ses caractères et à son mode d'occupation ; elle détermine un cadre général dans lequel s'exercent les droits des copropriétaires »¹⁰⁴⁷. Elle constitue une notion importante dotée de nombreux intérêts. Ce dernier est susceptible, par conséquent, de voir supprimer ses activités interdites¹⁰⁴⁸ et de devoir cesser les nuisances qui en découlent¹⁰⁴⁹.

333. Les limitations au droit du copropriétaire peuvent également porter sur les parties communes, dont une quote-part est affectée à chaque lot. Selon l'article 8 de la loi de 1965, le copropriétaire doit respecter la destination et les conditions de jouissance des parties communes, conformément à ce qui a été fixé dans le règlement de copropriété. S'il adopte un comportement contraire à ce règlement, il engage sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires ou à l'égard des autres copropriétaires. L'abus de jouissance des parties communes peut se caractériser par différents comportements. En effet, la responsabilité du copropriétaire peut être engagée s'il exécute des travaux sur les parties communes sur lesquelles il exerce une jouissance exclusive, mais contrairement à la destination de ces parties. Cela est

¹⁰⁴⁶ Article 9, I, de la loi de 1965 : « Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il 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 ».

¹⁰⁴⁷ CA Versailles, 28 oct. 1993, n° 3939/9 : *JurisData* n° 1993-045959.

¹⁰⁴⁸ CA Paris, 28 janv. 1998 : *Loyers et copr.* 1998, comm. n° 224 ; *inf. rap. copr.* 1998, 15, obs. M.-F. RITSCHY et CA Paris, 30 juin 2005 : *Loyers et copr.* 2005, comm. N° 2210, obs. G. VIGNERON.

¹⁰⁴⁹ Pour des nuisances occasionnées par un centre d'accueil sanitaire et social d'aide aux toxicomanes : Cass. 3^{ème} civ., 3 déc. 2002, n° 01-10.982 : *AJDI* 2003, p. 354, obs. P. CAPOULADE ; *Administrer* 7/2003, obs ; J.-R. BOUYEURE – CA Paris, 15 avr. 1992 : *Loyers et copr.* 1992, comm. n° 307.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

constitutif de « travaux défectueux »¹⁰⁵⁰. La faute peut également consister dans l'exécution de travaux sur les parties communes sans accord de l'assemblée générale¹⁰⁵¹.

Néanmoins, la faute la plus courante, à l'origine d'un abus de jouissance de parties communes, consiste dans l'exécution d'actes incompatibles avec leur nature. Tel est notamment le cas de l'encombrement¹⁰⁵² ou annexion illégale d'une partie commune¹⁰⁵³. L'analyse doit se concentrer sur l'annexion sauvage des parties communes, car elle met en exergue les difficultés fonctionnelles qui résultent de la diversité des réalités juridiques dans une copropriété. Certains copropriétaires souhaitent augmenter leur surface habitable ou encore bénéficier d'une terrasse ou d'un jardin. Ils s'approprient alors tout ou partie d'une partie commune sans avoir l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires¹⁰⁵⁴. Il peut effectivement être tentant pour un copropriétaire qui a seul accès à une partie commune (combles, toit terrasse, bout de couloir...) d'élargir son occupation sans l'annoncer. Cette pratique courante d'annexion des parties communes, lorsqu'elle n'est pas autorisée par la loi ou par le règlement de copropriété ou par une assemblée générale des copropriétaires¹⁰⁵⁵, est lourdement sanctionnée¹⁰⁵⁶.

En effet, ces conséquences apparaissent notamment en cas de vente du bien comprenant l'annexion illégale de parties communes, et en cas de non-respect du règlement de copropriété, ainsi que par des actions du syndicat ou d'un copropriétaire tendant à faire cesser cette appropriation. Concernant l'action du syndicat des copropriétaires ou d'un copropriétaire, comme l'a souligné VIGNERON, « le contentieux de l'immeuble en copropriété constitue un domaine assez complexe. La raison essentielle réside dans la nature même du droit de copropriété. Celui-ci, en effet, s'applique non pas à un bien totalement autonome dans sa consistance matérielle et approprié au bénéfice d'un seul comme dans le cas d'un immeuble divis, mais à un lot composé à la fois de parties privatives et d'une quote-part des parties communes qui demeurent en indivision forcée »¹⁰⁵⁷. Cette particularité justifie l'identification de trois types d'action distinctes : les actions individuelles, qui ne peuvent être exercées que par

¹⁰⁵⁰ CA Paris, 23e ch. A, 4 déc. 2002, n° 2001/13774 et n° 2001/14346 : *JurisData* n° 2002-196788 ; *Loyers et copr.* 2003, comm. n° 96, obs. G. VIGNERON.

¹⁰⁵¹ CA Paris, 23e ch. B, 11 avr. 2002, n° 2001/17883 : *JurisData* n° 2002-173805.

¹⁰⁵² Cass. 3^{ème} civ., 20 sept. 2011, n° 10-24.221 : *JurisData* n° 2011-025145 ; *Loyers et copr.* déc. 2011, n° 12, comm. n° 329, obs. G. VIGNERON.

¹⁰⁵³ Cass. 3^{ème} civ., 23 nov. 1994, et CA Paris, 23e ch. B, 25 janv. 2007 : *Jurisdata* n° 2007-324394.

¹⁰⁵⁴ CA Paris, 8 févr. 2007, n° 06/00924.

¹⁰⁵⁵ CA Paris, 5 déc. 2001, n° 2000/07784 et CA Paris, 8 févr. 2007, n° 06/00924.

¹⁰⁵⁶ À cet égard, un arrêt (Cass. 3^{ème} civ., 8 mars 2018, n° 17-12.536) démontre que le propriétaire bailleur est responsable à l'égard de son locataire lorsque celui-ci subit des troubles anormaux de voisinage du fait d'un autre locataire. La Cour rappelle dans cet arrêt que seule la force majeure peut exonérer le bailleur de sa responsabilité puisque le bailleur a l'obligation de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée (Art. 1719 du code civil).

¹⁰⁵⁷ VIGNERON (G.), « Contentieux de la copropriété : intervention volontaire », *Loyers et copr.* janv. 2014, n° 1, comm. n° 32.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

les copropriétaires, les actions collectives, qui ne peuvent être exercées que par le syndicat des copropriétaires, et les actions individuelles et collectives, qui peuvent être exercées par les copropriétaires et/ou par le syndicat des copropriétaires.

334. Par ailleurs, les limitations au droit du copropriétaire peuvent également porter sur des parties communes de jouissance privative. Il s'agit d'un nouveau droit institué par l'article 6-3 dans la loi du 10 juillet 1965 par la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui se définit comme des parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusive d'un seul lot, mais qui appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. Bien que ces parties communes à usage privatif appartiennent à tous, seul l'un des copropriétaires peut les utiliser. Il peut s'agir d'une cour sur laquelle donne un lot ou d'un jardin par exemple. Les mixités d'affectation et sociale dans les copropriétés actuelles sont susceptibles d'aggraver le conflit existant entre l'intérêt collectif et les droits individuels. Telle est la raison pour laquelle nous affirmons l'insuffisance d'un régime unique de la copropriété et la nécessité de mettre en place des adaptations pertinentes.

335. Concernant le droit de la copropriété au Koweït, la définition extrêmement libérale retenue par le code civil koweïtien met en difficulté l'entente, sinon l'harmonie des rapports entre les copropriétaires d'appartements peut interroger, d'autant que la part du copropriétaire dans les parties communes lui permet de les utiliser avec ses « voisins ». Il peut même exécuter des transformations de ces parties à ses propres frais afin d'améliorer leur état ou leur service, mais avec la permission de l'assemblée générale des copropriétaires. En effet, l'article 856 du code civil précise que « chaque copropriétaire peut modifier, à ses propres frais, les parties communes si les modifications sont de nature à en améliorer la jouissance sans altérer leur affectation ou porter préjudice aux autres copropriétaires ». Le législateur koweïtien a préalablement prévu que le copropriétaire « doit obtenir le consentement de l'assemblée générale de la copropriété, conformément à l'article 867, à défaut d'une telle assemblée, l'approbation d'une majorité des 2/3 des voix. Faute de pouvoir obtenir cette dernière approbation, il a le droit de demander au tribunal l'autorisation d'effectuer les modifications projetées »¹⁰⁵⁸. Une liberté mal encadrée peut alors entraîner divers abus de jouissance des parties communes.

¹⁰⁵⁸ Art. 856, al. 2, du cck.

336. De plus, sur le plan pratique, ces règles sont mal appréhendées. En effet, le caractère facultatif de la plupart des règles régissant le droit de la copropriété au Koweït les a vidées de leur substance. Par ailleurs, la plupart des copropriétaires, mal informés des procédures à effectuer en cas de modification des modalités de jouissance des parties privatives ou communes, se débrouillent de manière informelle, ce qui crée entre eux de graves litiges. Les intérêts individuels de chaque copropriétaire viennent donc parfois heurter l'intérêt collectif. La tendance actuelle n'est pas à l'amélioration de la situation puisque l'évolution de la société conduit à privilégier et à développer les comportements et les intérêts individualistes. Dès lors, il apparaît clairement qu'en droit français comme en droit koweïtien, les interactions sociales entre les occupants des immeubles en copropriété ne sont aucunement envisagées alors qu'elles constituent la source principale des litiges dans le monde de la copropriété¹⁰⁵⁹.

Les difficultés rencontrées par les copropriétés peuvent certes naître des relations entre copropriétaires, mais aussi provenir de la copropriété elle-même.

B - Les difficultés d'ordre objectif

337. La diversité et la complexité de la réalité immobilière d'aujourd'hui créent un nombre croissant de difficultés, que le régime actuel de la copropriété s'avère inapte à résoudre. Les origines de ces difficultés sont diverses : elles consistent non seulement en des problèmes structurels (1), mais également en des problèmes fonctionnels (2).

1) Les difficultés structurelles

338. Les difficultés structurelles se manifestent clairement dans les copropriétés de grande taille. Dans ces copropriétés, l'application de la loi française de 1965 est assez compliquée. Cette complexité juridique est liée à la « forte densité » et à la « morphologie contraignante »¹⁰⁶⁰ de ces structures. Ces copropriétés présentent en outre une mixité d'affectation : activités commerciales ou professionnelles et habitation. Or, comme que cela a été exposé, une telle mixité est à l'origine de nombreux problèmes tels que l'abus de jouissance ou le trouble anormal du voisinage. Par ailleurs, ces ensembles sont souvent confrontés à des blocages dans les prises de décision à la majorité¹⁰⁶¹. Des mesures pallatives doivent être

¹⁰⁵⁹ RODRIGUES (D.), « Ordonnance de réforme de la copropriété », *AJDI* 2019, p. 833.

¹⁰⁶⁰ Rapport de M. Dominique BRAYE, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat*, *op.cit.*

¹⁰⁶¹ *Ibidem.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

adoptées afin d'éviter que cette situation ne s'aggrave. La loi française a tenté de les résoudre par la création des syndicats secondaires. L'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider [...] à la majorité absolue, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire ». Ce mécanisme vise à réduire la taille du syndicat des copropriétaires en créant un ou plusieurs syndicats dits secondaires. L'objet de ces syndicats est « la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment »¹⁰⁶². La création du syndicat secondaire contribue à assurer l'efficacité fonctionnelle des bâtiments concernés et à rassurer les copropriétaires. Néanmoins, celle-ci « ne supprime pas le syndicat principal qui subsiste pour assurer la gestion des parties communes générales à l'ensemble de la copropriété »¹⁰⁶³. Chaque copropriétaire est alors membre de deux syndicats différents. Cette multiplication des organes risque de conduire à un « désintéressement des copropriétaires », notamment s'agissant de l'assemblée générale chargée de prendre les décisions concernant l'ensemble¹⁰⁶⁴. Ainsi, les difficultés auxquelles font face ces copropriétés résident dans l'absence d'autonomie effective du nouveau syndicat secondaire.

339. Par ailleurs, les difficultés fonctionnelles du statut de la copropriété sont liées à la structure même de la copropriété. En effet, la cause principale de ces difficultés « tient au déséquilibre du rapport des forces en présence »¹⁰⁶⁵. Les copropriétés sont confrontées à l'importante prédominance des promoteurs. Leur toute-puissance se traduit de manière directe et indirecte. Elle se traduit directement au moment de la création de la copropriété, leur position leur conférant une force « économique dominante », notamment en raison de leurs relations avec la municipalité¹⁰⁶⁶. Ces relations leur donnent la possibilité d'organiser les parties communes de la copropriété. Ce pouvoir économique s'accompagne d'un pouvoir juridique. En effet, en pratique, les promoteurs exercent par le syndic des pouvoirs « quasiment absolus », en organisant le régime de la copropriété, en rédigeant le règlement de copropriété, ainsi qu'en créant les associations syndicales¹⁰⁶⁷. Cette toute-puissance est également indirecte, notamment lorsque ces promoteurs profitent de leur situation pour utiliser le syndic à leurs propres fins. Dans ce cas, il ne s'agit pas d'un syndic indépendant, mais d'un « auxiliaire du promoteur-

¹⁰⁶² GIVORD (F.), GIVERDON (C.) et CAPOULADE (P.), *La copropriété*, op. cit., n° 742.

¹⁰⁶³ FREMONT (A.), *Les scissions de copropriété*, op. cit.

¹⁰⁶⁴ *Ibidem*.

¹⁰⁶⁵ REYNAUD (P.), *La copropriété dans les grands ensembles immobiliers*, op. cit., p. 221.

¹⁰⁶⁶ *Ibidem*.

¹⁰⁶⁷ *Ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

aménageur, utilisé par ce dernier comme une courroie de transmission »¹⁰⁶⁸. Les promoteurs l'utilisent soit « pour retarder toute action des copropriétaires contre d'éventuelles malfaçons », soit « pour [les] aider indirectement [...] à vendre [leurs] appartements »¹⁰⁶⁹. Ces aides prennent différentes formes, notamment celle d'aides à l'aménagement urbain. Il en résulte que les promoteurs profitent de cette position de pouvoir pour faire passer leurs intérêts avant ceux des premiers concernés : les copropriétaires.

340. Face à cette toute-puissance des promoteurs et du syndic, les copropriétaires se trouvent dans une situation d'« infériorité » concernant le fonctionnement même de la copropriété¹⁰⁷⁰. Ainsi, comme l'a constaté REYNAUD que : « si les copropriétaires sont faibles, c'est précisément parce qu'ils sont victimes d'une image de marque où le promoteur leur apparaît comme très puissant, ce qui les renforce dans leur passivité envers la copropriété »¹⁰⁷¹. Une autre raison essentielle de la faiblesse des copropriétaires, qui tient à ce déséquilibre, réside dans « le manque d'homogénéité sociale de la copropriété »¹⁰⁷² : les copropriétaires sont affaiblis car ils sont socialement divisés.

341. Cette problématique de la division sociale est bien plus complexe dans les grandes copropriétés en raison de la mixité sociale. La recherche de différenciation sociale peut effectivement poser un certain nombre de problèmes faisant ainsi obstacle au bon fonctionnement de la copropriété. Cela se traduit notamment par des tensions dans les relations entre les copropriétaires et les conseillers syndicaux. En effet, si les conseillers syndicaux sont socialement « supérieurs » aux autres, la recherche d'un terrain d'entente avec les copropriétaires sera « impossible et le fonctionnement [sera] défavorable »¹⁰⁷³. En revanche, s'ils sont « plus proches » socialement des copropriétaires, il en résulte une diminution des mécontentements¹⁰⁷⁴ et un meilleur fonctionnement de la copropriété. De cette représentation sociale découle un « état de dépendance »¹⁰⁷⁵ des copropriétaires à l'égard soit d'un « promoteur-syndic » surpuissant, soit d'un conseiller syndical.

¹⁰⁶⁸ REYNAUD (P.), *op. cit.*, p. 222.

¹⁰⁶⁹ *Ibidem.*

¹⁰⁷⁰ REYNAUD (P.), *op. cit.*, p. 240.

¹⁰⁷¹ REYNAUD (P.), *op. cit.*, p. 247.

¹⁰⁷² REYNAUD (P.), *op. cit.*, p. 243.

¹⁰⁷³ REYNAUD (P.), *op. cit.*, p. 244.

¹⁰⁷⁴ *Ibidem.*

¹⁰⁷⁵ REYNAUD (P.), *op. cit.*, p. 247.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Ces difficultés relatives au montage juridique du régime de la copropriété ont entraîné l'apparition de difficultés fonctionnelles.

2) Les difficultés fonctionnelles

342. L'une des conséquences immédiates des difficultés structurelles est l'émergence de difficultés fonctionnelles qui se traduisent par une gestion inefficace de la copropriété. En effet, l'administration de cette entité, notamment dans les grandes copropriétés, souffre de différents problèmes. Tout d'abord, la gestion est assez complexe et longue, car la plupart des décisions sont prises à la majorité. Cette majorité peut être une majorité simple¹⁰⁷⁶. Elle est « exigée pour voter les décisions prises en assemblée générale qui relèvent de l'administration de l'immeuble »¹⁰⁷⁷. Elle peut être aussi une majorité absolue¹⁰⁷⁸, « exigée pour voter des décisions relevant de tâches plus importantes que la simple gestion courante de l'immeuble »¹⁰⁷⁹. Pour les décisions les plus importantes, la majorité doit « représenter au moins les [deux tiers] des voix », et pour les décisions les plus graves, « l'unanimité est requise »¹⁰⁸⁰. La longueur du procédé décisionnel est également liée à l'importance du nombre d'interlocuteurs, qui a pour effet d'entraver leur coordination¹⁰⁸¹. De plus, la gestion est alourdie par la multiplicité et la complexité des tâches que le syndic doit accomplir. Tel est notamment le cas des copropriétés de grande taille ou des ensembles immobiliers. En effet, le syndicat principal doit faire face non seulement aux omissions propres à toute gestion, mais doit également travailler sur d'autres plans, tel que l'entretien des parties communes¹⁰⁸². La complexité et la lourdeur de la gestion paralysent donc le bon fonctionnement de la copropriété.

343. Au surplus, l'article 17 de la loi française de 1965 dispose que « les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical ». Ainsi, le conseil syndical est désigné afin de « [coordonner] les relations entre le syndic et copropriétaires et [assurer] une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic »¹⁰⁸³. Néanmoins, la réalité

¹⁰⁷⁶ Art. 24 de la loi de 1965.

¹⁰⁷⁷ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32065>.

¹⁰⁷⁸ Art. 25 de la loi de 1965.

¹⁰⁷⁹ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32066>.

¹⁰⁸⁰ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>.

¹⁰⁸¹ REYNAUD (P.), *La copropriété dans les grands ensembles immobiliers*, *op. cit.*, p. 255.

¹⁰⁸² REYNAUD (P.), *op. cit.*, p. 256.

¹⁰⁸³ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610>.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

démontre que ce contrôle est difficile, voire impossible dans certains cas¹⁰⁸⁴. Cela tient au fait que le syndic lui-même crée des obstacles au contrôle de ses tâches. « L'imprécision des attributions du conseil syndical »¹⁰⁸⁵ complique d'autant la détermination de ses pouvoirs. Cela laisse le « champ libre » au syndic et « déresponsabilise »¹⁰⁸⁶ les copropriétaires. Cela peut être considéré comme une autre forme d'« inégalité sociale », qui repose sur l'impossibilité des copropriétaires de contrôler leurs propres biens¹⁰⁸⁷. Cette problématique se manifeste d'autant plus dans les grands ensembles immobiliers au sein desquels les copropriétaires ont l'impression « de peser d'un faible poids vis-à-vis de la société de gestion et des locataires », car « les conseillers syndicaux ne sont pas écoutés »¹⁰⁸⁸. Cela s'explique par l'abus de position de force exercé par le « syndic-du-promoteur », qui empêche la réalisation des missions de contrôle.

344. Le manque d'implication des copropriétaires dans la gestion de leur copropriété a incité les rédacteurs du projet GRECCO en France à proposer la création d'une nouvelle autorité décisionnelle : le conseil d'administration (CA)¹⁰⁸⁹. Le but poursuivi est ainsi de favoriser l'intervention des copropriétaires dans la gestion et d'accélérer la prise de décisions, notamment dans les grands ensembles immobiliers. Toutefois, une telle situation peut être source de nombreuses tensions parmi les copropriétaires, parce qu'elle entraîne la présence de copropriétaires à différentes vitesses ; les copropriétaires qui sont au conseil d'administration décident et qui imposent ainsi leurs décisions aux autres d'une part, et les copropriétaires hors du conseil d'administration qui se voient imposer des décisions auxquelles ils n'ont pu participer, d'autre part. Aussi peut-on s'interroger quant aux remèdes à une telle situation, d'autant que la multiplication des organes de gestion de la copropriété entraîne forcément une multiplication de problèmes fonctionnels, ne serait-ce que celui de l'absentéisme.

¹⁰⁸⁴ Un arrêt récent illustre le fait que le syndic et les copropriétaires sont confondus à tort, ce qui peut aussi engendrer des inégalités sociales car des pertes de temps et d'argent par les copropriétaires qui ne savent plus vers qui se tourner en cas de litige. Cass. 3^{ème} civ., 10 sept. 2020, n°19-13.737 : la suppression d'une partie privative (en l'espèce des fenêtres percées dans le mur de façade en limite de propriété) désignée comme telle dans le règlement de copropriété peut être demandée contre le copropriétaire auteur des travaux de réalisation des fenêtres et non contre le syndicat des copropriétaires. La responsabilité du syndic n'est pas retenue par les juges.

¹⁰⁸⁵ REYNAUD (P.), *La copropriété dans les grands ensembles immobiliers*, *op. cit.*, p. 254.

¹⁰⁸⁶ REYNAUD (P.), *op. cit.*, p. 262.

¹⁰⁸⁷ *Ibidem*.

¹⁰⁸⁸ REYNAUD (P.), *op. cit.*, p. 263.

¹⁰⁸⁹ Ce choix a été fait notamment pour « les plus grandes copropriétés, c'est-à-dire celles comportant plus de 100 lots à usage d'habitation principaux, ou pour celles ne comportant aucun lot à usage d'habitation, de permettre à un conseil d'administration, de prendre les seules décisions relevant actuellement de l'article 24 ». PÉRINET-MARQUET (H.), « Entretien avec le président du GRECCO », *Inf. rap. copr.* 2017.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

345. S'ajoute aux raisons précédentes une raison essentielle, qui participe à la complexification du fonctionnement de la copropriété : les difficultés financières. Les copropriétaires doivent répondre des différentes charges afin d'assurer l'entretien de l'immeuble. Néanmoins, « l'équilibre financier est menacé par le montant des charges impayées »¹⁰⁹⁰. Cette obligation de contribution n'est pas aisée pour les copropriétaires, soit pour des raisons économiques, lorsque les copropriétaires ne peuvent pas contribuer aux charges, soit pour raisons personnelles, en l'absence d'envie d'investir dans la collectivité. Ainsi, la question se pose de savoir comment réaliser des travaux en présence de telles résistances. Il faut préciser qu'en droit français les copropriétaires sont tenus de payer les charges, même s'ils sont défaillants. Or, comment les obliger à contribuer dans un régime qui ne les satisfait pas ? En effet, « les copropriétaires, mécontents de la détérioration de leur cadre de vie, rechignent d'autant plus à payer leurs charges »¹⁰⁹¹. Il est en outre fréquent qu'ils doivent de l'argent aux entrepreneurs pour poursuivre les travaux commencés, ce qui une certaine crainte chez les acteurs extérieurs à la copropriété. En effet, « le niveau des impayés inquiète les prestataires extérieurs qui, craignant de ne pas être rétribués, refusent d'intervenir »¹⁰⁹². La dégradation de l'immeuble peut persister en raison d'un manque d'attractivité, aussi bien pour les copropriétaires que pour les tiers et « les ressources essentielles pour financer les dépenses collectives de l'immeuble deviennent insuffisantes »¹⁰⁹³. Faute d'intervention radicale, le dommage économique peut parfois prendre une ampleur considérable.

346. Cette question de l'entretien des parties communes représente un enjeu majeur en droit koweïtien en raison du caractère facultatif des règles le régissant. Le législateur koweïtien a laissé au choix des copropriétaires l'adoption ou non de l'ensemble des règles de gestion des parties communes. L'impact négatif de ce choix se manifeste à plusieurs égards. Tout d'abord, puisque l'existence des organes de gestion n'est pas obligatoire, l'absence très souvent de syndicat des copropriétaires constitue une véritable lacune au moment de déterminer qui réalise l'entretien des parties communes. Les immeubles en copropriété souffrent actuellement de l'incapacité des bureaux et des sociétés immobilières à régler la situation. On peut s'interroger sur la manière de parvenir à une bonne gestion des parties communes, comprenant leur

¹⁰⁹⁰ BÉNASSE (CH.), « Les copropriétés très dégradées : la loi ALUR n'apporte qu'une réponse partielle », *Loyers et copr.* juill. 2014, n° 7/8, alerte 44.

¹⁰⁹¹ *Ibidem.*

¹⁰⁹² *Ibidem.*

¹⁰⁹³ MESTRE-MAHLER (M.), RAINALDY (E.) et LICOINE-HUCLIEZ (N.), *Droit de l'immobilier*, Dunod, 8^{ème} éd., 2023, p. 194.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

maintenance, leur restauration et leur bon usage, en l'absence d'un syndicat des copropriétaires et en l'absence d'une réglementation spéciale organisant le processus de création de ce dernier, sa publicité et l'indépendance de son existence juridique. Pour la gestion des parties communes, en droit koweïtien, trois hypothèses peuvent être distinguées. En cas l'absence de syndicat et de règlement de copropriété, la solution est l'application des règles générales de l'indivision. Si le syndicat est absent, mais qu'il existe un règlement, l'entretien se fait par au moins une majorité de 2/3 des voix¹⁰⁹⁴. Quand le syndicat existe et est doté d'une personnalité morale indépendante, il s'agit de la solution optimale. De plus, aucune force obligatoire ne contraint à contribuer aux différentes charges communes. Le législateur koweïtien a prévu par l'article du 858 du code civil que « les frais relatifs à la conservation, l'entretien, la gestion et la rénovation des parties communes sont à la charge de tous les propriétaires proportionnellement à la part qu'ils détiennent dans lesdites parties ». Cependant, le caractère facultatif de cet article l'a rendu inefficace. Dans une telle situation, les difficultés s'accumulent. Si les parties communes ne sont pas entretenues régulièrement, un grand dommage économique en résulte, dont l'impact négatif affecte non seulement l'intérêt collectif, mais également l'intérêt général¹⁰⁹⁵.

§ 2. Les « copropriétés en difficulté »

347. En France, les difficultés auxquelles peuvent être confrontées certaines copropriétés ont eu pour effet de les scinder en trois genres : les copropriétés fragiles, les copropriétés « en difficulté » et les copropriété dégradées¹⁰⁹⁶. Les copropriétés « en difficulté » constituent aujourd'hui un enjeu majeur de la politique du logement en France au regard de l'ancienneté et de la part importante des logements soumis à la copropriété¹⁰⁹⁷. En revanche, le Koweït ne connaît pas de situation comparable. Les immeubles en copropriété ne constituent, jusqu'à présent, qu'une minorité du parc de logements¹⁰⁹⁸. Mais cette réalité est à prendre en considération. Un examen de la question des copropriétés en difficulté paraît nécessaire, y compris au Koweït, afin de démontrer l'insuffisance du dispositif législatif actuel. Pour ce faire, sera analysée tout d'abord la typologie que recouvrent les copropriétés en difficulté en France (A), pour en tirer ensuite la conclusion de l'insuffisance des palliatifs législatifs envisagés (B).

¹⁰⁹⁴ L'article 853 du cck. dispose que « les copropriétaires peuvent, par une majorité de 2/3 des voix, établir un règlement interne pour garantir la bonne jouissance et la bonne gestion du bien ».

¹⁰⁹⁵ L'immeuble aujourd'hui a incontestablement un impact sur l'environnement.

¹⁰⁹⁶ FULCHERI (É.), *La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ? op. cit.*, p. 8.

¹⁰⁹⁷ VORMS (B.), « Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger », *op. cit.*, p. 3.

¹⁰⁹⁸ Cependant, il nous paraît important d'aborder ce problème particulier du droit français pour en dégager les conclusions nécessaires à la redéfinition des modèles de la copropriété.

A - La typologie juridique des « copropriétés en difficulté »

348. Depuis la fin des années 1980, en France, les copropriétés en difficulté sont un enjeu pour les acteurs de l'habitat, notamment dans les territoires urbains tendus¹⁰⁹⁹. De nombreux outils ont été créés pour faire face aux spécificités des problèmes apparus dans ces copropriétés. La notion de « copropriété en difficulté » a été intégrée au droit de la copropriété pour la première fois en 1994 par la loi relative à l'habitat¹¹⁰⁰. L'intervention pour ces copropriétés consiste en premier lieu à modifier les équilibres entre l'intérêt individuel des copropriétaires et l'intérêt collectif de la copropriété¹¹⁰¹. Diverses mesures de sauvegarde ont été introduites pour améliorer les mécanismes d'intervention. De plus, différentes lois ont vu le jour afin d'élargir les aides aux copropriétés en difficulté : « les aides de l'Anah sont étendues à partir de 2002, tandis que la loi “solidarité et renouvellement urbains” de 2002, puis les lois successives concernant le logement¹¹⁰², renforcent les outils juridiques de sauvegarde des “copropriété dégradées”, prévoit leur articulation avec les documents de planification des politiques de l'habitat, introduisent pour la première fois des mécanismes de prévention des difficultés, et traitent de la sortie du régime de copropriété en cas de carence du syndic »¹¹⁰³. La question des copropriétés en difficulté se présente alors comme enjeu majeur et évolutif, rendant nécessaire l'intervention publique dans le droit de copropriété.

349. « La copropriété est dite en difficulté lorsque l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble »¹¹⁰⁴. Il s'agit ainsi d'un problème social touchant le parc du logement en France. Ces difficultés financières peuvent se traduire par des charges impayées, des travaux non réalisés et la dégradation des copropriétés. À cet égard, la notion de copropriété en difficulté peut être appréhendée selon deux approches : une approche strictement juridique, quand un juge

¹⁰⁹⁹ Rapport de M. Dominique BRAYE, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat*, *op. cit.*, p. 8.

¹¹⁰⁰ Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

¹¹⁰¹ Rapport de M. Dominique BRAYE, *op. cit.*, p. 8.

¹¹⁰² Notamment, la loi de « programmation pour la ville et la rénovation urbaine » de 2003, la loi portant « engagement national pour le logement » de 2006, la loi de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » de 2009.

¹¹⁰³ Rapport de M. Dominique BRAYE, *op. cit.*, p. 8.

¹¹⁰⁴ Fiches d'orientation, « Copropriété en difficulté », *D.*, Septembre 2020.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

l'a constatée¹¹⁰⁵, d'une part, et une approche physique, quand plusieurs critères sont réunis, d'autre part. Ces critères ont été établis par l'IAURIF¹¹⁰⁶ en 1998, et concernent essentiellement les dégradations physiques¹¹⁰⁷, le problème de gestion¹¹⁰⁸, les charges impayées¹¹⁰⁹, le peuplement¹¹¹⁰ ou la fonction économique¹¹¹¹. Il convient de préciser que ce phénomène de la copropriété en difficulté est une spécificité française, aucune autre réalité comparable n'existant ailleurs. Cela peut se justifier par l'image particulière de la copropriété en droit français, qui est une image ancienne, mais également évolutive.

350. En effet, comme analysé précédemment, le parc de la copropriété recouvre en France des situations extrêmement diversifiées, présentant des enjeux sociaux, économiques et environnementaux croissants, dans un monde en transition digitale et urbaine. Par ailleurs, comme l'a souligné monsieur BRAYE, « une part de ce parc connaît des signes de fragilité, voire des difficultés, que le modèle français de la copropriété ne permet pas d'aborder de manière pleinement satisfaisante, notamment lorsqu'il est confronté à des risques de déséquilibre qui mettent à mal le bon fonctionnement de la copropriété »¹¹¹². Ces signes de fragilité et de difficulté résultent soit des « conditions de naissance de la copropriété elle-

¹¹⁰⁵ « Le numéro 59 d'Infostat Justice, publié en mai 2001, a fait état de l'évolution suivante : 217 administrateurs provisoires désignés en 1997, plus de 1 000 en 1999 », cité par VORMS (B.), « Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger », *op. cit.*, p. 22.

¹¹⁰⁶ « L'IAURIF était une agence d'urbanisme et un organisme d'intérêt public créé par le gouvernement en 1960 et rattaché au Conseil régional d'Île-de-France en 1983. Il participe au développement et à l'aménagement de la métropole parisienne depuis 40 ans. L'IAURIF est devenu l'Institut Paris Région "l'IAURP" en 2019 », <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/iaurif-institut-damenagement-et-durbanisme-de-la-region-ile-de-france>.

¹¹⁰⁷ Elles peuvent être soit majeures, tels « clos et couvert non assurés, effondrement de planchers, vices de construction », soit mineures, « manque d'entretien des parties communes, encombrements des cours et passages, caves vandalisées, boîtes aux lettres endommagées... ». VORMS (B.), « Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger », *op. cit.*, p. 22.

¹¹⁰⁸ Les « syndicats impuissants à faire voter les travaux ou recouvrer les charges, succession rapide de syndicats, démission, contrats avec des fournisseurs reconduits sans ambition de renégociation, travaux votés mais non exécutés ; inimitiés entre copropriétaires, défiance envers le syndic ou le conseil syndical ; cas extrême quand la prise en gestion de l'immeuble est systématiquement refusée par les syndicats professionnels ». VORMS (B.), « Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger », *op. cit.*

¹¹⁰⁹ « Impayés des copropriétaires envers la copropriété et de la copropriété envers les fournisseurs » : VORMS (B.), *op. cit.*, p. 23.

¹¹¹⁰ « Appauvrissement de la population logée et multiplication des ménages à ressources très modestes remplaçant des partants plus fortunés ; surpopulation et systèmes d'hébergement ; effets techniques des occupations (eau, ascenseurs...), regroupements ethniques, présence massive de ménages surendettés » : VORMS (B.), « Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger », *ibidem*.

¹¹¹¹ Notamment, « baisse de la valeur marchande des logements ; départ des propriétaires occupants au profit d'autres propriétaires occupants à moyens plus réduits ou exclus de l'offre locative, que celle-ci soit sociale ou privée (ménages qui n'ont pu être admis en HLM et deviennent propriétaires en comptant notamment sur les valeurs effondrées) ; apparition d'investisseurs attirés par des valeurs d'acquisition très modiques et de valeurs locatives comparativement élevées » : VORMS (B.), *ibidem*.

¹¹¹² Rapport de M. Dominique BRAYE, *op. cit.*, p. 10.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

même »¹¹¹³, soit « d'une spirale négative »¹¹¹⁴. Quant aux conditions de naissance de la copropriété, suivant l'époque de construction, elle renvoie à un parc immobilier très divers. Généralement, deux grandes catégories de copropriétés peuvent être distinguées dans ce parc : « celles construites avant 1949 et situées en quartier ancien d'une part, et celles édifiées après la seconde guerre, localisées en quartier périphérique, d'autre part »¹¹¹⁵. La première catégorie concerne des ensembles immobiliers très anciens, qui présentent souvent diverses contraintes qui peuvent affecter la qualité de vie et celle des logements : « parcelles étroites, très fortes imbrications des immeubles, évolution volumétrique non maîtrisée des bâtiments, courettes annexées, logements de petite taille et mal distribués, lumière naturelle insuffisante »¹¹¹⁶. Toutes ces contraintes emportent de nombreuses et importantes conséquences, telles que le manque d'entretien et l'inadaptation structurelle aux modes d'occupation. Cela génère par conséquent certaines difficultés à long terme, telles que « le vieillissement des ouvrages et des équipements, une dégradation et une fragilisation du bâti, et dans certains cas extrêmes des situations d'insalubrité »¹¹¹⁷.

351. La deuxième catégorie du parc concerne les immeubles en copropriété construits entre l'après-guerre et le début des années 1980. Ces copropriétés comprennent trois sous-périodes différentes ; le parc des années 1950¹¹¹⁸, le parc des années 1960-1975¹¹¹⁹ et le parc des années 1975-1984¹¹²⁰. Chacun de ces parcs rencontre des difficultés techniques particulières. Notons que le parc qui présente les enjeux les plus lourds est celui construit dans les quarante années qui ont suivi la Seconde Guerre mondiale. En effet, ces enjeux se manifestent sur le plan technique, où existent « des besoins de réinvestissements importants, et une nécessité d'améliorer la performance énergétique »¹¹²¹. Sur le plan urbain, « certaines copropriétés souffrent de l'enclavement et de la déqualification des sites où elles sont

¹¹¹³ VORMS (B.), « Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger », *op. cit.*, p. 23.

¹¹¹⁴ *Ibidem.*

¹¹¹⁵ Rapport de M. Dominique BRAYE, *op. cit.*, p. 11.

¹¹¹⁶ *Ibidem.*

¹¹¹⁷ *Ibidem.*

¹¹¹⁸ « Ce parc issu de la reconstruction des centres-villes, dans une logique d'éradication des taudis et d'extension urbains », Rapport de M. Dominique BRAYE, *op. cit.*, p. 12.

¹¹¹⁹ « Il résulte de la politique de production de masse de logements confortables et de grands ensembles à l'extérieur des villes ». Rapport de M. Dominique BRAYE, *ibidem.*

¹¹²⁰ « Il résulte de la politique d'opération de plus petite taille, mais associée à une ambition architecturale plus forte (formes architecturales variées, terrasses et balcons en façade... », Rapport de M. Dominique BRAYE, *ibidem.*

¹¹²¹ Rapport de M. Dominique BRAYE, *op. cit.*, p. 13.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

implantées »¹¹²². Sur le plan juridique, les copropriétés de cette période rencontrent « les pires complexités, engendrant des charges élevées »¹¹²³. Enfin, sur le plan social, « ces copropriétés sont marquées par le départ des propriétaires de classe moyenne et des propriétaires d'origine, remplacés par des accédants modestes qui risquent de ne pas pouvoir faire face aux charges et aux travaux, ainsi que par des locataires pauvres »¹¹²⁴.

Parfois, même si les conditions de naissance de la copropriété sont idéales, la copropriété peut être en difficulté en raison d'une spirale financière négative. En effet, il existe plusieurs causes à l'origine de la « copropriété en difficulté ». Ce sont notamment « les dysfonctionnements, les situations de blocage, les abus de majorité et de pouvoir et les conflits de personnalités qui ouvrent la porte aux difficultés financières d'une copropriété »¹¹²⁵. La classification en copropriété fragile ou en difficulté ou bien dégradée dépend ainsi du degré de ces divers indices de dysfonctionnement.

Face à ces difficultés importantes, le législateur n'a d'autre choix que de tenter de trouver des palliatifs.

B - L'insuffisance des palliatifs législatifs

352. L'insécurité juridique est devenue la préoccupation principale du législateur en matière de copropriété¹¹²⁶. La copropriété des immeubles bâtis est en effet un sujet sensible qui concerne non seulement les copropriétaires eux-mêmes, mais également les locataires et les tiers. Ainsi, dans la mesure où la copropriété touche plusieurs catégories de personnes, les pouvoirs publics tentent effectivement de pallier les problèmes posés par la complexité de ce statut¹¹²⁷. Tel que vu précédemment, ces difficultés se traduisent par différents degrés de dégradation, et les solutions varient en fonction de ce degré. Ainsi, il convient de s'intéresser à toutes les solutions proposées, afin de mettre en lumière leurs insuffisances. Pour ce faire, il convient d'analyser les moyens préventifs établis pour les copropriétés fragiles (1), mais également les moyens de curatifs établis pour les copropriétés en difficulté et les copropriétés dégradées (2).

¹¹²² *Ibidem.*

¹¹²³ *Ibidem.*

¹¹²⁴ *Ibidem.*

¹¹²⁵ BRAN (O.), JOLI-CŒUR (Y.) et LANNOY (J.-P.), *Les copropriétés en difficulté*, Anthemis, 2^e éd., 2018, p. 15.

¹¹²⁶ DROBENKO (B.), *Copropriété : risques et environnement*, Les Cahiers du CRIDEAU, 2007, p. 41.

¹¹²⁷ ROUX (J.-M.), « Après les réformes de la loi de 1965 : le droit de la copropriété en difficulté ? », *op. cit.*, p. 245.

1) Des moyens préventifs insuffisants

353. Afin de réduire le nombre de copropriétés en difficulté, le législateur français a mis en place des procédures visant en premier lieu les copropriétés fragiles. Les copropriétés fragiles sont « celles qui seraient à la limite de devenir des copropriétés en difficulté »¹¹²⁸. Au sein de ces copropriétés, existent de « premiers signes de disqualification : impayés naissants, travaux d'entretien non réalisés »¹¹²⁹. Ainsi, il s'agit seulement d'une fragilité « sans gravité qui relève d'une approche préventive »¹¹³⁰. La loi ALUR vise principalement à prévenir la dégradation des copropriétés en modifiant plusieurs procédures¹¹³¹. Une procédure d'alerte a été créée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Le législateur a prévu certaines actions pour rétablir l'équilibre dans ces copropriétés et pour les rendre plus efficaces et plus attractives. L'une de ces actions consiste à désigner un mandataire *ad hoc*. Dans le but d'éviter les difficultés des copropriétés et d'en « accroître l'efficacité »¹¹³², le législateur a élargi notamment le champ d'application de la procédure d'alerte, et a renforcé ces procédures.

354. En effet, les mandataires *ad hoc* désignés sont chargés d'analyser la situation financière de la copropriété afin de trouver des solutions permettant de rétablir l'équilibre financier et d'assurer la sécurité des copropriétaires¹¹³³. La possibilité d'une nomination apparaît lorsque « à la clôture des comptes, les impayés dépassent 25 % du budget prévisionnel et des dépenses pour travaux hors budget prévisionnel (copropriétés comprenant jusqu'à 200 lots) ou 15 % (copropriétés de plus de 200 lots) »¹¹³⁴. Le champ de cette demande a été agrandi par l'article 29-1 A de la loi de 1965, issue de la loi ALUR. Grâce à cette loi, pour les copropriétés de « très grande taille », il n'y a pas d'obligation d'attendre que les impayés dépassent 25 %. Le seuil a été abaissé à 15 % en raison de leur taille, car « si ces copropriétés sont peu nombreuses, environ 2 500, elles constituent des cas significatifs en termes

¹¹²⁸ FULCHERI (É.), *La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ?*, *op. cit.*, p. 8.

¹¹²⁹ BRAYE- Annexes du Rapport de l'Agence nationale de l'habitat - Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - 2012, p. 34, cité par FULCHERI (É.), *op. cit.*, p. 8.

¹¹³⁰ Rapport de M. Dominique BRAYE, *op. cit.*,

¹¹³¹ REBOUL-MAUPIN (N.), *Droit des biens*, Dalloz, 9^{ème} éd., 2022, n° 698.

¹¹³² COHET (F.), BALIVET (B.) et DERRIDA (A.), « Copropriété », *RTDI 2015*, n° 4, p. 58.

¹¹³³ MESTRE-MAHLER (M.), RAINALDY (E.) et LICOINE-HUCLIEZ (N.), *Droit de l'immobilier*, Dunod, 2023 p. 194.

¹¹³⁴ CLERC-FOECHTERLIN (P.), *L'essentiel du droit immobilier*, Gualino éditeur, Lextenso éditions, 13^{ème} éd., 2023, p. 151.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'enjeux »¹¹³⁵. Il faut, par conséquent, intervenir au plus tôt. Dès lors que ces conditions sont remplies, la voie judiciaire est ouverte.

355. La demande d'une désignation d'un mandataire *ad hoc* peut être le fait de plusieurs personnes. La première est le syndic, qui peut agir par une requête présentée au président du tribunal judiciaire. Le syndic doit informer le conseil syndical de l'état des impayés dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes¹¹³⁶. Les copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat peuvent également agir en l'absence d'action du syndic dans le délai d'un mois à compter de la clôture des comptes¹¹³⁷. Les créanciers se voient aussi conférer ce droit d'action sous deux conditions : « lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau, d'énergie, ou les factures de travaux votés par l'assemblée générale et exécutés restent impayées depuis six mois, et que le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux »¹¹³⁸. La loi ALUR a allongé la liste des personnes ayant la qualité pour agir dans l'article 29-1 A de la loi de 1965 octroyant ce droit à différentes entités publiques que sont « le représentant de l'État dans le département ou le procureur de la République près du tribunal judiciaire », « le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble », ainsi que « le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, du lieu de situation de l'immeuble ». L'intérêt de cet élargissement réside dans le fait que les entités publiques en question – commune, établissement public de coopération intercommunale (EPCI), département – sont compétentes en matière d'habitat et ont un intérêt certain à la « détection précoce des difficultés »¹¹³⁹.

356. Concernant le renforcement des procédures, depuis la loi ALUR, quel que soit l'auteur de la saisine, elle peut être opérée par voie de requête. Cela n'était pas le cas antérieurement, car lorsque l'auteur était un copropriétaire ou un créancier, le président du tribunal de grande instance était automatiquement saisi en référé. Mais la voie du référé n'est pas pour autant devenue exclue, puisque l'article 29-1 B, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965 précise que « le juge statue par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé ». Par

¹¹³⁵ COHET (F.), DERRIDA (A.) et BALIVET (B.), « Copropriété », *RTDI Cahier spécial Loi ALUR-2014*, p. 64.

¹¹³⁶ MESTRE-MAHLER (M.), RAINALDY (E.) et LICOINE-HUCLIEZ (N.), *op. cit.*, p. 194.

¹¹³⁷ LEBATTEUX (A.), « Un nouveau dispositif pour le traitement des copropriétés en difficulté », *Actes pratiques et ingénierie immobilière* avr. 2014, n° 2, Dossier 17.

¹¹³⁸ LAFOND (J.), « Copropriété - Relations du notaire avec les organes de la copropriété. - Copropriétés en difficulté », *J.-Cl. Notarial Formulaire*, 2015, Fasc. 254, n° 6.

¹¹³⁹ COHET (F.), DERRIDA (A.) et BALIVET (B.), « Copropriété », *op. cit.*, p.64.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

ailleurs, auparavant, les juges choisissaient le mandataire sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnés à l'article L. 811-2 du code de commerce. Mais il n'existait que des administrateurs spécialisés en droit commercial, aucun n'étant compétent en matière de copropriété¹¹⁴⁰. Cette insuffisance de qualification des administrateurs a posé un certain nombre de difficultés. Néanmoins, la loi ALUR a précisé la qualification du mandataire en ajoutant par l'article 29-1 C II de la loi du 10 juillet 1965 qu'« à titre exceptionnel, le juge peut également désigner, par décision spécialement motivée, une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret ». Le décret n° 2015-999 du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté, intervenant en application de l'article 63 de la loi ALUR, a précisé toutes les conditions de mise en œuvre de ces procédures préventives. Un facteur supplémentaire de renforcement des procédures découle également de la question de la rémunération du mandataire, qui pose aussi certaines difficultés. L'ambiguïté de cette question provoque « des tensions suscitées entre les copropriétaires et l'administrateur »¹¹⁴¹. Néanmoins, un cadre a finalement été posé par le décret du 17 août 2015. La rémunération varie alors en fonction de la taille de la copropriété. Elle est « forfaitaire » si la copropriété comporte moins de 499 lots, et « arrêtée » par le président du tribunal de grande instance au-delà de 499 lots de copropriété¹¹⁴².

Parfois, la seule prévention ne suffit pas, et la réparation s'impose.

2) Des moyens curatifs insuffisants

357. Malgré les tentatives d'amélioration des procédures de prévention, les moyens déployés n'ont pas suffi à pallier les difficultés rencontrées par certaines copropriétés. Il est alors nécessaire d'adopter des procédures beaucoup plus avancées, et surtout curatives. En effet, selon des chiffres de l'ANAH¹¹⁴³, le nombre de copropriétés en difficulté n'a pas diminué¹¹⁴⁴. Les « résidences principales situées dans des copropriétés "fragiles" seraient environ d'1 million, sur 7 millions de logements en copropriété, hors résidences secondaires »¹¹⁴⁵. Le

¹¹⁴⁰ COHET (F.), BALIVET (B.) et DERRIDA (A.), « Copropriété », *op. cit.*, p. 58.

¹¹⁴¹ *Ibidem*.

¹¹⁴² « Copropriétés en difficulté : rémunération du mandataire ad hoc et de l'administrateur provisoire », *Loyers et copr.* nov. 2015, n° 11, alerte 76.

¹¹⁴³ Agence nationale de l'habitat qui a mis en place un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés en difficultés.

¹¹⁴⁴ LAFOND (J.), « COPROPRIÉTÉ. - Relations du notaire avec les organes de la copropriété. - Copropriétés en difficulté », *op. cit.*, n° 2.

¹¹⁴⁵ Rapport DILAIN, *Les copropriétés très dégradées* : Doc. Sénat 2013, p. 7.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

rapport de monsieur Dominique BRAYE¹¹⁴⁶, président de l'Agence nationale de l'habitat, a permis d'alerter les pouvoirs publics qui sont de nouveau intervenus à la suite de son rapport afin de redresser la situation. Pour bien comprendre ces procédures, il faut distinguer les procédures qui ont été établies pour les copropriétés en difficulté, de celles relatives aux copropriétés dégradées.

358. En ce qui concerne la gestion des copropriétés en difficulté, le recours à un administrateur provisoire est indispensable lorsque l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est « gravement » compromis, ou lorsque l'immeuble est en « très mauvais » état général¹¹⁴⁷. Il s'agit de copropriétés « en difficulté sur les plans technique, social et de gestion qui présentent un potentiel de redressement et peuvent faire l'objet d'une action incitative »¹¹⁴⁸. Depuis la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, et dans cette situation grave, le juge peut nommer un administrateur provisoire du syndicat. Plus précisément, cet administrateur peut être désigné dans trois hypothèses. Conformément à l'article 29-1, I, l'administrateur provisoire peut être désigné, aux termes de la première hypothèse, « si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis », c'est-à-dire lorsque les ressources actuelles ne permettent pas d'assumer les charges existantes¹¹⁴⁹.

359. La deuxième hypothèse est celle dans laquelle le syndicat se trouve « dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble ». Selon le même article, il faut que « la conservation de l'immeuble » soit en cause et que « l'on se trouve en présence d'une impossibilité d'y pourvoir »¹¹⁵⁰. L'alinéa 4 a introduit un troisième cas avec la loi ALUR. Il énonce qu'« un administrateur provisoire peut également être nommé pour liquider les dettes d'un syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat ». Cette loi a en outre allongé la liste des personnes compétentes pour former la demande de cette procédure. L'article 29-1 alinéa 1 précise que le juge peut également être saisi « par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération

¹¹⁴⁶ Rapport de M. Dominique BRAYE, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat*, *op. cit.*

¹¹⁴⁷ MESTRE-MAHLER (M.), RAINALDY (E.) et LICOINE-HUCLIEZ (N.), *op. cit.*, p. 195.

¹¹⁴⁸ Rapport de M. Dominique BRAYE, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat*, *op. cit.*

¹¹⁴⁹ LAFOND (J.), « Copropriété. - Relations du notaire avec les organes de la copropriété. - Copropriétés en difficulté », *op. cit.*, n° 14.

¹¹⁵⁰ LAFOND (J.), *op. cit.*, n° 15.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'État dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire *ad hoc* ». Ce faisant, la loi ALUR a élargi les possibilités de recours à cette procédure afin de renforcer son attractivité.

360. La loi ALUR tente par ailleurs d'améliorer les procédures de désignation des administrateurs provisoires afin de les rendre plus actifs. En effet, le décret du 17 août 2015¹¹⁵¹ a mis de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire. Ce décret a tout d'abord modifié l'accès aux fonctions d'administrateur en ajoutant que « le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret ». Ainsi, comme le mandataire *ad hoc*, le juge peut choisir l'administrateur sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnés à l'article L. 811-2 du code de commerce, ou désigner une autre personne morale ou physique spécialisée et plus compétente en matière de copropriété¹¹⁵².

De plus, les prérogatives de cet administrateur ont été renforcées par la loi ALUR. Cela se traduit de différentes manières ; « la suspension des poursuites, l'établissement d'un plan d'apurement des dettes, [ainsi que le renforcement des] moyens financiers ou techniques auxquels l'administrateur peut recourir pour redresser la copropriété »¹¹⁵³. Il est évident que cette loi a considérablement réformé les procédures palliatives afin de tenter d'en renforcer l'efficacité.

Cela n'a cependant pas été suffisant, le nombre de copropriétés dégradées ayant augmenté. En effet, les copropriétés dégradées sont « des copropriétés en situation très critique qui requièrent des dispositifs exceptionnels dont la caractéristique est une transformation importante de la structure de propriété ou l'acquisition publique en vue d'une démolition ou la transformation en logement social, le partage de lots [...] »¹¹⁵⁴. Aussi faut-il établir des procédures beaucoup plus fortes. C'est la raison pour laquelle la loi ALUR a créé¹¹⁵⁵ une nouvelle procédure visant à redresser les copropriétés très dégradées par « des opérations de

¹¹⁵¹ Décret n° 2015-999 du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté.

¹¹⁵² Art. 29-1 C de la loi du 10 juillet 1965, créée par la loi ALUR du 24 mars 2014 art. 63.

¹¹⁵³ COHET (F.), DERRIDA (A.) et BALIVET (B.), « Copropriété », *RTDI Cahier spécial Loi ALUR-2014*, p. 65.

¹¹⁵⁴ Rapport de M. Dominique BRAYE, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat, op. cit.*

¹¹⁵⁵ Par l'insertion d'un titre IV dans le Code de la construction et de l'habitation, comprenant deux articles, les articles L. 741-1 et L. 741-2.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

requalification mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriétés »¹¹⁵⁶. Il s'agit de l'état de carence¹¹⁵⁷, une procédure indispensable lorsque « le syndicat n'est plus en mesure d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants »¹¹⁵⁸. Le recours à une procédure plus forte s'impose. Depuis la loi ALUR, qui a modifié l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation, le maire de la commune ou le président de l'EPCI¹¹⁵⁹ compétent peuvent chacun saisir le président du tribunal judiciaire afin qu'il déclare la carence du syndicat. Cette procédure donne à l'autorité publique la possibilité d'acquérir des immeubles en copropriété par expropriation¹¹⁶⁰.

361. Pour autant, la procédure d'état de carence s'avère « lourde et coûteuse », raison pour laquelle elle est « peu utilisée »¹¹⁶¹. De plus, elle a fait l'objet de plusieurs critiques, notamment en raison du trop long délai entre le constat de carence et la prise de possession¹¹⁶². S'ajoutent à cela les insuffisances des effets juridiques de la carence, qui concernent principalement le montant de l'indemnité d'expropriation et la possibilité d'exproprier des syndicats secondaires¹¹⁶³. Toutes ces critiques ont incité le législateur, par la loi ALUR, à simplifier la mise en œuvre de cette procédure. Cette loi a permis de l'accélérer et de préciser l'évaluation de l'indemnité d'expropriation « afin de retenir une valeur du bien plus proche de la réalité et de limiter le coût de l'opération pour la collectivité »¹¹⁶⁴. L'intérêt est de démontrer que la loi ALUR a fourni des efforts en vue d'aider les copropriétés très dégradées.

362. En outre, la déclaration de carence ouvre la possibilité, pour les pouvoirs publics, d'entamer une procédure d'expropriation. Le principe est le suivant : « l'expropriation d'un lot de copropriété implique celle de la partie privative et de la quote-part des parties communes

¹¹⁵⁶ Article L. 741-1, al. 1^{er}, du CCH.

¹¹⁵⁷ Par exemple, le cas de l'effondrement des immeubles rue d'Aubagne à Marseille le 5 novembre 2018 a fait polémique. Les bâtiments A et B de l'immeuble n° 63 en copropriété avait fait l'objet d'un état de carence en 2017 ce qui avait entraîné l'expropriation des propriétaires desdits bâtiments.

¹¹⁵⁸ MESTRE-MAHLER (M.), RAINALDY (E.) et LICOINE-HUCLIEZ (N.), *op. cit.*, p. 196.

¹¹⁵⁹ Président de l'établissement public de coopération intercommunale.

¹¹⁶⁰ GOLDBERG (D.) et LINKENHELD (A.), Rapport n° 1329 de l'Assemblée nationale, tome I, juill. 2013.

¹¹⁶¹ COHET (F.), DERRIDA (A.) et BALIVET (B.), « Copropriété », *op. cit.*, p. 68.

¹¹⁶² Rapport de M. Dominique BRAYE, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat*, *op. cit.*

¹¹⁶³ *Ibidem*.

¹¹⁶⁴ COHET (F.), DERRIDA (A.) et BALIVET (B.), « Copropriété », *op. cit.*, p.68.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

constituant le lot »¹¹⁶⁵. Néanmoins, par exception à ce principe¹¹⁶⁶, l'article 72 de la loi ALUR permet¹¹⁶⁷ de ne faire porter l'expropriation que sur les parties communes. Cette opération a pour objectif de remédier aux grosses dégradations affectant les immeubles. Elle est considérée comme un « instrument de restructuration foncière »¹¹⁶⁸. Cela a engendré un débat doctrinal relatif à la nature juridique du droit que les propriétaires exercent sur des locaux privatifs. Certains auteurs refusent d'appliquer la qualification de copropriété en l'absence de parties communes. Ils affirment, au soutien de cette position, que le droit de copropriété repose sur la notion de lot en tant que lien indissociable entre la partie privative et une quote-part des parties communes¹¹⁶⁹. En présence d'une expropriation, il faudrait alors parler de « biens privatifs » et de « biens d'intérêt collectif », et non pas de « parties privatives » et de « parties communes »¹¹⁷⁰. Selon cette analyse, « les anciens copropriétaires devenus propriétaires de biens privatifs bénéficieront sur les biens d'intérêt collectif d'une servitude leur permettant de les utiliser, moyennant une redevance mensuelle »¹¹⁷¹.

363. D'autres auteurs tentent d'appréhender ce droit par la méthode du droit de superficie. Selon eux, le législateur précise que « les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives »¹¹⁷². Ainsi, le propriétaire d'un bien privatif disposerait d'un droit de superficie¹¹⁷³. Ce droit constituerait « la séparation entre la propriété du sol, qui appartient au tréfoncier, et ce qui est construit ou planté au-dessus (voire au-dessous), qui appartient au superficiaire »¹¹⁷⁴. En application de ce mécanisme, dans l'hypothèse d'une expropriation des parties communes, « le propriétaire du bien privatif devient un superficiaire, le propriétaire des biens d'intérêt collectif devenant

¹¹⁶⁵ Cass. 3^{ème} civ., 31 janv. 2007, n° 06-12.404, FS-P+B, sté MRS Maia c/ ord. rendue le 21 janvier 2005 par le juge de l'expropriation et TGI Paris : *JurisData* n° 2007-037158. SIZAI (D.), « Expropriation d'un lot de copropriété et des parties communes », *Constr. – Urb.* mars 2007, n° 3, comm. n° 56.

¹¹⁶⁶ Ce principe est fondé sur l'article 6 de la loi de 1965 qui dispose que « les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée ».

¹¹⁶⁷ En modifiant l'article L. 615-10 du CCH.

¹¹⁶⁸ SALUDEN (M.), « Copropriété – Administration de la copropriété. – Syndicat. Statut. Pouvoirs. Responsabilité », *J.-Cl. civil code, App. Art. 544 à 577*, avr. 2017, n° 7.

¹¹⁶⁹ GLINEUR (O.) et LEFORT (A.), « L'expropriation des parties communes a-t-elle un sens ? », *LE BULLETIN de CHEUVREUX Notaires, Édition spéciale – juill. 2015*, p. 43.

¹¹⁷⁰ SALUDEN (M.), « Copropriété – Administration de la copropriété. – Syndicat. Statut. Pouvoirs. Responsabilité », *op. cit.*, n° 7.

¹¹⁷¹ CAPOULADE (P.), « La loi Alur et la pathologie des syndicats de copropriétaires » *Administrer oct. 2014*, p. 6, n° 480., cité par SALUDEN (M.), « Copropriété – Administration de la copropriété. – Syndicat. Statut. Pouvoirs. Responsabilité », *op. cit.*

¹¹⁷² Article L. 615-10 du CCH.

¹¹⁷³ POULICHOT (TH.), « Copropriété et expropriation des parties communes », *LEGA VOX*, 2014.)

¹¹⁷⁴ *Ibidem.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

tréfoncier »¹¹⁷⁵. L'intérêt du recours au droit de superficie réside dans les solutions qu'il apporte aux problèmes relatifs aux modalités de l'agencement des biens privatifs dans l'immeuble. Ce droit « implique l'appropriation par le superficiaire de ce qui est l'accessoire nécessaire aux constructions ou plantations qu'il peut opérer »¹¹⁷⁶, ce qui facilite alors cet aménagement. Cette confusion de nature a un effet négatif vis-à-vis de l'acquéreur en cas de vente du bien privatif. En effet, l'acquéreur ne peut être certain de la nature du bien acheté. Cependant, quelle que soit la nature juridique de ce droit, on peut se demander si l'expropriation des parties communes n'est pas une nouvelle solution pour échapper au statut de la copropriété en l'absence de toute propriété indivise.

364. Cette analyse met en évidence l'insuffisance de ces palliatifs législatifs. Ils emportent en outre des conséquences négatives à d'autres égards. S'ils remédient à certaines difficultés, ils en créent de nouvelles. En effet, la désignation d'un administrateur provisoire dans le cas d'une copropriété en difficulté conduit notamment à la suspension de l'exigibilité de certaines créances¹¹⁷⁷, à l'interdiction ou l'interruption de certaines actions en justice¹¹⁷⁸, ainsi qu'à l'arrêt ou l'interdiction de certaines procédures d'exécution ou de distribution¹¹⁷⁹. Cela emporte des effets considérables sur les créanciers. De plus, cet aveu de difficulté d'une copropriété provoque dans certains cas la suspension de certaines stipulations contractuelles ou encore la résiliation du contrat lui-même¹¹⁸⁰. Cette situation est source d'une insécurité juridique que l'on ne peut quantifier.

365. En définitive, la loi apparaît à la fois illisible et complexe en raison de ses nombreuses réformes. Aucune de ces réformes n'a apporté de modification profonde du statut de la copropriété. Quant au modèle de copropriété koweïtien, l'absence flagrante d'intervention du législateur ne peut qu'être regrettée. Le statut de la copropriété en droit koweïtien demeure ainsi très éloigné de la modernité et de l'évolution sociale et immobilière. Que ce soit par l'intervention d'une autorité interne ou d'une autorité externe à la copropriété, la recherche de solutions plus radicales s'impose. L'analyse de la complexité et de la diversité de la réalité immobilière, ainsi que des diverses difficultés fonctionnelles qu'elles emportent met en lumière

¹¹⁷⁵ *Ibidem.*

¹¹⁷⁶ *Ibidem.*

¹¹⁷⁷ Art. 29-3, I, al. 1^{er}, de la loi de 1965.

¹¹⁷⁸ Art. 29-4, al. 2 à 4, de la loi de 1965.

¹¹⁷⁹ Art. 29-3, I, al. 3, de la loi de 1965.

¹¹⁸⁰ Art. 29-3, I, al. 4, de la loi de 1965.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

l'impossibilité de se contenter d'un statut unique de la copropriété.

CONCLUSION DU CHAPITRE II

366. Le régime actuel des modèles de la copropriété immobilière français et koweïtien, même si cela se présente avec des différences de degré, semble incapable de s'adapter à l'évolution de la société, à la diversité de la réalité immobilière, et à faire face aux différents enjeux sociaux, économiques et environnementaux. Tout d'abord, ces insuffisances et ces inadaptations tiennent à la diversité de la réalité immobilière d'aujourd'hui. Lesdits modèles n'ont pas suffisamment pris en considération la diversité de la réalité immobilière et des caractéristiques de chaque immeuble. En effet, en particulier au Koweït, « la loi est la même quelle que soit la taille des immeubles, leur destination ou les caractéristiques sociales de leurs occupants. Une loi conçue pour la protection du patrimoine de petits propriétaires se révèle inadaptée pour la gestion des immeubles en partie locatifs occupés par des ménages pauvres »¹¹⁸¹. Cette diversité de situations immobilière a créé une diversité de solutions consacrées par les autorités publiques, et ces différentes solutions a engendré des conditions de vie assez différentes. La loi de la copropriété demeure éloignée des réalités immobilières et urbaines.

367. La complexité de la réalité immobilière ne permet pas de s'en tenir à un modèle unique de la copropriété. Un certain nombre de difficultés fonctionnelles dégagées renforce ce constat. Les modèles actuels de la copropriété dans les droits français et koweïtien sont dans l'incapacité de résorber certaines difficultés qui apparaissent non seulement dans les relations entre les copropriétaires, mais également dans la structure et le fonctionnement de ce régime. Les lois n'assurent pas la bonne gestion de la vie collective, et les copropriétaires sont confrontés à des situations compliquées. Par ailleurs, les tentatives législatives n'ont pas permis de pallier ces difficultés de la copropriété, que ce soit par l'intervention d'une autorité interne ou externe à celle-ci. Les pouvoirs publics doivent urgemment prendre acte de l'insuffisance des traitements existants et rechercher des solutions plus radicales, en particulier en droit koweïtien, où l'absence d'intervention législative est flagrante. Les moyens internes, envisagés par le droit français, sont efficaces pour résorber les difficultés financières du syndicat¹¹⁸², sans

¹¹⁸¹ VORMS (B.), « Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger », *op. cit.* p. 42.

¹¹⁸² Il s'agit notamment du fait d'imposer des travaux de réhabilitation aux copropriétaires, parfois alors même qu'ils n'en ont pas les moyens. De plus, les moyens ont été élargis par la réforme de la procédure d'alerte du mandataire *ad hoc*, la rendant plus efficace. Elle était peu utilisée malgré son caractère obligatoire. Son but était de redresser les copropriétés dès l'apparition des premiers impayés. Il faut noter que la réforme de l'administration

La copropriété immobilière, des modèles en transition

être suffisants pour autant. Les copropriétés en difficulté sont nombreuses, et il existe des copropriétés dégradées et très dégradées qui risquent de s'effondrer brutalement. Elles souffrent de problèmes considérables participant à la mise en cause du modèle actuel de la copropriété. Une réforme radicale du modèle de copropriété s'avère ainsi nécessaire.

provisoire qui conduit à élargir et à accroître ses prérogatives a réussi dans une certaine mesure à faire face aux problèmes.

CONCLUSION DU TITRE II

368. Cela exposé, il est possible d'en déduire que les modèles actuels de la copropriété immobilière tant en droit français qu'au droit koweïtien souffrent d'insuffisances sur le plan organisationnel. Ces insuffisances ont été dégagées au niveau de l'organisation générale, mais aussi de l'organisation unitaire. Quant à l'organisation générale, certaines lacunes dans la protection de l'intérêt collectif se manifestent, bien qu'elles existent à des degrés variables. Aujourd'hui, en droit de copropriété, cet intérêt collectif souffre soit d'un manque de structures nécessaires à sa formation (comme en droit koweïtien), soit d'une insuffisante prise en considération de l'évolution de sa notion (comme en droit français). Dans le modèle de copropriété français, l'intérêt collectif est présent dans les travaux préparatoires de la loi de 1965, mais souffre actuellement d'une insuffisante prise en compte. À l'origine, en 1965, il n'existait en effet qu'une seule division immobilière et une représentation protégeant le droit du copropriétaire individuel. Cependant, la situation a totalement changé. Aujourd'hui, à mesure des réformes successives, un autre intérêt, distinct de l'addition des différents intérêts particuliers, émerge et s'affirme de plus en plus : l'intérêt collectif. Celui-ci a modifié la conception du syndicat de copropriétaires. Le syndicat n'est pas seulement un représentant des copropriétaires ne protégeant que la propriété individuelle ; il est une personne morale distincte des copropriétaires et qui défend un intérêt collectif. Le modèle de la copropriété français ne s'adapte pas suffisamment à cette évolution. Concernant le droit koweïtien, la situation est encore plus difficile. Le législateur koweïtien n'avait mis en place qu'un cadre organisationnel supplétif au détriment de tout intérêt collectif¹¹⁸³. Si le législateur français a protégé la naissance et l'existence du syndicat des copropriétaires de tout contournement, tel n'est pas le cas du législateur koweïtien. Le législateur koweïtien a laissé au choix des copropriétaires l'adoption ou non de l'ensemble des règles d'organisation collective de ce régime. La rédaction d'un règlement de copropriété¹¹⁸⁴ et la formation d'un syndicat des copropriétaires¹¹⁸⁵ sont facultatives.

369. De plus, l'analyse du régime de la copropriété révèle que ses règles de gestion sont trop complexes et « éloignées des réalités¹¹⁸⁶ ». Aujourd'hui, en droit koweïtien, malgré différentes

¹¹⁸³ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 50.

¹¹⁸⁴ Art. 853, al. 1^{er}, du cck.

¹¹⁸⁵ Art. 859, al. 1^{er}, du cck.

¹¹⁸⁶ ROUX (J-M.), « Après les réformes de la loi de 1965 : le droit de la copropriété en difficulté ? », *op. cit.*, p. 245.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

réalités immobilières et urbaines, il n'existe qu'un seul modèle de copropriété. Cela s'avère insuffisant et emporte de nombreuses difficultés fonctionnelles. Elles peuvent s'apparenter à « des difficultés techniques : défaut d'obtention de voix en assemblée générale pour réaliser des travaux d'entretien, des difficultés de gestion : incompétence ou absence du syndic, des difficultés financières : charges élevées et défaut de paiement des charges, des difficultés sociales : paupérisation et surpeuplement, et des difficultés juridiques : complexité dans les grands ensembles et les ensembles immobiliers complexes (EIC) où la loi de 1965 est mal adaptée »¹¹⁸⁷. Aussi les difficultés ne sont-elles pas seulement juridiques. Elles forment « une spirale complexe »¹¹⁸⁸, qui mêle des aspects juridiques, financiers, économiques et sociaux, relatifs à la vie communautaire des occupants de l'immeuble. Les modèles actuels de la copropriété immobilière font donc l'objet de vives critiques, bien que ces critiques se ressentent à des degrés différents dans les deux modèles. Ces deux modèles s'avèrent insuffisants et inadaptés à la diversité des immeubles en copropriété. Faute d'une approche globale basée sur l'état quantitatif et qualitatif du parc immobilier et de son évolution, et de prise en compte des évolutions à venir, toute solution d'amélioration des modèles actuels de la copropriété sera illusoire.

¹¹⁸⁷ FULCHERI (É.), *La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ? op. cit.*, p. 8.

¹¹⁸⁸ ROUX (J.-M.), « Les syndicats en difficulté », *J.-Cl. Copropriété*, avril 2017.

CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE

370. Insuffisante prise en compte d'un objet particulier. - Au terme de cet examen, il est permis de conclure que les modèles actuels de la copropriété, en droit français comme en droit koweïtien, souffrent d'insuffisances importantes, plaidant en faveur d'une redéfinition. Des limites, à des degrés différents dans les deux modèles, sont présentes à la fois sur le plan structurel et sur le plan organisationnel. Sur le plan structurel, l'insuffisante prise en compte d'un objet particulier peut être mise en lumière. L'originalité de la notion de copropriété, les droits qu'elle confère aux copropriétaires, les intérêts contradictoires vivant en son sein et sa division immobilière particulière plaident en faveur d'une structure légale spéciale mieux adaptée à la diversité des situations. L'analyse, en particulier de la structure légale des modèles actuels de la copropriété, a démontré que l'émergence d'une structure légale spéciale et obligatoire pour la copropriété, en particulier au Koweït, est non seulement justifiée, mais également essentielle. Cela permettra de répondre aux spécificités inhérentes à ce type de propriété, tout en garantissant un ordre public équilibré et respectueux des droits de chacun. Par ailleurs, l'analyse de la structure légale actuelle, tant en droit français qu'en droit koweïtien, met en lumière la quête d'équilibre poursuivie par la notion de copropriété. L'analyse met en lumière l'existence d'une problématique fondamentale : trouver le juste milieu entre la propriété individuelle et les aspects collectifs et généraux.

371. Une approche technique a aussi semblé pertinente lors de l'examen du droit positif régissant les modèles actuels de la copropriété immobilière. À ce titre, le choix de division retenu par les législateurs français et koweïtien s'avère manquer de réalisme et de simplicité, même si la critique est plus forte en droit koweïtien. Ce choix, particulier, nécessite l'instauration d'une structure légale spéciale. Cependant, au-delà de la structure spéciale, la division actuelle de l'immeuble en copropriété requiert une restructuration radicale de l'objet et de la nature même du droit du copropriétaire. Par ailleurs, cette division, que ce soit dans le modèle de copropriété français ou dans le modèle koweïtien, se trouve limitée par l'évolution permanente du monde immobilier, soit parce qu'elle ne permet pas de fournir de solutions aux problématiques immobilières posées par la pratique, soit parce qu'elle ne permet pas d'articuler facilement plusieurs choix immobiliers coexistants en son sein. À cet égard, l'immeuble en copropriété doit s'adapter à la multiplicité de divisions et une multiplicité de choix immobiliers.

372. Insuffisante prise en compte d'un objet complexe. – Outre le cadre structurel, les modèles actuels de la copropriété présentent des lacunes organisationnelles, rendant d'autant plus difficile toute mise en œuvre pratique. Ces lacunes proviennent principalement de l'insuffisante prise en compte d'un objet complexe : l'intérêt collectif. En effet, l'analyse de la réalité immobilière actuelle, tant en France qu'au Koweït, met en lumière une complexité tenant à la diversité des situations immobilières et urbaines. D'un point de vue organisationnel, bien que le caractère communautaire domine de plus en plus les règles de formation et de fonctionnement des groupements collectifs, telle la copropriété immobilière, la prise en compte de l'intérêt collectif comme fondement de toute organisation collective demeure largement insuffisante. Des insuffisances liées aux organes représentatifs de l'intérêt collectif, ainsi qu'aux documents de gestion utilisés par ces organes, ont pu être relevées. Une analyse de l'évolution actuelle du domaine immobilier permet de conclure à une nette affirmation de l'intérêt collectif en droit de la copropriété. Cela oblige, en premier lieu, à renouveler le cadre régissant le syndicat des copropriétaires et le règlement de copropriété. Le syndicat est aujourd'hui une personne morale distincte des copropriétaires défenseur d'un intérêt collectif. Le règlement de copropriété, pour sa part, devra véritablement être considéré comme la charte de tout immeuble en copropriété, dont l'efficacité doit être assurée par des structures juridiques à instaurer.

373. Ensuite, la diversité des situations des immeubles d'aujourd'hui a réduit la pertinence du recours au syndicat des copropriétaires comme choix unique d'organisation collective. Dans ces diverses situations, il faudrait envisager d'autres choix d'organisations collectives, telles que la société et les associations de propriétaires dont les règles de gestion sont plus souples et plus adaptées. Une analyse des règles de gestion s'impose au titre de l'étude des faiblesses du droit positif. L'examen du régime des modèles de la copropriété a mis en exergue son incapacité à s'adapter à l'évolution du domaine immobilier et urbain. La complexité de la réalité immobilière actuelle ne se limite pas à la diversité des caractéristiques des immeubles en copropriété. Elle dépasse la seule frontière de l'immeuble et se trouve plus généralement affectée par d'autres critères liés à la réalité du territoire. À ce titre, les règles de gestion se sont révélées trop complexes et inadaptées à cette réalité évolutive. Ce constat a conduit, voire accentué les difficultés des copropriétés à des divers niveaux.

374. Insuffisante d'adaptation du modèle unitaire. - La complexité de la réalité immobilière ne permet pas de retenir un modèle unitaire pour les copropriétés. Si en France, la loi du 10 juillet 1965 a été principalement conçue en fonction de critères économiques et de problèmes liés à cet enjeu, les rédacteurs n'avaient pas pensé que l'immeuble en copropriété évoluerait et représenterait davantage que des intérêts particuliers. Il existe des intérêts supérieurs, tels que l'intérêt collectif et l'intérêt général, liés à une prise de conscience de ce que l'immeuble est construit sur la Terre. Dès lors, pour atteindre une « copropriété durable », il faudrait disposer de textes adaptables, susceptibles de répondre à tous les enjeux contemporains, sociaux, économiques et environnementaux, et de réussir à établir un équilibre entre les intérêts en présence dans leur ensemble. C'est la raison pour laquelle en droit français la suppression du modèle unitaire de la copropriété s'impose au profit d'une pluralité de modèles. L'ordonnance du 30 octobre 2019 a consacré le premier pas vers cette multiplication des modèles de la copropriété. Cette analyse met en lumière l'idée d'un abandon, par le législateur français, du principe de l'unicité du modèle de la copropriété au profit d'une multiplication des statuts spéciaux applicables à certaines catégories d'immeubles en copropriété¹¹⁸⁹. Cela n'a cependant pas été suffisant, le législateur n'ayant pas envisagé toutes les distinctions nécessaires. Le législateur koweïtien, en revanche, s'est tenu très éloigné de cette question. Il n'a pris en compte aucune différence de traitement en droit de la copropriété malgré la diversité et l'évolution de la réalité immobilière du Koweït. Bien que la loi actuelle soit globalisante et corresponde à la majorité des immeubles, une certaine souplesse permettant des adaptations serait la bienvenue.

375. Vers une transition juridique. - L'analyse des insuffisances des modèles de copropriété immobilière en droit français et en droit koweïtien démontre ainsi que les deux modèles ne sont pas dans le même stade de transition juridique. La transition juridique en droit français est plus aboutie qu'en droit koweïtien, sans que cela ne soit suffisant pour autant. Si le modèle français présente quelques mutations, par des touches successives, le législateur koweïtien n'a pas encore perçu l'importance de transformer son modèle de copropriété. En tout état de cause, en France ou au Koweït, la transition juridique ne sera pas possible sans redéfinition du paradigme des modèles de la copropriété immobilière. Comme l'a souligné monsieur PÉRINET-MARQUET : « Une réforme d'ensemble de la copropriété reste plus que jamais à

¹¹⁸⁹ COUTANT-LAPALUS (C.), « Le principe de l'unicité du statut de la copropriété sous le prisme des lots à usage d'habitation », *op. cit.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

réaliser en intégrant ces nouveautés dans la cohérence et la simplicité »¹¹⁹⁰. Une redéfinition d'ensemble s'impose alors.

¹¹⁹⁰ PÉRINET-MARQUET (H.), « ALUR est certainement la réforme la plus importante du droit de la copropriété depuis 1965 », *op. cit.*

PARTIE II

LA REDÉFINITION DES MODÈLES DE LA COPROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

376. La transition juridique à achever en droit français, ou à mettre en place en droit koweïtien, nécessite une redéfinition des modèles de copropriété immobilière. Une approche pluraliste reposant sur une méthode de redéfinition harmonisée, a été retenue pour être appliquée, en droit français comme en droit koweïtien, mais de manière différenciée, tant d'un point de vue subjectif qu'objectif. Une analyse sur le processus de cette redéfinition s'impose.

377. D'abord, le projet de vie à assurer au sein de l'immeuble en copropriété implique une méthode structurante de redéfinition des modèles de copropriété immobilière. Cette méthode se concentre sur la définition de tous les éléments liés à l'accès aux modèles. Celle-ci consiste à mettre en place des critères de redéfinition différents et à faire émerger des principes directeurs. Pour répondre aux insuffisances relevées dans la première partie, le choix de modèle ne peut pas être le même. La redéfinition des modèles se fait donc soit en interne par conserver le modèle de copropriété pour le secteur protégé : les immeubles d'habitation du secteur privé, soit en externe par la proposition de modèles alternatifs pour les logements sociaux et les immeubles hors habitation. Si le modèle actuel de la copropriété français s'applique de manière supplétive dès que les parties communes ne se présentent pas, la proposition de cette thèse est d'aller au-delà de cette position en proposant un modèle primaire impératif de copropriété pour les immeubles d'habitation du secteur privé, même en l'absence de parties communes. Les immeubles d'habitation privé devraient rester dans un secteur protégé, règlementé par un cadre plus strict, respectant davantage le droit de propriété des copropriétaires. Les alternatives au modèle de copropriété immobilière sont ainsi, dans cette proposition, uniquement envisageables pour les immeubles en dehors du secteur protégé. De plus, des principes directeurs pourrait être proposés, permettraient d'instaurer un chemin d'articulation adapté à la diversité des modèles.

378. Ensuite, le projet de vie à garantir de l'immeuble en copropriété exige aussi une mise en œuvre sur mesure des modèles redéfinis. Pour assurer ce projet et lui permettre d'évoluer, une application des modèles de manière différenciée concernant les organes, mais aussi les

La copropriété immobilière, des modèles en transition

documents de gestion est nécessaire. Des adaptations du cadre démocratique lié à la gouvernance de la copropriété, et du cadre participatif visant à une application efficace des modèles redéfinis seront ainsi proposées. Par ailleurs, l'immeuble évolutif suppose qu'en fonction du projet de vie (qui évolue avec le temps), la configuration de l'immeuble puisse aussi évoluer. Des adaptations des documents de la copropriété, pour qu'ils soient adaptés à la diversité de l'usage de l'immeuble en copropriété, mais aussi à l'évolution de cet usage dans le temps et/ou dans l'espace seront aussi envisagées.

La redéfinition des modèles de copropriété immobilière implique la mise en place d'une méthode harmonisée de redéfinition (Titre I), mais aussi d'une organisation différenciée adaptée aux situations diverses (Titre II).

TITRE I

LA MÉTHODE DE REDÉFINITION DES MODÈLES

379. La redéfinition des modèles de la copropriété immobilière s'appuie essentiellement sur une méthode structurée. Cette méthode implique tout d'abord le recours aux critères distincts de redéfinition. Dans une approche interne, la redéfinition consiste à maintenir la copropriété comme modèle de base de la division et de l'administration des immeubles d'habitation du secteur libre privé, tout en lui apportant les aménagements nécessaires à tous les niveaux. La redéfinition interne offre ainsi à la fois de l'adaptabilité et du respect de l'ordre public. Dans une approche externe, la redéfinition vise à écarter le modèle de la copropriété pour, en particulier, les immeubles hors habitation et les logements sociaux, auxquels l'application du modèle de la copropriété s'est souvent montrée inadaptée. Ce choix d'écarter le régime de la copropriété est assorti d'une proposition de modèles alternatifs, différents, mais qui peuvent coexister en concurrence avec le modèle de copropriété. Ainsi, une solution plurale, nécessaire vu le contexte complexe du secteur immobilier, sera proposée.

380. Par ailleurs, au regard de cette approche pluraliste de modèles proposés, il apparaît nécessaire de mettre en place des principes directeurs permettant de prévoir un chemin d'articulation clair à suivre. Ces principes constituant ainsi un socle commun s'appliquent quel que soit le modèle à retenir, copropriété ou hors de la copropriété. Il s'agit principalement de trois principes : le principe de nécessité, le principe de subsidiarité et le principe de proportionnalité, inspirés par les règles du droit des personnes français, en particulier les règles du régime de protection des majeurs, et semblent être d'une pertinence, dans ce contexte, pour leur transposition dans les modèles de copropriété immobilière en France et au Koweït. La méthode de redéfinition des modèles consiste ainsi à présenter le choix entre les modèles internes et les modèles externes de la copropriété immobilière (Chapitre I) et à faire émerger des principes directeurs communs qui permettraient de les articuler (Chapitre II).

CHAPITRE I

LES CRITÈRES DE REDÉFINITION

381. Au jour où les villes se dessinent à devenir compactes, la densification amène à des immeubles multi-fonctionnels, à des surélévations plaçant les occupants dans des réalités matérielles différentes, et à la mixité sociale au sein de l'immeuble. De ce fait, l'accès aux modèles de gestion ne peut pas être uniforme dans tous les contextes des immeubles en copropriété. Aujourd'hui les immeubles en copropriété renvoient à deux situations bien différentes : immeubles qui sont régis par le régime de la copropriété, mais aussi situations juridiques où des immeubles ne sont pas régis impérativement par la copropriété alors qu'ils en revêtiraient les principales caractéristiques. Ces structures immobilières comprennent souvent des divisions en lots, d'une organisation collective, d'une répartition des charges..., mais le modèle de la copropriété ne s'applique nécessairement pas à chacune de ces structures¹¹⁹¹. En prenant en compte ces situations différentes, la méthode de redéfinition des modèles de copropriété immobilière s'inscrit dans une approche interne en proposant un modèle primaire impératif de copropriété pour les immeubles d'habitation du secteur privé, ainsi qu'une approche externe en proposant de modèles alternatifs pour les logements sociaux et les immeubles hors habitation.

La méthode de redéfinition fait ainsi appel à deux critères de redéfinition différents : la méthode interne qui vise à conserver le modèle de copropriété en l'adaptant de l'intérieur (Section I), et la méthode externe consistant à écarter le modèle de copropriété dans son ensemble pour recourir à des modèles totalement différents (Section II).

Section I

Une redéfinition interne

382. Le modèle de copropriété immobilière à mettre en place au Koweït, ou à perfectionner en France requiert une redéfinition du périmètre de l'ordre public. À cet égard, le modèle à

¹¹⁹¹ Par exemple, pour les immeubles commerciaux ou des bureaux, dont la propriété est répartie par lots, le modèle de la copropriété peut être écarté, et le choix peut être dirigé vers celui de la création d'une ASL, même si les caractéristiques principales de l'immeuble s'apparentent à celles d'une copropriété.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

proposer est fondée sur un système dualiste : l'émergence d'un modèle primaire strictement encadré constituant la règle de base de l'organisation des immeubles en copropriété (§1) ainsi que la mise en place de dispositions moins impératives qui bénéficieraient de davantage de souplesse dans certaines hypothèses (§2).

§ 1. Émergence d'un modèle primaire impératif

383. Le modèle primaire de copropriété immobilière, à proposer en droit koweïtien ou à affirmer en droit français, représente un modèle du caractère principalement impératif organisant les immeubles d'habitation du secteur privé¹¹⁹². Afin de mieux l'appréhender, ses principes théoriques (A), mais aussi les critères techniques de son application seront successivement analysés (B).

A- Principes théoriques du modèle primaire proposé

384. Impérativité (1), autonomie (2) et équilibre (3), tels sont les principes théoriques du modèle primaire proposé.

1) Définition de l'impérativité du modèle primaire proposé

385. Dans la proposition de modèle primaire, différents atouts du modèle actuel de copropriété immobilière du droit français méritent d'être conservés. Tel que l'a souligné monsieur BERGEL, « le modèle de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 semble recueillir un très large assentiment, de sorte qu'il mérite d'être conservé, en dépit de la nécessité d'en réécrire et d'en améliorer de nombreuses dispositions et d'y intégrer nombre des solutions jurisprudentielles dont il a fait l'objet »¹¹⁹³. Le premier atout réside dans le caractère impératif du modèle. L'impérativité de la structure juridique est une condition essentielle du succès du

¹¹⁹² La terminologie « régime primaire » trouve son origine dans les motifs de la loi n° 65-570 du 13 juillet 1965 portant réforme des régimes matrimoniaux. Cette terminologie a été critiquée par certains auteurs par l'ambiguïté qu'elle présente dans le sens où elle pourrait renvoyer à croire que le « régime primaire » serait autonome et donc appliqué uniquement à certains ménages, tandis que les autres seraient soumis à des régimes « secondaires ». Voir en ce sens FLOUR (J.) et CHAMPENOIS (G.), *Les régimes matrimoniaux*, éd. Armand colin, 2001, n° 53, p. 44, cité par BAMDÉ (A.), « Le régime primaire impératif ou statut matrimonial de base : vue générale », *In Droit des régimes matrimoniaux, Droit patrimonial de la famille, Régime primaire impératif*, 2020.

¹¹⁹³ BERGEL (J.-L.), « Les formes modernes de la copropriété », », *Inf. rap. copr.*, mars 2017.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

modèle primaire de copropriété proposé, notamment en droit koweïtien¹¹⁹⁴. Plusieurs effets découlent de l'application du principe d'impérativité. Tout d'abord, en tant qu'il est impératif, le modèle primaire de copropriété proposé s'impose dès lors que ses conditions techniques sont remplies¹¹⁹⁵. Cela signifie que ni la volonté des copropriétaires, ni la volonté des personnes extérieures à la copropriété ne détermineront s'il faut ou non le mettre en œuvre. Le modèle est imposé par la loi de manière automatique.

386. Par ailleurs, selon le principe d'impérativité du modèle primaire, la constitution du syndicat des copropriétaires et du règlement de copropriété est obligatoire. Il n'appartient plus au bon vouloir des copropriétaires de former ou non le syndicat ou le règlement de copropriété¹¹⁹⁶. Afin de garantir une bonne administration des copropriétés, il faudrait sans retard rendre l'organisation de la copropriété obligatoire. Ce caractère obligatoire du syndicat des copropriétaires entraîne une série de conséquences importantes. Il permet de reconnaître expressément la personnalité juridique au syndicat, dont celui-ci a besoin, notamment en droit koweïtien, à l'heure où la force obligatoire du syndicat des copropriétaires et sa capacité juridique s'affirment de plus en plus en droit français¹¹⁹⁷. De plus, les actes d'acquisition et de disposition des parties communes et privatives à la fois lui seront permis¹¹⁹⁸. Il aura donc son propre patrimoine, même s'il ne possède pas les parties communes¹¹⁹⁹. Tous ces effets favoriseront sans doute la mission principale du syndicat, celle de veiller à l'intérêt collectif de l'immeuble, car le syndicat dispose à cette fin des moyens juridiques nécessaires¹²⁰⁰.

387. Enfin, le principe d'impérativité concerne également les textes mêmes régissant la copropriété. En application du modèle primaire de copropriété, la plupart des règles sont d'ordre public, notamment celles relatives à la répartition des charges communes, et elles ne laissent ainsi que peu de place à la liberté contractuelle. À cet égard, cela est l'occasion de revoir les modalités de répartition des charges, notamment en droit koweïtien, non seulement en les rendant d'ordre public, mais aussi d'établir des critères clairs et adéquats de distinction entre les différentes

¹¹⁹⁴ Le caractère supplétif dominant du modèle actuel de la copropriété en droit koweïtien est la première cause de l'échec du phénomène de la copropriété au Koweït.

¹¹⁹⁵ On détermine par la suite les conditions techniques de son application.

¹¹⁹⁶ Tel est la situation actuelle en droit koweïtien. Voir : art. 853 et 859 du code civil koweïtien.

¹¹⁹⁷ Art. 14 de la loi française du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

¹¹⁹⁸ Art. 16 de la loi française 10 juillet 1965.

¹¹⁹⁹ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 76.

¹²⁰⁰ Notamment celle de la faculté d'agir en justice comme il dispose en droit français. Voir : art. 15 de la loi française du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

charges, comme celles résultant des parties communes et des services communs¹²⁰¹. Aussi, les règles organisant les modalités de prise des décisions, basées sur le principe de majorité, devront également être considérées comme des règles d'ordre public. Cela fournit une protection pour le secteur d'habitation que nous visons à protéger, point qui sera développé par la suite.

Ayant déterminé que les règles conserveront un caractère impératif tant au niveau du champ d'application du modèle qu'au niveau du cadre organisationnel et de gestion, l'autonomie du modèle primaire proposé sera analysée.

2) Définition de l'autonomie du modèle primaire proposé

388. Au-delà du principe d'impérativité, le modèle primaire proposé devra également bénéficier d'une autonomie. Par l'application du principe d'autonomie, le modèle primaire proposé échappe au droit commun des biens. Il est un modèle autonome, complet et qui se suffit à lui-même. Pour arriver à cette autonomie, il faudrait que toutes les règles régissant ce modèle soient clairement établies, notamment en ce qui concerne la définition des rapports internes au sein de l'immeuble en copropriété. En effet, la copropriété en tant que statut juridique est « un ensemble qui contient la détermination des différentes règles qui gouvernent tous les rapports naissants dans la copropriété »¹²⁰². Il s'agit plus précisément des rapports entre les copropriétaires eux-mêmes et entre les copropriétaires et la copropriété comme personne morale indépendante des volontés des personnes qui la composent. L'objet est ainsi de proposer un modèle primaire impératif de copropriété qui soit plus adapté par un rééquilibrage des différents intérêts en présence. Notons que les rapports naissants dans la copropriété ne sont pas des rapports privilégiés et intimes entre deux propriétaires comme ils l'étaient auparavant. Il s'agit des rapports complexes qui existent à la fois entre les nombreux copropriétaires et entre les copropriétaires et la copropriété elle-même en tant que personne morale représentant l'intérêt collectif de l'immeuble dans son entier. L'intérêt individuel et l'intérêt collectif, en prenant également en considération l'incidence de l'intérêt général sur l'immeuble en copropriété seront redéfinis.

¹²⁰¹ ALRASHIDI (H.), « L'identification des parties communes dans la propriété des étages et des appartements », *op. cit.*, p. 65.

الرشيدى (ح)، "تحديد الأجزاء المشتركة في ملكية الطوابق والشقق"، مرجع سابق، ص ٦٥.

¹²⁰² ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 199.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

389. S'agissant de l'intérêt individuel, nous visons à affaiblir l'esprit individualiste par la détermination des droits et des obligations des copropriétaires, mais aussi par le respect des rapports de voisinage. À cet égard, il convient de signaler l'influence en matière d'urbanisme d'une grande population étrangère résidant dans la société koweïtienne actuelle¹²⁰³. Une importance particulière doit ainsi être accordée à cette influence dans la création et l'organisation du nouveau modèle de la copropriété¹²⁰⁴. Cette démarche peut servir le projet du pays de se constituer en société ouverte et moderne car elle favorise non seulement les citoyens, mais permet d'assurer un logement de qualité à toute personne vivant au Koweït¹²⁰⁵. Si une confrontation des traditions et des mentalités peut découler du cadre de vie en copropriété, des mesures favorisant les contacts et les échanges pourraient en amoindrir les effets et réaliser l'entente parmi les différents occupants de l'immeuble en copropriété¹²⁰⁶.

390. En ce qui concerne l'intérêt collectif, il a été démontré précédemment que le désintérêt des copropriétaires pour la chose commune est l'une des motifs de blocage des modèles actuels de copropriété tant en droit français¹²⁰⁷ qu'en droit koweïtien¹²⁰⁸. L'émergence de l'intérêt collectif est ainsi un facteur fondamental pour le succès du modèle primaire de copropriété proposé. Nous le ferons émerger par sa définition et déterminerons les droits et les obligations du syndicat des copropriétaires¹²⁰⁹. De plus, doivent être renforcés le caractère communautaire et le sentiment d'apparence de la collectivité du modèle primaire de copropriété proposé, notamment celui qui s'appliquerait en droit koweïtien¹²¹⁰, par le développement et le maintien du sentiment d'appartenance à la collectivité¹²¹¹. En effet, l'expérience koweïtienne et même française montrent bien que la différence dans les intérêts et l'absence d'outils juridiques

¹²⁰³ Selon la dernière estimation de la population du Koweït, les étrangers constituent plus de la moitié de cette population. V. Estimations de la population du Koweït par groupe d'âge, nationalité et sexe du 01/01/2022, l'administration centrale des statistiques, 2022. <https://www.csb.gov.kw/Pages/Statistics?ID=67&ParentCatID=1>

¹²⁰⁴ À noter que, selon la loi koweïtienne, les étrangers ne peuvent pas posséder des biens immobiliers sauf sous certaines conditions très strictes (art. 3 du Décret-loi n° 74 de 1979 réglemente l'appropriation de biens immobiliers par des non-Koweïtiens).

¹²⁰⁵ La copropriété pourra faire une exception à l'interdiction d'appropriation de biens par des étrangers car la plupart des pays admettent le principe de l'appropriation immobilière par des étrangers. De plus, l'expérience a démontré que les étrangers s'adaptent très facilement à la vie en copropriété qui ressemble au mode de vie de leur pays d'origine.

¹²⁰⁶ Par exemple, pour faire émerger des activités communes et de paix sociale pour une meilleure cohabitation. Voir : ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 185.

¹²⁰⁷ BALIVET (B.), « Le changement climatique et l'immeuble », op. cit., p. 272.

¹²⁰⁸ ALMUNIES (W.), « Les critères sociaux et économiques affectant la demande de logements au Koweït », op. cit., 1985, p. 69.

المينيس (و)، "الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت"، مرجع سابق، ص ٦٩.

¹²⁰⁹ JOAN 4 avr. 2018, n° 846.

¹²¹⁰ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 30.

¹²¹¹ BRAN (O.), JOLI-CŒUR (Y.) et LANNOY (J.-P.), *Les copropriétés en difficulté*, op. cit., p. 195.

adéquats pour les équilibrer sont deux aspects alimentant les conflits entre les copropriétaires et le syndicat des copropriétaires¹²¹².

391. Par la redéfinition des différents rapports naissants dans la copropriété, un modèle autonome, clair et lisible allant à l'essentiel, peut être dégagé. Telles sont les conditions de l'autonomie requise par le modèle de la copropriété. Il convient toutefois de préciser que l'autonomie du modèle primaire proposé ne signifie pas l'absence de lien. Le droit de copropriété demeure une branche du droit immobilier qui est une branche du droit des biens. Comme l'a souligné maître ALNAKKAS, « c'est ainsi qu'un statut autonome et complet devrait gouverner la copropriété depuis sa création en précisant la situation de tous ses acteurs et les règles générales de la vie en copropriété »¹²¹³. Il conviendrait de définir un cadre plus fiable afin de permettre le développement des immeubles collectifs. À noter que ce cadre du régime primaire devra bénéficier de certains caractères qui feront de lui un modèle fondamental de copropriété qui le distingue des régimes particuliers qui se superposent à lui. Trois critères essentiels spécifient le modèle primaire de la copropriété, à l'instar du régime primaire impératif dans les régimes matrimoniaux français : « Des règles d'origine légale, des règles d'ordre public, des règles générales »¹²¹⁴.

À l'impérativité et à l'autonomie s'ajoute le fait que le modèle proposé devra bénéficier d'un dosage raisonnable de l'équilibre.

3) Définition de l'équilibre du modèle primaire proposé

392. L'équilibre du modèle primaire proposé demande de déterminer les droits et les obligations du chaque intérêt en présence. Cette détermination vise à tracer les frontières entre des intérêts contradictoires et réduire par la suite les conflits qui peuvent naître au sein de l'immeuble en copropriété. Seront redéfinis tout d'abord les droits et les obligations des copropriétaires, puis ceux du syndicat des copropriétaires.

En ce qui concerne les droits et les obligations des copropriétaires, la redéfinition du statut du copropriétaire est un préalable indispensable à la proposition de modèle primaire. Il convient de préciser que la situation du copropriétaire est difficile à cerner dans la plupart des

¹²¹² LANNOY (J.-P.) et MOSTIN (C.), *De la prévention à la résolution des conflits en copropriété*, Éditions Larcier, 2013, p. 113.

¹²¹³ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 215.

¹²¹⁴ BAMDÉ (A.), « Le régime primaire impératif ou statut matrimonial de base : vue générale », *op. cit.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

législations¹²¹⁵. Si en droit français, l'article 9 de la loi de 1965 explique d'une manière générale l'essentiel de ces droits et devoirs, laissant les détails éparpillés dans d'autres articles, cela n'est pas le cas en droit koweïtien de la copropriété. Les droits et devoirs des copropriétaires sont mal conçus et présentent des ambiguïtés à tous les niveaux en modèle de copropriété actuel au Koweït¹²¹⁶. Or, les règles déterminant ces droits et obligations des copropriétaires devront être définis selon les besoins de l'immeuble et en fonction des nécessités relevées face aux enjeux sociaux, économiques et urbains actuels. Ainsi, la proposition du modèle primaire de copropriété réclame de redéfinir le statut de copropriétaire et d'adopter pour celui-ci des règles dont la souplesse permettra tant aux praticiens qu'aux copropriétaires de les modeler selon les besoins spécifiques de ladite copropriété.

393. Quant aux droits, le copropriétaire possède un droit de propriété unique sur son lot de copropriété qui lui permet d'exercer ses prérogatives sur les parties privatives comme sur les parties communes. En dehors de son droit essentiel de propriété, le copropriétaire est membre d'un groupement collectif qui bénéficie d'autres droits visant à favoriser l'intérêt de l'immeuble. Ces droits lui permettent de jouer un rôle plus effectif dans sa copropriété. Il s'agit de prérogatives à exercer soit avec les autres copropriétaires sous forme d'action commune¹²¹⁷, soit seul sous forme d'action individuelle¹²¹⁸ à la recherche de l'intérêt de tous. Quant aux obligations, il est important que la loi organisant le modèle de copropriété traite de manière suffisante cette question également afin d'éviter dans l'avenir les risques d'abus et de malfaçons¹²¹⁹, d'autant que « le succès et l'équilibre de la copropriété dépendent des efforts entrepris par ses occupants qui ne se contentent pas de réclamer leurs droits mais respectant aussi ceux de la communauté et de chacun des copropriétaires »¹²²⁰. Les obligations des copropriétaires se manifestent plus clairement en ce qui concerne leurs contributions dans la vie de la copropriété. Ces contributions portent non seulement sur les charges financières, mais aussi sur les efforts collectifs requis par la vie en copropriété. Au-delà de cette obligation, le copropriétaire devra respecter les règles de la copropriété, notamment celles inscrites dans le règlement de copropriété et les règles de bon voisinage.

¹²¹⁵ Comme la législation suisse.

¹²¹⁶ D'où la nécessité de redéfinir les articles 848 et s. du code civil koweïtien, organisant le régime actuel de la propriété par étages et par appartements en droit koweïtien de la copropriété.

¹²¹⁷ Comme la prérogative de participer aux décisions liées à la vie en copropriété en vertu de son droit de vote.

¹²¹⁸ Il s'agit d'offrir au copropriétaire la possibilité d'exercer certains actes d'administration ou de conservation visant à sauvegarder de la sécurité de l'immeuble ou de ses occupants.

¹²¹⁹ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 222.

¹²²⁰ *Ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

394. Aussi, l'équilibre entre l'individuel et le collectif par le renforcement du caractère communautaire peut-il être réalisé. La situation du syndicat des copropriétaires devra également changer en faveur d'un statut clair et précis. Le syndicat des copropriétaires, en tant que personne morale, représente l'intérêt collectif de l'immeuble et devra bénéficier de structures et de pouvoirs lui permettant de jouer un rôle décisif dans la vie de la copropriété. Après avoir établi un statut nouveau pour le syndicat des copropriétaires, il faudrait aussi poser des principes garantissant à la fois le respect de l'intérêt commun et empêchant les risques d'abus de la part de la collectivité. Il s'agit, comme cela sera développé ultérieurement, de consacrer le règlement de copropriété, le principe de majorité et la notion de la destination de l'immeuble pour notre modèle primaire proposé.

395. Au terme de cette présentation des principes théoriques du modèle primaire proposé, il est permis de conclure que le modèle actuel français de la copropriété des immeubles bâtis sa définition de la copropriété, son caractère impératif, l'autonomie de la matière et l'appartenance de la collectivité doit être conservé. Nous devons corriger l'illisibilité du modèle, le problème de son équilibre et l'organisation insatisfaisante de la liberté contractuelle. L'objet n'est donc pas de copier le système français ; il s'agit tout simplement de tenter d'adopter les solutions les mieux adaptées aux besoins de la copropriété au Koweït. Il s'agit de créer un modèle autonome, complet et essentiellement impératif qui devrait gouverner la copropriété depuis sa création. L'idée est qu'un cadre juridique plus fiable permettrait le développement des immeubles collectifs. Il convient de fournir une base solide de règles en droit koweïtien de la copropriété, mais ne pas importer les problèmes qui ont existé en droit français. L'objectif est de mettre en place un modèle de copropriété qui soit plus fort, non seulement parce qu'il déroge au droit commun des biens (autonome et se suffisant à lui-même), mais aussi parce qu'il s'impose sous certains critères. L'autonomie, l'impérativité et l'équilibre du modèle primaire proposé sont des indispensables pour la réussite du mouvement actuel vers la copropriété. Ils permettent d'assurer la solidité, la stabilité et l'efficacité du régime de copropriété.

Après avoir analysé les principes théoriques, il est temps de s'intéresser aux critères techniques qui conditionnent l'application du modèle primaire proposé.

B- Critères techniques du modèle primaire proposé

396. Le modèle primaire proposé s'appliquerait aux immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis (1) à usage total ou partiel d'habitation (2), divisés en lots de copropriété, objet unique du droit de propriété (3).

1) Modèle primaire appliqué aux immeubles ou groupe d'immeuble bâtis

397. Le modèle primaire proposé ne s'appliquerait qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles bâtis¹²²¹, tout comme l'a précisé l'article 1^{er}, I, de la loi française du 10 juillet 1965, selon lequel le modèle de la copropriété régit « tout immeuble bâti ou groupes d'immeubles bâtis ». La jurisprudence française réaffirme, à plusieurs reprises, l'importance de l'existence de cette condition avant l'application du régime de la copropriété¹²²². Concernant le droit de la copropriété koweïtien, ainsi que démontré, la situation n'a pas claire. L'article 848 du code civil koweïtien énonce que les règles de la copropriété s'appliquent à « tout immeuble ou groupe d'immeubles », sans aucune définition ou précision des critères techniques de cet immeuble. Des définitions dispersées dans différents textes, en droit koweïtien, ont été trouvées mais qui se limitent la définition de l'immeuble à celle de bâtiment. Un bâtiment est défini comme « chaque structure autonome qui a une fondation indépendante des bâtiments voisins, reposant en permanence sur le sol, et possède une ou plusieurs entrées [...], et il est exigé que le bâtiment ait une fondation, des murs et un ou plusieurs toits, et il peut être utilisé pour l'habitation, l'habitation et les activités professionnelles, ou seulement pour les activités professionnelles ou les services, le culte ou le divertissement... »¹²²³. Or, en droit français, l'immeuble bâti correspond à un fonds de terre sur lequel sont construits un ou plusieurs bâtiments. La définition du bâtiment adoptée par le droit koweïtien ne peut pas servir de critère permettant l'application du modèle de copropriété tel qu'il existe en France.

¹²²¹ LAFOND (J.), « Copropriété – Bâtiment unique. – Mise en copropriété. – Vérifications préalables », *J.-Cl. Notarial Formulaire*, août 2022, n° 56.

¹²²² Cass. 3^{ème} civ., 16 déc. 2008, n° 07-20.373 : *Administrer* 2008, p. 57, obs. J.-R. BOUYEURE. – Cass. 3^{ème} civ., 17 déc. 2003, n° 02-17.783 : *JCP éd. N.* 2004, n° 16-17, 1196, note B. STEMMER ; *Administrer* 2004, p. 53, obs. J.-R. BOUYEURE.

¹²²³ *Recensement général de la population, des logements, des bâtiments et des établissements pour l'année 2011*, Administration centrale des statistiques, Service du recensement et des statistiques démographiques, Koweït, p. 3. التعداد العام للسكان والمساكن والمباني والمنشآت لعام 2011 م ، الإدارة المركزية للإحصاء ، إدارة التعداد والإحصاءات السكانية ، الكويت ، ص ٣.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

398. Face au manque de définition d'un immeuble bâti en droit koweïtien, il est nécessaire de diriger vers la doctrine. La doctrine française s'engage à clarifier la notion de groupe d'immeubles. À cet égard, les auteurs ont adopté le critère d'homogénéité du groupe d'immeubles résultant d'une division par lots, pour le distinguer de la notion d'ensembles immobiliers qui échappent à l'application impérative du modèle de la copropriété¹²²⁴. L'homogénéité résulte de ce que « tous les copropriétaires sont propriétaires indivis de la parcelle ou de l'unité foncière sur laquelle est construit le (ou les) bâtiment (s) soumis au statut de la copropriété »¹²²⁵. Ainsi, par principe, dans un groupe d'immeubles bâtis, il y a plusieurs parcelles, mais qui appartiennent toutes aux mêmes personnes et dans les mêmes proportions.

399. À côté de cette homogénéité, le modèle primaire de la copropriété proposé ne s'appliquerait qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Il est légitime de se demander à quel moment l'immeuble peut être considéré comme « bâti »¹²²⁶. La loi française de 1965 a récemment apporté une réponse à de telle interrogation par l'article 1-1¹²²⁷ qui dispose « Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot ». De cette livraison du premier lot, l'immeuble en cours de construction peut être considéré comme « bâti », permettra d'entrée en application du nouveau régime juridique applicable aux propriétaires d'immeubles devenus copropriétaires, titulaire des droits et obligations qui devront notamment se soumettre à un nouveau mode de fonctionnement et de prises de décisions. Tel raisonnement, adopté par le législateur français, peut sévir ainsi de déterminer la notion de l'immeuble ou groupe d'immeubles bâtis de modèle primaire à mettre en place en droit de la copropriété immobilière au Koweït.

À noter qu'il n'est pas suffisant, pour l'application du modèle primaire impératif, qu'il s'agisse d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles bâtis ; il est également nécessaire que ces immeubles relèvent du secteur d'habitation.

¹²²⁴ LAFOND (J.), « Copropriété. Division de l'immeuble. – Groupes d'immeubles et ensembles immobiliers », *J.-Cl. Notarial Formulaire*, Oct. 2021, n° 7.

¹²²⁵ TOMASIN (D.), « Les caractères de la notion d'ensemble immobilier », in *Études offertes au Professeur Malinvaud*, Litec, 2007, p. 601.

¹²²⁶ Voir : ROUX (J.-M.), « L'immeuble « bâti » et le régime de la copropriété », *Constr.-Urb.* 2008, étude 12, n° 65 et 66 ; ATIAS (CH.), « La naissance d'une copropriété : qu'est-ce qu'un bâtiment ? », *Inf. rap. copr.* 2002, p. 25 ; LAPORTE (J.) et DE COSTER (A.), « De la naissance de la copropriété à la première assemblée générale », *AJDI* 2016, p. 583.

¹²²⁷ Article créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

2) Modèle primaire appliqué aux immeubles bâtis d'habitation

400. Le modèle primaire proposé sera présenté en faisant émerger un secteur protégé qui devrait obligatoirement passer par la copropriété, le secteur d'habitation¹²²⁸. Le modèle primaire s'applique ainsi impérativement aux immeubles à usage total ou partiel d'habitation. Cette réflexion a été animée non seulement par le GRECCO¹²²⁹, mais aussi par le groupe ayant travaillé sur la réforme du livre II du code civil français relatif aux biens, ce qui représentait l'une de ses propositions concernant le champ d'application de la loi de 1965. Il a été proposé d'ajouter au début de l'article 43 de la loi de 1965¹²³⁰ : « 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... »¹²³¹. Manifestement, il apparaît que les juristes ont ressenti l'importance de protéger le secteur de l'habitation en matière de copropriété immobilière¹²³².

401. L'habitation doit rester dans un secteur protégé, réglementée par un cadre plus strict, respectant davantage le droit de propriété des copropriétaires. Dans ce secteur privé d'habitation, est soutenue la formule du syndicat des copropriétaires comme règle de base de l'organisation de ces immeubles. Nous conservons ainsi la règle précisant le champ d'application du modèle actuel de copropriété des immeubles bâtis français, issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019, selon laquelle le statut de la copropriété s'applique à « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes »¹²³³. Quant aux immeubles mixtes à destination partielle d'habitation, il s'agit d'un immeuble comprend à la fois des locaux d'habitation et des locaux professionnels ou commerciaux (par exemple, comme dans les immeubles de centre-ville, un local commercial au rez-de-chaussée et des locaux d'habitation dans les étages). Ce qui compte ainsi ce n'est pas la

¹²²⁸ On analysera plus en profondeur la notion d'habitation lorsque on abordera la question de l'articulation des modèles dans le chapitre suivant.

¹²²⁹ PÉRINET-MARQUET (H.), « L'avant-projet de réforme de la copropriété : le GRECCO remet ses travaux, Entretien avec Hugues Périnet-Marquet », *op. cit.*

¹²³⁰ Qui détermine les règles d'ordre public, aux termes duquel « Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites ».

¹²³¹ www.henricapitant.org.

¹²³² Cela peut tenir à plusieurs raisons fondamentales liées à la protection des droits des copropriétaires, à la gestion efficace des copropriétés et à la cohésion sociale.

¹²³³ Article 1^{er}, I, al. 1^{er}, de la loi française du 10 juillet 1965.

mixité des locaux individuellement qui sont de plus en plus rares en France¹²³⁴, mais la mixité globale.

À côté de ce critère technique, l'immeuble devrait également être divisé en lots de copropriété pour que le modèle primaire s'impose.

3) Modèle primaire appliqué aux immeubles bâtis divisés en lots

402. Dans le modèle primaire proposé, le copropriétaire se présentera principalement comme propriétaire d'un lot de copropriété. Nous avons relevé, dans la première partie de notre étude, l'importance et la nécessité d'une restructuration radicale concernant l'objet et la nature même du droit du copropriétaire. Quant à l'objet, les limites de la notion d'appartement comme objet du droit de copropriétaire en droit koweïtien ont été démontrées¹²³⁵. Est vivement soutenu son remplacement par la notion séduisante de lot de copropriété, à l'instar de ce que propose le modèle actuel français. Le lot de copropriété constitue l'unité fondamentale de la copropriété immobilière française, qui implique l'application obligatoire d'un modèle¹²³⁶ et qui se considère comme le résultat d'une division de la propriété de l'immeuble en copropriété¹²³⁷. Cet outil est l'objet le plus pertinent pour exprimer le droit de propriété du copropriétaire pour le droit koweïtien, comme en attestent plusieurs éléments¹²³⁸. En effet, « la notion de lot de copropriété présente l'avantage de lier très fortement les prérogatives individuelles et l'intérêt collectif, dont l'équilibre constituait d'ailleurs l'une des préoccupations essentielles du législateur de 1965 »¹²³⁹. Cette notion est admise depuis longtemps dans la pratique en raison de sa capacité à appréhender les diverses prérogatives des copropriétaires. Cet outil original devrait être substitué à la notion « d'appartement » du législateur koweïtien, pour exprimer l'objet de droit du copropriétaire¹²⁴⁰. Ainsi, du point de vue de la terminologie, l'expression

¹²³⁴ Tel est le cas par exemple d'« un local destiné à un médecin, dont une partie sera réservée à son logement et une autre à son cabinet », <https://formation-promotion-immobiliere.com/secteur-libre-et-secteur-protège>.

¹²³⁵ La notion d'appartement a prouvé son incapacité à justifier la cohésion de l'ensemble des droits et des obligations attribués au copropriétaire.

¹²³⁶ Cass. 3^{ème} civ., 15 nov. 1989, *op. cit.*

¹²³⁷ AZOULAI (M.), « La réforme de la copropriété des immeubles bâtis », *Rép. Def.*, 1968, art. 29027, n° 21.

¹²³⁸ C'est notamment le fait que le propriétaire d'un lot ne peut y renoncer sans que soit relevé un acte positif impliquant la volonté non équivoque du copropriétaire d'exercer la faculté d'abandonner cette propriété : Cass. 3^{ème} civ., 26 juin 1991, n° 89-14-549 : *RDI* 1991, p. 503, obs. P. CAPOULADE et C. GIVERDON.

¹²³⁹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier : analyse critique, op. cit.*, p. 20.

¹²⁴⁰ Cette analyse a été largement soutenue par une partie de la doctrine, notamment ATIAS qui a écrit que « le droit du copropriétaire est un droit de propriété sur son lot [...] en tant que composé de parties privatives et d'une quote-part indivise de parties communes ». ATIAS (CH.), *Manuel de droit civil, Les biens*, 11^e éd., Litec, 2011, n° 410.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

« propriété par étages et par appartements » devrait être remplacée par celle de « copropriété par lots ». L'application de la notion de lot permettra de définir le droit du copropriétaire et justifions le lien indissociable entre la propriété des parties privatives et la copropriété des parties communes, ainsi que l'exercice de l'ensemble des droits et des obligations afférents. Le lot de copropriété est ainsi à la fois objet du droit de propriété du copropriétaire, mais aussi critère d'application du modèle primaire proposé.

403. Or, la transposition de la notion de lot au modèle de copropriété au Koweït implique la mise en place des adaptations nécessaires. Ces adaptations visent à instaurer et à accepter l'idée d'avoir un objet immatériel du droit de propriété. De plus, l'insertion de la notion de lot de copropriété en droit koweïtien nécessite d'encourager au préalable un fort mouvement vers l'intérêt collectif. Ce dernier souffre d'une négligence remarquable de la part du législateur et des copropriétaires eux-mêmes. Ces deux éléments manquants doivent être comblés pour garantir le succès de cette transposition et la création d'un lot de copropriété et sa qualification d'« immeuble par nature » en droit de copropriété immobilière au Koweït.

404. Aussi, pour une parfaite transposition du lot de copropriété, il est nécessaire de d'analyser l'importance de l'état descriptif de division (EDD). La publicité foncière exige que le processus de la répartition et la « nomenclature » des lots de copropriété soient classés dans un « état descriptif de division »¹²⁴¹. Celui-ci se définit comme « un acte authentique dont le but est d'identifier de manière précise chacun des lots de l'immeuble »¹²⁴². Cela doit être établi conformément aux conditions fixées par l'article 7 du décret du 4 janvier 1955¹²⁴³ et par l'article 71 du décret du 14 octobre 1955¹²⁴⁴. Cet acte authentique revêt un caractère obligatoire pour tout immeuble en copropriété¹²⁴⁵. Son absence provoque une action en responsabilité civile si un préjudice est né du fait de cette absence¹²⁴⁶. L'état descriptif de division a beaucoup d'importance. Conformément à l'article 71 du décret 1955, ce document « doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, [...] opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot ». De plus, il détermine avec le règlement de copropriété la catégorie des parties communes

¹²⁴¹ CHARLIAC (H.), « Copropriété. - Statut de la copropriété. - Structure », *J.-Cl. Notarial Répertoire*, 2015, p. 34, n° 59.

¹²⁴² *Ibidem*.

¹²⁴³ Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

¹²⁴⁴ Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

¹²⁴⁵ Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, art.7.

¹²⁴⁶ VIGNERON (G.), « Statut de la copropriété. – Composition des lots. – État descriptif de division », *J.-Cl. Constr. – Urb.*, actualisé par C. COUTANT-LAPALUS, juill. 2021, n° 35.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

et celle des parties privatives. À cet égard, l'article 3 du décret du 17 mars 1967¹²⁴⁷ dispose que « si le règlement de copropriété comprend un état descriptif de division [...] il doit être rédigé de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties et les clauses particulières au règlement de copropriété doivent se distinguer nettement des autres ».

405. En ce qui concerne la valeur juridique de cet acte, celle-ci fait l'objet d'un débat depuis plusieurs années dans la jurisprudence, notamment en raison de son intégration ou annexion fréquente au règlement de copropriété. Quant à la jurisprudence, l'EDD était considéré comme « convention entre copropriétaires »¹²⁴⁸ et, qu'il soit ou non intégré au règlement de copropriété, que l'état descriptif de division est un document contractuel¹²⁴⁹. Cependant, depuis 1992, la Cour de cassation est revenue sur sa position, en considérant que l'état descriptif de division comme un acte « dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière, qui n'a pas de caractère contractuel. Il ne prévaut pas sur le règlement de copropriété »¹²⁵⁰. Dans un autre arrêt, elle confirme cette position : « La publication d'un nouvel état descriptif de division ne remet pas en cause les stipulations contractuelles du règlement de copropriété »¹²⁵¹. Ainsi, en principe, l'état descriptif de division reste un simple document « technique », sauf s'il est contractualisé par le règlement de copropriété¹²⁵². Cette position a été aussi affirmé par la doctrine qu'ils estiment que l'état descriptif de division a une nature « neutre », car « il n'est pas générateur de droits ou obligations pour la collectivité ou les membres qui la composent »¹²⁵³. Selon eux, il s'agit simplement d'un document technique en annexe du règlement de la copropriété¹²⁵⁴.

¹²⁴⁷ Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

¹²⁴⁸ Cass. 3^{ème} civ., 15 mai 1973, n° 72-11.473 : *JurisData* n° 1973-098341 ; *Bull. civ.* III, n° 341.

¹²⁴⁹ Cass. 3^{ème} civ., 17 mars 1976, *D.* 1977, 688. – Cass. 3^{ème} civ., 26 juin 1979 : *D.* 1980, *inf. rap.*, p. 234, obs. Cl. GIVERDON. – Cass. 3^{ème} civ., 1er févr. 1983 : *Administrer* mai 1984, p. 41.

¹²⁵⁰ Cass. 3^{ème} civ., 8 juill. 1992, n° 90-11.518 : *JurisData* n° 1992-001767 ; *Bull. civ.* III, n° 241 ; *JCP N* 1993, II, 336, note J.-M. GOËTYHEBEUR ; *D.* 1993, jurispr. p. 1, note P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; *Inf. rap. copr.* 1993, p. 10, obs. P. CAPOULADE.

¹²⁵¹ Cass. 3^{ème} civ., 7 sept. 2011, n° 10-14.154 : *JurisData* n° 2011-018184 ; *Loyers et copr.* 2011, comm. 310.

¹²⁵² Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 2017, n° 16-16.849 : *JurisData* n° 2017-013489 ; *Bull. civ.* III, n° 87 ; *Administrer* oct. 2017, p. 64, obs. J.-R. BOUYEURE ; *Inf. rap. copr.* sept. 2017, p. 11, obs. J.-M. ROUX ; *JCP G* 2017, 1142, n° 19, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *Loyers et copr.* 2017, comm. 219, obs. A. LEBATTEUX.

¹²⁵³ VIGNERON (G.), « Statut de la copropriété – Composition des lots. – État descriptif de division », *op. cit.*, n° 42.

¹²⁵⁴ BRACHET Denis, « Règlement de copropriété et état descriptif de division : nature et portée de l'état descriptif de division », *Droit et Ville*, 2022/2, n° 94, p. 17-40.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

406. Quant à la nature juridique du droit du copropriétaire dans le modèle primaire proposé, il s'agit d'une nature unitaire du droit de propriété qui repose sur l'unité du lot de copropriété. Nous gardons le caractère principal du modèle français de la copropriété des immeuble bâtis qui se base sur un modèle de défense du droit de propriété des copropriétaires. Cependant, des modifications à l'intérieur du modèle liées notamment à la redéfinition de la propriété donnée ont été proposées. Est ainsi rejetée toute division dualiste de la propriété de l'immeuble en copropriété pour laquelle ont opté initialement les législateurs français et koweïtiens qui reconnaissent au copropriétaire un droit de propriété exclusif sur sa partie privative et un droit de propriété indivis et perpétuel sur les parties communes¹²⁵⁵. Si la loi française de 1965, par son article 1, I, et l'article 6, s'oriente davantage vers une conception unitaire s'exprime par le lien indissociable entre les parties privatives et les parties communes, tel n'est pas le cas en droit koweïtien de la copropriété. Il est proposé une division unitaire du droit du copropriétaire immobilier en se basant sur l'unité de droit de propriété présenté par son objet, le lot de copropriété. À notre avis, cette forme unique du droit de propriété est la plus adaptée pour assurer la propriété privative du copropriétaire, mais aussi pour protéger l'intérêt collectif de l'immeuble¹²⁵⁶. Ainsi, ce n'est pas une conception dualiste qui gouverne la nature juridique du droit du copropriétaire immobilier (propriété individuelle sur les parties privatives et propriété collective sur les parties communes). Il s'agit d'une conception unitaire qui réside dans l'objet de ce droit, le lot de copropriété sur lequel s'exerce une propriété de nature unique. Il s'agit d'une propriété qui s'exerce de façon homogène aussi bien sur les parties privatives que sur les parties communes¹²⁵⁷. Cette analyse est, à notre sens, la plus proche de la réalité technique de l'immeuble en copropriété.

407. La redéfinition de la nature juridique du droit du copropriétaire et de son objet autour de la notion de lot de copropriété constitue l'une des conditions techniques du modèle primaire proposé. Cela permet de favoriser les principes théoriques précédemment évoqués en assurant l'autonomie du modèle, car le droit du copropriétaire est en réalité un droit de propriété de

¹²⁵⁵ L'article 848 du cck. dispose que « Les dispositions des articles suivants s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles, appartenant à plusieurs personnes dont chacune possède une partie privative et une part indivise dans les parties communes ». De même l'article 1^{er}, I, de la loi française du 10 juillet 1965 précise que la loi régit les immeubles « dont la propriété est répartie par lots (...) comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes ». Les parties privatives sont définies comme étant « la propriété exclusive de chaque copropriétaire » (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 2, al. 2) ; les parties communes sont « l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement » (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 4).

¹²⁵⁶ VORMS (B.), « Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger », *op. cit.*, p. 8.

¹²⁵⁷ TOMASIN (D.), « Vers une nouvelle image du droit du copropriétaire », *D.*, 2018/2019, p. 144, n° 224.14.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

nature juridique nouvelle. Il ne ressemble ni à la notion de droit de propriété exclusif en droit commun, ni à la notion de droit de propriété indivis. Il relève d'une nouvelle catégorie en raison de sa spécificité et de ses particularités. Aussi, la nature unique du droit du copropriétaire favorise la simplicité et le réalisme du modèle parce que la référence à la notion de lot de copropriété comme objet autonome du droit du copropriétaire permet « la prise de conscience de l'unité de l'immeuble tout en délimitant un bien objet de droit à part entière »¹²⁵⁸. Enfin, l'adoption de cette division unitaire permet de tempérer l'importance accordée à l'intérêt individuel parce qu'elle place l'intérêt collectif au même rang que l'individuel. Cela est indispensable afin de renforcer l'intérêt pour l'appartenance à la collectivité et l'acceptation des espaces collectifs au sein de l'immeuble en copropriété. La prise en compte des valeurs collectives peut également favoriser l'équilibre du système juridique de la copropriété, équilibre qui permet de ménager tant l'individuel que le collectif.

S'ajoutent au modèle primaire proposé des dispositions supplétives de volonté qui seront écartées dans certaines hypothèses.

§ 2 : Mettre en place les aménagements nécessaires

408. La seconde voie proposée pour la copropriété consiste à mettre en place des aménagements à l'intérieur du modèle primaire impératif. Ces aménagements concernent des immeubles soumis obligatoirement au modèle de la copropriété, mais qui disposent de la possibilité de déroger à certaines de ses dispositions impératives. Il faut ainsi déterminer les hypothèses concernées (A), puis les règles auxquelles il pourra être dérogé (B).

A- Les hypothèses concernées

409. Dans certaines situations d'immeubles, le modèle primaire de copropriété proposé sera mal adapté, d'où la nécessité de déroger à certaines de ses dispositions. En effet, en raison de la diversité des caractéristiques que présentent les immeubles en copropriété, exposées dans la première partie de notre étude, le modèle impératif est parfois mal adapté à leur gestion. Pour ces immeubles, des modules de gestion moins différenciés sont proposés. Ces nouveaux modules s'appliquent principalement aux immeubles soumis au modèle impératif de la copropriété, mais

¹²⁵⁸ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, op. cit., p. 346.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

qui présentent certaines spécificités techniques leur permettant d'y déroger. Ainsi, il s'agit de faire des aménagements nécessaires à l'intérieur du modèle primaire impératif proposé. Ces aménagements sont basés sur certains critères qui sont principalement le nombre de lots, la destination de l'immeuble, mais aussi la qualité des copropriétaires.

410. En ce qui concerne le premier critère, le nombre de lots ou la taille de la copropriété, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a effectivement abordé la question et a mis en place certaines dispositions particulières appliquées aux petites copropriétés et aux copropriétés à deux¹²⁵⁹. Si le modèle de la copropriété est bien adapté aux petites structures, « la gestion des grands ensembles immobiliers [nécessite] des règles moins rigides et moins contraignantes »¹²⁶⁰. À cet égard, devant la prise en compte croissante de l'intérêt collectif, le GRECCO envisage le recours à une société pour la gestion des copropriétés de grande taille. Là, peut être envisagée la société que comme un modèle de gestion des immeubles collectifs, afin de ménager une certaine souplesse dans ces grandes copropriétés.

411. Quant à la destination de l'immeuble, il a été précisé que le modèle primaire impératif s'applique aux immeubles ou groupes d'immeubles à usage total ou partiel d'habitation. Toutefois, il est possible que ces immeubles en copropriété se trouvent au sein d'un ensemble immobilier mixte où il soit nécessaire d'apporter certaines adaptations au régime primaire. À noter qu'il n'y a aucune définition de la destination de l'immeuble au sein du régime actuel de la copropriété en droit koweïtien, mais celle-ci peut se définir comme « le type d'usage actuel de l'immeuble s'il est destiné à l'un des cas suivants : pour l'habitation, pour les activités professionnelles, ou mixte pour l'habitation et les activités professionnelles... »¹²⁶¹.

412. Enfin, concernant la qualité des copropriétaires, il s'agit de la situation sociale des personnes vivant au sein de l'immeuble en copropriété. Là aussi, le modèle de copropriété proposé ne peut pas être le même. En effet, comme démontré précédemment dans la première partie, le Koweït dispose d'une démographie complexe, divisée principalement en deux catégories : les Koweïtiens et les étrangers¹²⁶². Les étrangers constituent une part considérable

¹²⁵⁹ Articles 41-8 à 41-23 de la loi française de 1965.

¹²⁶⁰ VIGNERON (GUY.), « Entretien avec Jacques Lafond » : *Loyers et copr.* nov. 2007, n° 11, Entretien 1.

¹²⁶¹ *Recensement général de la population, des logements, des bâtiments et des établissements pour l'année 2011*, Administration centrale des statistiques, Service du recensement et des statistiques démographiques, Koweït, p. 6. التعداد العام للسكان والمساكن والمباني والمنشآت لعام 2011 م ، الإدارة المركزية للإحصاء ، إدارة التعداد والإحصاءات السكانية ، الكويت ، ص. ٦.

¹²⁶² ALKANDERI (A.), « Le problème du logement dans l'État du Koweït, une étude analytique et évaluative », *op. cit.*, p. 6.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

de la population koweïtienne¹²⁶³. En principe, ils n'ont pas le droit d'acquérir de logements au Koweït¹²⁶⁴. À cet égard, un secteur de logements privés est destiné aux Koweïtiens et un secteur de logements à l'investissement locatif aux étrangers. Chacun de ces secteurs présente des besoins différents et est également confronté à des problèmes différents, d'où la nécessité de différencier les règles à appliquer. Il s'agit ainsi d'avoir des modèles différenciés, plus ou moins élaborés selon la situation que le module propose de régir, tout en permettant la flexibilité des règles de gestion et en assurant l'efficacité des copropriétés concernées.

Après avoir montré les critères autorisant un assouplissement de certaines des règles impératives du modèle primaire de la copropriété, les règles susceptibles d'être écartées doivent être présentées.

B- Les règles modulables

413. Pour les situations immobilières précédemment analysées, certaines règles du modèle primaire proposé peuvent être écartées sous certaines conditions. Il ne s'agit pas d'ouvrir ainsi la porte à une liberté totale, mais à une liberté relative. Monsieur ROUX l'a expliqué en précisant que « la libéralisation relative dont le statut de la copropriété pourrait faire l'objet, donnerait davantage de poids à la volonté collective des copropriétaires. Le notaire aurait ainsi un rôle primordial à jouer non seulement au titre de son devoir de conseil, mais aussi et surtout en tant que rédacteur du règlement de copropriété qui matérialiserait les règles dérogatoires »¹²⁶⁵. En prenant l'exemple du droit français, le législateur a bien fait, au travers de l'ordonnance du 30 octobre 2019, lorsqu'il a commencé à différencier les règles de gestion de copropriété selon certaines caractéristiques de l'immeuble. Des aménagements ont ainsi très souvent été apportés aux modalités de prise de décision¹²⁶⁶, mais aussi à l'utilité de certains organes de gestion¹²⁶⁷.

الكندري (ع)، "مشكلة الإسكان في دولة الكويت، دراسة تحليلية تقويمية"، مرجع سابق، ص. ٦.
¹²⁶³ Cela est principalement dû à l'immigration qui a nettement augmenté au cours des deux dernières décennies, en raison du développement économique, culturel et urbain du pays.

¹²⁶⁴ Sauf certaines conditions particulières.

¹²⁶⁵ ROUX « J.-M.), « Réflexions sur l'aménagement de l'ordre public dans la loi du 10 juillet 1965 », *op. cit.*

¹²⁶⁶ Comme celles relatives à la convocation de l'assemblée générale, les modalités de vote.

¹²⁶⁷ Comme la dispense de conseil syndical et la dispense de comptabilité double prévues pour les petites structures de l'immeuble en copropriété.

414. En ce qui concerne les modalités de prise de décision, face à la complexité des règles de gestion commune¹²⁶⁸, il sera possible pour les hypothèses d'immeubles précédemment analysées de faciliter le processus décisionnel sans remettre en cause les équilibres fondamentaux du modèle¹²⁶⁹. Il s'agit plus précisément d'alléger la complexité des procédures de prises de décision et de leur mise en œuvre. Pour les organes de gestion, il sera préférable de réduire le nombre des autorités compétentes conduisant, très souvent, à l'aggravation du problème et à la mauvaise gestion de certaines copropriétés¹²⁷⁰, leur multiplicité étant possiblement source de paralysie décisionnelle¹²⁷¹. Aussi, parfois, les règles relatives à la prise de décisions par le syndicat des copropriétaires sont considérées comme un frein à la bonne gestion de certaines copropriétés¹²⁷². Ainsi, il sera possible de recourir à des formes particulières de syndicat : syndicat coopératif, syndicat secondaire ou bien union du syndicat. Dans certaines situations immobilières, ces aménagements des règles d'ordre public confèrent au modèle primaire proposé de copropriété une « plasticité » indispensable capable de lui donner non seulement « la faculté de répondre aux événements de son temps », mais aussi « la capacité à évoluer à la suite de leur réalisation et selon les besoins de la pratique »¹²⁷³.

415. Ainsi, au travers de la redéfinition interne du modèle de la copropriété, il n'est pas question de proposer un changement radical du modèle actuel français. Ce dernier présente des avantages non négligeables qu'il convient de conserver. Tout d'abord, il permet de prendre et de mettre en œuvre des décisions collectives selon le principe de la démocratie, à savoir, selon le droit de vote et des règles de la majorité. De plus, l'un de ses avantages les plus précieux réside à notre avis dans la sécurité juridique et la stabilité qu'il confère en tant que modèle essentiellement d'ordre public. C'est pourquoi les principes généraux de la copropriété sont laissés intacts. En revanche, la redéfinition interne est plus révolutionnaire dans le droit de copropriété koweïtien. Nous proposons ainsi de conserver trois mérites du modèle actuel de la

¹²⁶⁸ SAINT-ALARY (R.), « Amélioration de l'immeuble en copropriété », in *Mél. à la mémoire du Professeur Roger SAINT-ALARY, L'immeuble et le droit*, Presses de l'Université des sciences sociales de Toulouse, 2006, p. 39.

¹²⁶⁹ CHAZELLE (C.), « Le droit de vote : De l'équilibre entre un droit fondamental et l'intérêt collectif », *Inf. rap. copr.* 2015, n° 14388.

¹²⁷⁰ TOMASIN (D.), « La nullité des assemblées générales de copropriétaires consécutives », in *Mél. à la mémoire du Professeur Roger SAINT-ALARY, L'immeuble et le droit, op. cit.*, p. 589.

¹²⁷¹ 73^e Congrès des notaires de France, *Pratique et évolution de la copropriété*, Strasbourg, 1976 – 1^{er} partie. ; DELAS (A.), « De l'inadaptation du régime juridique de la copropriété aux copropriétés horizontales à deux lots », *Les Petites Affiches* 2017, p.5.

¹²⁷² BAYARD-JAMMES (F.), « La prise de décision par le syndicat des copropriétaires : constats et perspectives », *AJDI* 2019, p. 499.

¹²⁷³ LAGRAULET (P.-E.), « La plasticité du droit de la copropriété », *AJDI* 2020, p. 398.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriété des immeubles bâtis en France et de les transposer au nouveau modèle qui régira la copropriété au Koweït : le caractère impératif (comme l'une des caractéristiques essentielles du modèle proposé) ; la notion de lot (qui est une création originale du législateur français sur laquelle repose la redéfinition de la nature juridique du droit du copropriétaire et de l'objet de son droit) et le syndicat des copropriétaires (comme organe principal de gestion, création originale du législateur français également et fondement sur lequel se construit l'intérêt collectif de l'immeuble). En reprenant ces mérites, notre modèle primaire repose sur l'émergence d'un modèle impératif et autonome. Il repose ensuite sur la notion de lot de copropriété comme objet unique du droit du copropriétaire immobilier. Après avoir décrit les principes théoriques et les conditions techniques du modèle primaire proposé, nous avons proposé des aménagements de l'ordre public à l'intérieur de ce modèle pour certaines situations d'immeubles en copropriété, d'où la nécessité de concevoir des règles qui aient davantage de souplesse. Ainsi, notre modèle de copropriété se présente comme un modèle principal doté de modules de gestion adaptables.

Après avoir présenté la redéfinition interne, la redéfinition des modèles de la copropriété en externe doit être approfondie.

Section II

Une redéfinition externe

416. La copropriété ne se présente pas seulement comme un statut juridique. Elle est également une situation réelle concernant des immeubles qui ne sont pas soumis impérativement au régime de la copropriété alors qu'ils en revêtiraient les principales caractéristiques. Dans de telles situations, nous proposerons notre redéfinition externe du modèle de la copropriété. Celle-ci consiste en une redéfinition du modèle traditionnel de la propriété immobilière. Si cette propriété est marquée par sa stabilité, sa perpétuité et les multiples prérogatives attribuées à son titulaire, elle devient aujourd'hui démembrée, temporaire (§1), mais aussi volumique et sociétaire (§ 2), selon le secteur dans lequel l'immeuble se situe.

§ 1 : Modèle de cojouissance proposé aux logements sociaux

417. Les enjeux contemporains, notamment économiques et sociaux, obligent à proposer l'abandon du modèle de copropriété pour les logements du secteur social, tant en droit français qu'en droit koweïtien. Face à la demande croissante de logements, notamment en milieu urbain tendu et très tendu, le recours aux mécanismes alternatifs du droit de propriété perpétuelle pourrait être proposé comme une solution pertinente. Il s'agit entre autres du modèle du cojouissance, démembrement de propriété qui se base sur une dissociation de la propriété du sol de celle du bâti, et qui donne lieu à un droit réel, temporaire, mais aussi modulable. Nous présenterons la pertinence du recours à ce modèle aux logements du secteur social (A), mais aussi aux logements du secteur intermédiaire « abordable »¹²⁷⁴ (B).

A- Pertinence du modèle de cojouissance pour les logements sociaux

418. Le modèle de cojouissance sera présenté en analysant ses principes théoriques et techniques (1), mais aussi les atouts qu'il offre par rapport au modèle de copropriété en matière d'accession sociale au logement, tant en droit français qu'en droit koweïtien (2).

¹²⁷⁴ Le coût du foncier et même du bâti dans les zones de marché tendu, voire très tendu, rend l'accès aux logements par une voie unique de propriété pour les ménages les plus modestes presque impossible, d'où la nécessité de recourir à des voies d'accès alternatives.

1) Principes théoriques et techniques du modèle de cojouissance

419. Après avoir analysé dans la première partie la question des logements sociaux et les enjeux qu'ils soulèvent en matière d'accès à la propriété, la solution la plus pertinente à appliquer consiste en l'abandon du modèle de la copropriété et la création du modèle de cojouissance. En France et au Koweït, les préoccupations sont presque les mêmes en matière d'accession sociale à la propriété. En effet, il existe au Koweït des logements sociaux réservés à une catégorie sociale très modeste. Il s'agit de la catégorie la plus basse de l'échelle sociale. Les accédants à ces logements sont des personnes qui se trouvent dans une situation intermédiaire entre celle des Koweïtiens et celle des non-Koweïtiens, de nationalité indéterminée, mais vivant depuis longtemps au Koweït, et bénéficiant de certains avantages sociaux dont bénéficient les Koweïtiens¹²⁷⁵. Ces personnes ne peuvent et ne pourront pas assumer la valeur d'échange en tant que propriétaires. Leur situation actuelle, aux niveaux social et économique, affirme cette réalité. De plus, elles ne disposent pas des moyens de répondre aux enjeux contemporains, notamment environnementaux, qui exigent d'effectuer certains travaux.

420. En France, la situation des logements sociaux est plus complexe et la nécessité de l'abandon du modèle de copropriété et de la conception d'un autre est de plus en plus ressentie. En effet, face à la nécessité de concilier le « développement de l'accession sociale à la propriété immobilière avec un objectif chiffré de vente d'1 % du parc immobilier social existant, soit environ 40 000 logements par an contre les 8 000 cédés en 2013¹²⁷⁶, maintenir la politique du logement social sur la durée, assurer l'entretien ou la réhabilitation du bâti dans les territoires tendus »¹²⁷⁷, le législateur français et les acteurs sociaux ont été obligés, afin d'atteindre ces objectifs, de rechercher d'autres modèles que la propriété comme modalité de l'accès au logement. Le choix de la propriété comme solution unique d'accès au logement pour les ménages du secteur social a montré ses limites en raison de l'incapacité de ces ménages à soutenir une valeur d'échange, alors qu'ils peuvent soutenir simplement une valeur d'usage. Comme l'a souligné madame BALIVET à ce propos, « le modèle actuel de la propriété individuelle portant sur le foncier et le bâti est source de difficultés en termes d'accès, faute pour les ménages de parvenir à assumer, avec leurs revenus, la valeur d'échange du bien. Les prix du logement ont

¹²⁷⁵ ALMUNIES (W.), « Les critères sociaux et économiques affectant la demande de logements au Koweït », *op. cit.*, p. 67.

المنيس (و)، "الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت"، مرجع سابق، ص ٦٥.

¹²⁷⁶ Question écrite n 99034 : *JOAN* 20 sept. 2016.

¹²⁷⁷ BALIVET (B.), « Le changement climatique et l'immeuble », *op. cit.*, p. 270.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

augmenté plus vite que les revenus des Français. Les ménages les plus modestes ne peuvent ainsi plus prétendre à la propriété et demeurent donc locataires, bloquant les parcours résidentiels et l'entrée pour près de 2 millions de personnes à un logement social. Bien que les chiffres disponibles soient très variables et que le propos puisse dès lors être nuancé, l'observatoire des inégalités note que le poids des dépenses de logement s'est fortement accentué depuis 2001, essentiellement pour les ménages les plus pauvres. Alors que la part prise par le logement dans le budget des ménages européens a augmenté de 1,9 point en 10 ans sur la période 2005-2015, la hausse est de 2,3 points en France¹²⁷⁸. Plus précisément, l'INSEE¹²⁷⁹ indique que les 25 % des ménages les plus pauvres consacrent, lorsqu'ils sont propriétaires, 48 % de leurs revenus au logement contre 27,3 % pour les accédants à la propriété grâce aux aides de différentes natures octroyées »¹²⁸⁰.

421. Ainsi, en droit français comme en droit koweïtien, en devenant propriétaires, les ménages les plus modestes se trouvent dans une situation plus compliquée que celle qu'ils connaissaient avant l'accession sociale à la propriété. La diversité et la complexité du parc immobilier d'aujourd'hui, déjà analysées, son évolution, les enjeux sociaux, économiques ainsi qu'environnementaux, notamment ceux relatifs à la question du réchauffement climatique, obligent à s'interroger sur la pertinence de privilégier l'accession sociale à la propriété. En effet, en prenant en considération non seulement l'intérêt particulier de l'accédant, mais aussi l'intérêt individuel des autres occupants de l'immeuble, l'intérêt collectif de l'immeuble et l'intérêt général, la voie de la propriété, comme modalité de l'accès au logement sociaux, montre ses limites car elle ne permet pas de concilier de manière satisfaisante les différents intérêts en présence¹²⁸¹. Les défis contemporains imposent la maîtrise des biens fonciers et immobiliers soit conservée aux pouvoirs public et sociaux afin d'assurer à la fois « la fluidité des parcours résidentiels » et « la préservation de la qualité du bâti »¹²⁸².

¹²⁷⁸ Données Eurostat sur une analyse de la période 2005-2015 : EUROSTAT, Dépenses des ménages par fonction de consommation. Un quart des dépenses alloué au logement. Un poids croissant au cours des dix dernières années, Communiqué de presse 236/2016, 29 nov. 2016, cité par BALIVET (B.), « L'accession sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », *in Accès à la terre et enjeux sociaux*, *op. cit.*, p. 50.

¹²⁷⁹ Données INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques), Enquête Logement, 2013.

¹²⁸⁰ BALIVET (B.), « Le changement climatique et l'immeuble », *op. cit.*, 270.

¹²⁸¹ BALIVET (B.), « L'accession sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », *op. cit.*, p. 42.

¹²⁸² BALIVET (B.), « L'accession sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », *op. cit.*, p. 49.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

422. Après avoir démontré la nécessité d'abandonner le modèle de copropriété pour l'organisation des logements sociaux, il reste à envisager avec davantage de précision les règles du nouveau modèle proposé. Un modèle de cojouissance est proposé, s'appliquant aux logements sociaux, alternative impérative au modèle de la copropriété. Ce modèle confère un droit de jouissance sur les différentes parties de l'immeuble : un droit de jouissance individuel lorsqu'il s'agit des parties privatives, et un droit de jouissance commun lorsqu'il s'agit des espaces communs à l'usage et à l'utilité de tous. Ce droit de jouissance est ainsi un droit autonome et différent de tous autres droits classiques par son objet mais aussi par son étendue. En effet, ce droit ne présente pas les mêmes caractères de liberté et d'indépendance offerts par le droit de propriété individuelle, néanmoins la situation de son titulaire apparaît intéressante et stable en comparaison de celle du locataire ou du simple usager¹²⁸³. Étant donné la situation économique et sociale très modeste des personnes concernées, le modèle de cojouissance leur assure un apport patrimonial créateur d'une certaine richesse et un logement convenable plus adapté à leurs besoins que le modèle de la copropriété.

423. Ce modèle repose sur l'unité de l'immeuble et l'unité du droit de jouissance dont il fait l'objet. Dans le cadre de cette conception unitaire, l'acquisition en copropriété portera sur des parts qui conduiront à l'attribution d'un droit de jouissance au titulaire, tantôt privatif tantôt commun. Le droit de jouissance privatif confère à son titulaire un droit d'usage exclusif lui permettant d'utiliser un local déterminé selon les besoins de l'immeuble désignés dans le règlement. Quant au droit de jouissance commun, il s'agit d'un droit sur l'ensemble des parties à usage commun, permettant à son titulaire de bénéficier des services et avantages desdites parties, « tels que l'usage des ascenseurs et passages communs, emplacement de stationnement, cours communes, jardins... »¹²⁸⁴. Les deux degrés de ce droit constituent un ensemble indissociable.

424. Au-delà de ce droit de cojouissance, sont développés actuellement en droit français d'autres modèles de jouissance qui pourraient être favorisés comme une voie alternative au droit de propriété en matière d'accès social aux logements. Il s'agit notamment du mécanisme du bail, qui donne lieu à un droit réel, temporaire mais aussi modulable : le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit (usufruit locatif social ULS). Cet instrument trouve son fondement dans la notion de l'usufruit locatif qui se définit comme le « démembrement temporaire de la propriété

¹²⁸³ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 210.

¹²⁸⁴ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 220.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

[au travers duquel] le propriétaire d'un logement ou d'un ensemble de logements (neufs ou anciens) en cède l'usufruit, en contrepartie d'un capital, à un bailleur social ou à une association agréée qui en assure la location, la gestion, et l'entretien courant. La convention d'usufruit est établie pour une durée minimale de 15 ans et maximale de 30 ans »¹²⁸⁵.

425. Ce droit d'usufruit paraît intéressant car il peut présenter des intérêts non négligeables, notamment en milieu urbain très tendu. En effet, la loi n 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat¹²⁸⁶ a reconnu la pratique conventionnelle d'usufruit, celui de l'ULS¹²⁸⁷. Cette pratique a été intégrée, depuis la loi française du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi ENL)¹²⁸⁸, au code de la construction et de l'habitation aux articles L. 253-1 et R. 252-1, sous l'intitulé « Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit ». Selon cette pratique, « l'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements »¹²⁸⁹. Le modèle de l'ULS repose sur le principe du démembrement de propriété. Traditionnellement, le démembrement de la propriété résulte d'une coexistence de deux droits différents sur un même bien. Tel est notamment le cas de l'usufruit qui coexiste avec la nue-propriété. Ainsi, par convention, l'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être attribué à des personnes morales, souvent les organismes de logements sociaux d'une durée limitée, minimale de quinze ans, en vue de la location et de la gestion de ce ou ces logements¹²⁹⁰. Le montage est réalisé par un promoteur qui vend une partie de son projet en usufruit à un bailleur social et cède la nue-propriété à un investisseur privé. Le bailleur social, en tant qu'usufruitier, n'est pas propriétaire et, par conséquent, n'a que la maîtrise de l'usage de l'immeuble qui lui permet de le gérer en exclusivité.

426. Il convient aussi de s'interroger sur les modalités d'organisation des rapports internes en jouissance. Ceux-ci sont régis par une convention d'usufruit qui crée le démembrement de propriété et attribue l'usufruit de logements à un bailleur social pour une durée minimale de quinze ans¹²⁹¹. Ce contrat fixe également la répartition des droits et obligations entre le nu-

¹²⁸⁵ DEBARD (T.) et GUINCHARD (S.) (Dir.), *Lexiques des termes juridiques, op.cit.*, p. 1090.

¹²⁸⁶ *J.O.* 3 juill. 2003, p. 11176, texte n° 1, art. 84.

¹²⁸⁷ ZALEWSKI-SICARD (V.), « Le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit », *Administrer* 2008, p. 13 et s.

¹²⁸⁸ Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement : *JORF* 16 juill. 2006, p. 10662, texte n° 1.

¹²⁸⁹ Art. L. 253-1 du CCH.

¹²⁹⁰ WERTENSCHLAG (B.), « Usufruit locatif social : le dénouement des conventions », *AJDI* 2016, 599.

¹²⁹¹ Article L. 253-1 du CCH.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

propriétaire et l'usufruitier qui sont régis par les articles 578 à 624 du code civil français. Il convient de préciser que lesdits articles ne sont pas d'ordre public. Il serait donc possible pour les parties d'y déroger et de répartir librement leurs propres obligations.

427. Par ailleurs, dans les logements sociaux situés dans des immeubles soumis au modèle de la copropriété, la question est de savoir comment déterminer la répartition des charges entre nu-propriétaire et usufruitier. Cela est nécessaire pour établir un équilibre entre les dispositions de droit commun et les dispositions spéciales de la copropriété, un équilibre entre les articles 605¹²⁹² et 606¹²⁹³ du code civil d'une part, et l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965¹²⁹⁴ d'autre part est nécessaire. En effet, les différentes analyses des charges opérées par ces articles sont proches car elles conduisent à une même conclusion. Pour cette raison, les auteurs s'accordent à dire que « [les] charges de jouissance sont ordinaires et normales (...). L'usufruitier, profitant des revenus, doit supporter les charges qui y correspondent. Les charges de capital, au contraire, sont accidentelles, imprévues, le nu-propriétaire doit les régler »¹²⁹⁵. Ainsi, les auteurs opèrent une distinction entre les charges afin de clarifier la situation. La répartition des charges entre l'usufruitier et le nu-propriétaire est considérée comme une condition nécessaire qui doit être remplie pour permettre l'existence de ce démembrement. Cette répartition peut être le fait soit d'une disposition particulière déterminée par les parties, soit du règlement de copropriété. À cet égard, conformément à l'article L. 253-1-1 du CCH, modifié par l'article 68 de la loi ALUR, « la convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propriétaire et usufruitier. L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention ». En l'absence de telles dispositions, il appartient au syndic de procéder à une ventilation des charges de copropriété entre l'usufruitier et le nu-propriétaire¹²⁹⁶. Ainsi, le démembrement de propriété est concevable dans une copropriété malgré sa complexité.

¹²⁹² « L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien... ».

¹²⁹³ « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières... ».

¹²⁹⁴ « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot... ».

¹²⁹⁵ KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), *La copropriété des immeubles bâtis*, op. cit., p. 264., cité par PAQUET (Y), op. cit., p. 164.

¹²⁹⁶ GALY (C.) et MAUREY (M.), « Démembrement et indivision en copropriété », *LE BULLETIN* juill. 2015, p. 34.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Après avoir analysé les principes théoriques et techniques de ce modèle, ses avantages par rapport au modèle de la copropriété en matière d'accession sociale au logement seront démontrés.

2) Les atouts du modèle de jouissance face au modèle de copropriété

428. Plutôt que de forcer le passage au statut de copropriétaire, le recours à un droit de jouissance comme celui de l'usufruit pourrait présenter des avantages non négligeables en matière d'accession sociale aux logements tant en France qu'au Koweït. La technique de l'ULS offre des atouts particuliers pour les ménages les plus modestes ou défavorisés, car elle permet de créer des logements sociaux de manière plus rapide que d'autres outils juridiques, notamment dans des zones urbaines tendues, voire très tendues, dans lesquelles la production de logements sociaux est empêchée. Au-delà de la rapidité, ce montage contractuel est capable de répondre aux exigences publiques et sociales de production de logements sociaux à des coûts relativement bas¹²⁹⁷. Le montage financier que présente le modèle de l'ULS est incontestablement plus aisé que les opérations traditionnelles, notamment en l'absence très probable de mise de fonds propre en ULS. Ainsi, ce montage permet « de produire du logement social sans fonds propres ni subventions et, de ce fait, de conserver des fonds propres pour monter d'autres opérations ou mieux entretenir le parc existant »¹²⁹⁸.

429. Au-delà de ces avantages et de la liberté contractuelle qu'elle offre, la technique de l'ULS présente des avantages non seulement pour les bailleurs sociaux, mais aussi pour les nus-proprétaires et les investisseurs. S'agissant des bailleurs sociaux, l'acquisition d'un simple droit d'usufruit minimise considérablement les coûts. Les nus-proprétaires bénéficient d'une décote par rapport à la valeur du bien parce qu'ils investissent en nue-propriété et non pas en propriété¹²⁹⁹. Enfin, la technique présente des intérêts pour les investisseurs privés également. Il s'agit principalement d'un intérêt fiscal, tant pour un immeuble neuf, pour lequel « l'acquisition d'un usufruit locatif social est soumise à la TVA à taux réduit », que pour un immeuble ancien « soumis au droit de mutation calculé pour les usufruits à durée fixe »¹³⁰⁰. Concrètement, l'intérêt

¹²⁹⁷ DURAND-PASQUIER (G.), « Du bail dans le cadre d'une convention d'usufruit », *Constr.-Urb.* 2007, alerte 37.

¹²⁹⁸ « Solution de démembrement de la propriété pour le logement social », *L'Union Sociale Pour L'habitat*, mars 2015, p. 34.

¹²⁹⁹ BALIVET (B.), « L'accession sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », *op. cit.*, p. 52.

¹³⁰⁰ « Solution de démembrement de la propriété pour le logement social », *op. cit.*, p. 30.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

fiscal de ce montage réside dans le fait que « les biens acquis en nue-propiété ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), dont le seuil est fixé à 1,3 million d'euros. Si la valeur de votre patrimoine immobilier s'approche de ce seuil, l'acquisition en nue-propiété vous permet de continuer à développer votre patrimoine sans être assujéti à l'IFI »¹³⁰¹.

430. Par ailleurs, l'usufruit dans le cadre de cette technique présente quatre caractères : réel, autonome, temporaire et modulable. Il est tout d'abord un droit réel immobilier qui bénéficie de toutes les caractéristiques du caractère réel de sa création, de sa mutation ainsi face aux tiers¹³⁰². Cette nature réelle du droit d'usufruit locatif social a été affirmée par la loi et par la jurisprudence françaises¹³⁰³. Il convient toutefois de préciser que même si ce droit bénéficie toutes les caractéristiques du droit réel, le mécanisme est bien lié à l'usufruit et pas à la propriété¹³⁰⁴. Il est également un droit autonome car l'usufruitier et le nu-propiétaire « exercent chacun leurs droits de manière autonome et indépendante. L'usufruit peut être vendu, donné, saisi, indépendamment de la nue-propiété. Il en est de même pour les droits du nu-propiétaire »¹³⁰⁵. De plus, le droit est temporaire parce qu'il permet à un organisme de logement social (usufruitier) de louer l'immeuble à des locataires sociaux pour une durée limitée, celle de la durée de l'usufruit¹³⁰⁶. Enfin, ce droit d'usufruit est un droit modulable parce qu'il est peu réglementé et faiblement d'ordre public, ce qui permet aux parties concernées de le modeler à leur volonté¹³⁰⁷.

431. Il résulte de cette analyse que le modèle de l'ULS peut se substituer au modèle de la copropriété en matière d'accès social aux logements dans certaines situations. L'expérience française montre que cette technique fournit une solution pertinente qui permet de continuer à créer des logements sociaux et à favoriser la mixité sociale, tout en gardant un immeuble de qualité. Cette technique peut même coexister au sein d'un immeuble en copropriété. Le modèle de l'ULS présente des avantages importants, notamment pour l'usufruitier qui dispose de

¹³⁰¹ <https://www.lb2s.fr/nos-conseils/usufruit-locatif-social>

¹³⁰² « Solution de démembrement de la propriété pour le logement social », *op. cit.*, p. 23.

¹³⁰³ WERTENSCHLAG (B.), « Usufruit locatif social : le dénouement des conventions », *AJDI 2016*, p. 599 ; PLACKEEL (F.), « La combinaison de l'usufruit et du bail », *RTD civ.* 2009, p. 639, n° 2.

¹³⁰⁴ PÉRINET-MARQUET (H.), « Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé », *RDI 2009*, p. 16.

¹³⁰⁵ « Solution de démembrement de la propriété pour le logement social », *op. cit.*, p. 23.

¹³⁰⁶ DURAND-PASQUIER (G.), « L'usufruit locatif social : une technique de création de logements sociaux rapide mais temporaire », *Constr. – Urb.* 2012, n° 12, alerte 81.

¹³⁰⁷ PÉRINET-MARQUET (H.), « Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé », *RD imm.* 2009, p. 16.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

prérogatives suffisamment larges pour gérer exclusivement le bien¹³⁰⁸. Cependant, et malgré tous les avantages analysés, l'ULS est un dispositif peu connu et peu utilisé en matière d'opérations immobilières¹³⁰⁹. Cela paraît tenir en premier lieu à son caractère temporaire qui met en cause l'un des principes du logement social, celui de la pérennité du caractère social du logement. En effet, au terme de l'usufruit, la pleine propriété revient automatiquement au nu-propiétaire ; l'immeuble ne sera donc plus compté dans le patrimoine des organismes sociaux. Il serait ainsi peu favorable de recourir de manière massive à ce procédé ; « le risque se présenterait de gonfler sur une période donnée le nombre de logements sociaux pour se retrouver quelques années après avec un déficit considérable »¹³¹⁰. À la fin de l'usufruit, le bailleur usufruitier doit ainsi prévoir de reloger les locataires éligibles au logement social, qui ne pourront plus résider dans leur logement en raison de décision prise par le nu-propiétaire (vent du logement, occupation...)¹³¹¹.

432. De plus, en deuxième lieu, le recours au droit d'usufruit présente également des risques qui sont notamment liés aux documents organisant ce droit. Aujourd'hui, les conventions d'usufruits présentent certaines faiblesses quant aux aspects civils. Ainsi, une nouvelle contextualisation de ces conventions à l'aune des enjeux actuels est nécessaire. Aussi, des précautions à prendre, afin d'offrir davantage de sécurité juridique, à l'entrée en jouissance, en cours de jouissance, mais aussi à la fin de la jouissance¹³¹². En l'état du droit positif, nous soutenons ainsi une application limitée du modèle, notamment dans les zones urbaines très tendues, soumises à de fortes tensions immobilières, telles que « les centres villes, les grandes agglomérations ou les zones littorales »¹³¹³ où l'accès social aux logements est difficile, voire impossible.

Après avoir analysé la pertinence de l'application du modèle de cojouissance aux logements sociaux, nous nous demanderons si nous pourrions élargir ce choix afin qu'il comprenne également les logements intermédiaires abordables.

¹³⁰⁸ BALIVET (B.), « L'accession sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », *op. cit.* p. 52.

¹³⁰⁹ TOUSSAINT (K.), « Principe et avantages de l'usufruit locatif social », article en ligne <https://www.net-investissement.fr/immobilier/guides/principe-et-avantages-de-l-usufruit-locatif-social-1450.html>

¹³¹⁰ DURAND-PASQUIER (G.), « L'usufruit locatif social : une technique de création de logements sociaux rapide mais temporaire », *op. cit.*

¹³¹¹ *L'usufruit locatif social : éléments d'analyse*, L'union sociale pour l'habitat, p. 2.

¹³¹² BALIVET (B.), *Les techniques de gestion des biens d'autrui*, Thèse, Lyon 3, 2004, n 609 et s.

¹³¹³ DURAND-PASQUIER (G.), « L'usufruit locatif social : une technique de création de logements sociaux rapide mais temporaire », *op. cit.*

B- Pertinence du modèle de cojouissance pour les logements abordables

433. L'élargissement de notre réflexion sur un modèle de cojouissance est posé afin qu'elle comprenne non seulement les logements sociaux, mais aussi les logements du secteur intermédiaire, les logements abordables. Aujourd'hui, tant en France qu'au Koweït, des personnes ayant des ressources situées au-dessus du secteur social ne peuvent pas accéder à un logement en copropriété. Ainsi, il importe de se demander si les logements pourront encore être abordables en propriété.

En 2014, par l'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire¹³¹⁴, le législateur français a introduit la notion de « secteur intermédiaire » pour désigner une catégorie de logements dits abordables. Par cette expression, le législateur a ainsi pris connaissance de ce que des personnes de ce secteur ne parviennent pas à se loger en propriété. Il a mis en place des techniques immobilières pour surmonter les difficultés particulières d'accès au logement pour les ménages de ce secteur. Ces techniques sont basées généralement sur la notion des baux réels immobiliers de longue durée. Ainsi, après les baux à construction, les baux emphytéotiques ou les baux à réhabilitation, deux nouveaux outils ont été mis en place : le BRILO, bail réel immobilier relatif au logement¹³¹⁵, afin de créer une offre sur les territoires tendus dans le secteur intermédiaire, et le BRS, bail réel solidaire¹³¹⁶ dans le secteur social¹³¹⁷. Quelle que soit la technique adoptée, il convient de préciser que, dans le cadre d'un bail de longue durée, il s'agit toujours d'une propriété temporaire. Le recours à ces techniques immobilières montre que « cette propriété temporaire pousse les limites du logement social pour s'étendre au secteur intermédiaire du logement abordable »¹³¹⁸. S'ajoute à ce caractère temporaire le fait que cette propriété est partielle étant donné qu'elle ne porte que sur une partie de la chose.

434. Cependant, après avoir analysé dans la première partie de notre étude cette technique de dissociation du foncier et du bâti (les baux réels immobiliers de longue durée), sa notion, ses atouts, mais aussi les difficultés de son articulation avec le modèle de la copropriété, nous nous

¹³¹⁴ *J.O.* 21 févr. 2014, p. 3074, texte n° 11.

¹³¹⁵ Ord. n° 2014-159, 20 févr. 2014, relative au logement intermédiaire : *JO* 21 févr. 2014.- Art. L. 254-1 à L. 254-9 du CCH.

¹³¹⁶ Art. L. 255-1 du CCH.

¹³¹⁷ BALIVET (B.), « Le changement climatique et l'immeuble », in *Le changement climatique : quel rôle pour le droit privé ?*, *op. cit.*, p. 271.

¹³¹⁸ BALIVET (B.), « L'accession sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », *op. cit.*, p. 54.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

interrogerons sur la pertinence de cette technique et la possibilité de la remplacer par un simple droit de jouissance en matière d'accès aux logements abordables. Autrement dit, face aux enjeux actuels, l'outil des baux réels immobiliers de longue durée, tel qu'il est utilisé, n'est pas pleinement satisfaisant. En effet, « si le bien conserve son affectation sociale, l'acteur public ou social ne peut pas garantir la fluidité des parcours résidentiels. L'accès à la propriété ne peut plus être une fin en soi. Un logement social conçu pour les besoins d'un ménage doit pouvoir être mis à la disposition d'un autre ménage, lorsque les besoins du premier accédant ont évolué. Le cas échéant, les tensions sociales existantes seront encore davantage exacerbées, entre ceux qui bénéficient de droits acquis et les autres, qui resteront sans logement ou dans un logement inadapté »¹³¹⁹.

435. De plus, en prenant en considération que la valeur d'échange du foncier et (ou) du bâti étant devenue trop importante pour que des ménages à revenus modestes accèdent à la propriété, nous nous demandons s'il ne serait-il pas judicieux de remplacer cette propriété par un droit de jouissance. En effet, le droit ne doit pas imposer des contraintes économiquement impossibles, sans quoi il ne peut être appliqué. Nous devons envisager la réalité économique actuelle lorsque nous proposons des modèles afin que nos propositions soient réalistes et pertinentes. Le droit doit correspondre à la réalité économique et aussi s'y adapter lorsque la conjoncture est modifiée. Dans cette optique, le législateur, les professionnels de l'immobilier doivent favoriser la création de nouveaux types de droits plus adaptés à la réalité immobilière, urbaine et économique actuelles. Un modèle de cojouissance pourrait ainsi être favorisé.

436. Ainsi, comme il a été vu, pour que la ville puisse être partagée et que la mixité sociale puisse continuer à exister dans un milieu urbain tendu, la propriété devient alors temporaire et limitée au bâti¹³²⁰, comme en témoigne l'analyse du modèle d'un démembrement dans le secteur social et intermédiaire. À cet égard, madame BALIVET précise qu'« une stratégie reste toutefois à mettre en œuvre pour que le logement puisse être perçu non plus comme un lieu de vie unique, mais comme un lieu d'expériences de vie, autrement dit un lieu correspondant à une étape de la vie »¹³²¹. Afin de contribuer au succès d'un modèle de cojouissance pour les logements sociaux, mais aussi les logements abordables, il faut susciter l'envie de changer. Il convient de changer la

¹³¹⁹ BALIVET (B.), « L'accession sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », *op. cit.*, p. 54.

¹³²⁰ 114^e congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, *op. cit.*, p. 540 et s.

¹³²¹ BALIVET (B.), « L'accession sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », *op. cit.*, p. 51.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

perception même du logement comme lieu de vie basé sur un droit de propriété. Puis, il faut inciter à procéder à ce changement par la mise en place de garanties et de protections pour les accédants à ces logements. Au terme de cet examen, il est permis de conclure qu'il faudrait faire évoluer notre droit pour qu'il comprenne de nouveaux droits permettant l'accès au logement. La propriété n'est pas la seule voie pour y accéder ; il existe bien évidemment d'autres possibilités qui facilitent l'accession aux logements tout en s'adaptant aux besoins sociaux, mais aussi aux besoins économiques. Il a été affirmé à plusieurs égards que « l'amélioration des conditions de vie des ménages à revenus modestes, la lutte contre la précarité énergétique et les passoires thermiques, la réduction du contentieux, notamment en matière de copropriété, imposent de mener une réflexion globale sur le logement, de manière générale, et sur le logement social, en particulier, et sans doute la volonté d'éprouver nos modèles, spécialement notre modèle de propriété »¹³²².

Après avoir analysé la pertinence du modèle de jouissance, le deuxième modèle proposé en externe de la copropriété sera présenté.

§ 2. Modèle de propriété différencié proposé pour les immeubles hors habitation

437. Pour les immeubles hors habitation, une évolution a été constatée vers la liberté de choix du modèle. Afin d'envisager des choix alternatifs au modèle de copropriété immobilière, il est nécessaire d'en examiner la possibilité. À ce niveau, deux modèles apparaissent comme des alternatives possibles au modèle de la copropriété ; un modèle de propriété volumique, et un modèle de propriété sociétaire. À l'examen de la volumétrie (A) succèdera l'analyse de modèle de propriété sociétaire sous l'angle d'une alternative au modèle de la copropriété pour les immeubles hors habitation (B).

A- Le recours au modèle de propriété volumique

438. Après avoir analysé dans la première partie de l'étude la technique de la division en volumes dans le cas où le modèle de la copropriété s'applique, la réflexion sera élargie en vue d'aborder la question de la volumétrie en tant qu'alternative à la copropriété. Il faut préciser qu'est évoqué ici la possibilité d'envisager la division en volumes comme alternatif au modèle

¹³²² BALIVET (B.), « L'accession sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », *op. cit.*, p. 56.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

de la copropriété seulement dans le cas où le modèle de la copropriété s'applique de manière supplétive.

Pour ce faire, seront présentés successivement les principes théoriques (1) et les conditions techniques de l'application du modèle de volumétrie proposé (2).

1) Principes théoriques du modèle de volumétrie proposé

439. Si la volumétrie est une technique qui repose sur l'autonomie et la souplesse (a), elle nécessite également le renforcement du caractère impératif mais aussi social, afin de l'envisager comme un véritable choix immobilier (b).

a) Autonomie et souplesse

440. L'intérêt d'envisager le modèle volumétrique est qu'il existe aujourd'hui des copropriétés devenues de plus en plus individuelles et qui comprennent des parties communes spéciales, des macro-lots, ou bien des droits de jouissance exclusive portant sur des parties communes. Devant la multiplication de ces copropriétés, la pertinence même de recourir à un modèle communautaire au sein de l'immeuble interroge. Les divisions immobilières, telles des divisions en volumes créées par des praticiens français et qui sont de plus en plus utilisées non seulement sur le territoire français, mais aussi dans d'autres pays¹³²³, pourraient constituer une alternative intéressante pour les copropriétés à usage commercial exclusif ou de bureaux. La pratique française montre bien que l'application du modèle de la copropriété à ces copropriétés ne paraît pas toujours bien adaptée¹³²⁴, d'où la nécessité de rechercher d'autres modèles offrant davantage de souplesse.

441. Un projet de vie individuel, par le recours au modèle de volumétrie, pourrait ainsi répondre aux demandes individualistes de la société française mais aussi koweïtienne. Comme démontré précédemment, la division en volumes est une notion attractive. Cette attractivité résulte notamment de sa nature propre et se traduit par certains atouts. Elle repose sur la superposition de droits de propriété exclusifs et une gestion libre et autonome. Il s'agit ainsi d'une

¹³²³ Comme ce qui se développe actuellement en Maroc.

¹³²⁴ Cette inadaptation peut être constatée tant sur la répartition des charges que sur les clauses du règlement de copropriété sur la destination de l'immeuble.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

conception plus individualiste et permet d'assurer une autonomie matérielle et juridique à chaque covolumier. Par ailleurs, elle constitue un véritable atout dans le cadre d'opérations immobilières complexes dans lesquelles le statut de la copropriété s'avère inadapté. En effet, grâce à ses règles de fonctionnement beaucoup plus souples ménageant la liberté des parties, et grâce à la possibilité d'une imbrication public/privé, elle est idéale pour gérer des ensembles immobiliers complexes. Elle a donc la faveur de tous les institutionnels, privés comme publics, devant investir dans l'immobilier. Ce modèle pourrait constituer un véritable choix juridique et stratégique des individus dans le secteur hors d'habitation et sous certaines conditions.

La division en volumes est venue pallier les problématiques liées au modèle actuel de la copropriété. Elle constitue bien, à certains égards, une alternative à la copropriété, bien que les deux techniques juridiques n'aient pas les mêmes objectifs. La division en volumes permet effectivement de contourner les principaux inconvénients de la copropriété en découpant la propriété en volumes autonomes¹³²⁵.

b) Renforcement du caractère impératif et social

442. L'association syndicale libre (ASL) peut répondre au besoin de souplesse et présente une liberté contractuelle importante, mais peu de sécurité juridique. Elle peut fournir la base pour une alternative complète au modèle de la copropriété. Cependant, nous nous demandons s'il ne faudrait pas concevoir un système intermédiaire avec un peu de dispositions d'ordre public, notamment pour l'article 10 de la loi de 1965 qui aborde la question des charges. En effet, en l'état actuel, les ASL ou AFUL, dans le cadre de la division en volumes, détiennent une liberté totale en ce qui concerne l'organisation et la répartition des charges communs. Cependant, il faut qu'une certaine impérativité permette de conserver un dosage raisonnable de sécurité juridique, comme celui du modèle de la copropriété, dans lequel la question des charges est rassurante et présente des garanties importantes¹³²⁶.

443. Au-delà de cette impérativité, le modèle de la division en volumes nécessite un renforcement de son caractère social. Certes, le choix de créer des volumes immobiliers concerne plutôt des entreprises qui veulent être séparées des individus afin de ne pas rencontrer la

¹³²⁵ Comme l'a été développé dans la première partie de notre étude sur la division en volumes.

¹³²⁶ Par exemple, si le copropriétaire ne paie pas, le syndicat a le droit d'aller devant le juge.

problématique des habitats. Cependant, nous pouvons réfléchir à la division en volumes comme modèle entier si nous créons une sorte de composition sociale. Cela signifie que ceux qui ont les volumes seront indépendants et tranquilles, mais pourront participer de façon différente au cadre de responsabilité sociale. Il faudrait réfléchir au moyen de développer cette idée car, aujourd'hui, les volumes sont perçus comme liés à une attitude égoïste et de concentration sur ses propres problèmes. Ainsi, il serait possible d'envisager la division en volumes comme un véritable choix immobilier s'il y avait des compensations. Cela suppose une participation plus forte de l'entreprise dans une mixité d'usage au sein d'un même ensemble immobilier au sens large. Cela vaut, au moins, pour la sécurité juridique des intérêts des entreprises qui sont vulnérables ou, à l'inverse, pour celle des habitats vulnérables.

2) Conditions techniques de l'application du modèle de volumétrie proposé

444. Dans l'esprit de la proposition de cette thèse, la volumétrie comme modèle alternatif à la copropriété ne peut s'appliquer qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles bâtis hors habitation (a), ou aux ensembles immobiliers (b) pour lesquels une organisation différente devra être établie conventionnellement (c).

a) Modèle de volumétrie appliqué aux immeubles hors habitation

445. La division en volumes apparaît en effet, aux côtés de la copropriété, comme un véritable mode de répartition de la propriété de l'immeuble. Pour autant, face au caractère impératif du modèle de la copropriété, nous nous interrogeons sur la possibilité de recourir à la division en volumes. Il faut préciser que nous évoquons ici l'hypothèse d'une division en volumes qui permet la création de propriétés exclusives sans aucune partie commune. Dans son premier alinéa, le premier article de la loi française de 1965 relative à la copropriété, dispose que « la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ». Ainsi, si la propriété de l'immeuble est répartie par lots telle qu'expliqué dans cet article, cet immeuble est impérativement soumis au régime de la copropriété et le choix de la volumétrie n'est pas possible.

446. Néanmoins, cette application obligatoire du modèle n'est pas systématique. En effet, le même article, dans son II, dispose qu'« à défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée

La copropriété immobilière, des modèles en transition

pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable : 1° À tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ; 2° À tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés ». Ainsi, il peut en être déduit que dans ce cas précis l'application du modèle de la copropriété est supplétive de la volonté des copropriétaires et qu'il est donc possible d'y échapper en faisant un autre choix, notamment celui de la division en volumes. Pour ce faire, la situation doit répondre à certains critères : cela doit concerner un immeuble ou groupe d'immeubles à destination totale autre que d'habitation, ou un ensemble immobilier pour lequel une organisation différente a été établie conventionnellement. Ces critères, qui constituent les limites à l'application de la division en volumes, ont fait l'objet d'un riche débat d'un riche débat doctrinal¹³²⁷ et d'une jurisprudence abondante¹³²⁸.

447. Quant au premier critère, le recours au choix totalement différent de la copropriété est limité aux immeubles hors habitation. Parmi les immeubles hors habitation, ce sont les immeubles tertiaires. Ceux-ci se définissent comme « immeuble ou ensemble immobilier composé exclusivement de bureaux ou de commerces, [et] représente en France un quart du parc immobilier total, soit environ 960 millions de m² répartis entre l'État, les collectivités territoriales et le privé pour 580 millions de m² »¹³²⁹. Les copropriétés tertiaires se traitent autrement que les logements car les actions, les prestations qui sont attendues par les usagers de ces immeubles, ainsi que les objectifs à atteindre ne sont pas les mêmes que ceux des immeubles d'habitation. Il ne s'agit pas de personnes souhaitant posséder un logement pour toute leur vie ; au contraire, il

¹³²⁷ V. DOREL (M.), NERRIÈRE (R.), « Copropriété ou division en volumes : Le choix est-il libre ? », *Le Bulletin : Édition Spéciale*, juill. 2015 ; CAPOULADE (P.), GIVERDON (C.), « Propos sur les ensembles immobiliers », *RD imm.*, 1997, p. 161 et s. ; LAFOND (J.), « Volumes et copropriété », *JCP éd. N.*, sept. 2007, n° 37 ; SIZAIRE (D.), « Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis », *JCP* 1988, p. 323 et s. ; SIMLER (PH.), « Copropriété et propriété en volumes : Antinomie ou symbiose ? », in Mélanges P. CATALA, *Le droit privé français à la fin du XX^e siècle*, Litec, 2001, p. 689 ; LEBATTEUX-SIMON (A.), « Les alternatives à la copropriété », *Loyers et copr.* janv. 2015, n° 1, étude 1.

¹³²⁸ V. TGI Nice, 20 mars 1979 ; CA Paris, 23^e ch. B, 28 avr. 1983, *RTD civ.* 1983 ; Cass. 3^{ème} civ., 17 févr. 1999, n° 97-14.368, *Bull. civ.* III, n° 42.- SAZAIRE (D.), FOURNIER (A.), *L'organisation des ensembles immobiliers complexes : observations complémentaires sur la portée de l'arrêt de la Cour de cassation du 17 février 1999*, *JCP éd. N.* 2000, n° 37, p. 1311. – Voir encore : CA Rennes, 1^{er} ch. A, 22 juin 2004, : *JurisData* n° 2004-250385 ; Cass. 3^{ème} civ., 19 sept. 2012, n° 11-13.679, 11-13.789 : *JurisData* n° 2012-020889 ; *JCP éd. N.* 2013, n° 16, 1088, note CHAPUT (J.-CH.) et DURAND-PASQUIER (G.) ; CA Rennes, 4^e ch., 16 févr. 2012, n° 09/02076 : *JurisData* n° 2012-003840 ; Cass. 3^{ème} civ., 8 sept. 2010, n° 09-15.554 ; CA Paris, pôle 4, ch.2, 7 déc. 2016, n° 14/08274 : *JurisData* n° 2016-029638.

¹³²⁹ CHAZELLE (C.), « La copropriété tertiaire », *Inf. rap. copropriété* 2022, n° 684, p. 13.

s'agit d'entreprises qui recherchent des bénéfices sur une durée temporaire déterminée et dont les opérations économiques nécessitent de la souplesse. Au-delà du fait que les immeubles tertiaires sont différents, les attentes à ce niveau ont considérablement changé ces dernières années. Comme l'a souligné monsieur MANDOLINO, « la vie en entreprise a évolué. Les entreprises sont plus mobiles et de plus en plus attractives. Les dirigeants ont conscience qu'ils doivent s'adapter aujourd'hui aux transformations sociales et sociétales, s'adapter aux défis contemporains et créer de nouvelles opportunités, [...et que le] droit doit évoluer conformément aux usages, et à la flexibilité nécessaire pour gérer les copropriétés tertiaires avec plus d'efficacité, afin de répondre aux transformations urbaines, environnementales ou encore digitales »¹³³⁰.

448. Si le modèle français de la copropriété fait référence à plusieurs égards, il soulève toutefois quelques questions importantes, notamment au regard des immeubles à destination totale autre que d'habitation. Se pose la question de savoir si le modèle de la copropriété est encore adapté aux immeubles hors habitation. Comme démontré dans la première partie, la réponse n'est pas positive, et il faudrait concevoir des mécanismes plus adaptés. Il en résulte que la spécificité des copropriétés hors habitation doit être régie par des règles proportionnées à leur nature¹³³¹. Les copropriétés tertiaires, comme démontré, se traitent de manière différente des copropriétés de logements. Les concernant, les règles protectrices que comporte la loi de 1965 sont souvent considérées comme trop complexes¹³³². Telle est la raison pour laquelle la loi ALUR, puis l'ordonnance du 30 octobre 2019 issue de la loi ELAN, ont créé des règles spécifiques selon la destination de l'immeuble. La copropriété est ainsi une « fusée à deux étages »¹³³³ ; l'un de ces étages étant « dédié à la copropriété tertiaire »¹³³⁴.

449. Comme les copropriétés d'habitation, les copropriétés tertiaires sont également soumises à des objectifs environnementaux bien définis. Commençons par les lois françaises

¹³³⁰ MANDOLINO (M.), *Intervention publique au colloque « les copropriétés à l'aune des transitions urbaine, environnementale et digitale : perspectives comparatives »*, Université Jean Moulin Lyon 3, 8 avril 2022. Pour les alternatives au modèle de la copropriété immobilière dans le contexte des immeubles tertiaires voir : MANDOLINO (M.), « Les alternatives au modèle français de la copropriété : aspect autre que d'habitation », in *Les copropriétés à l'une des transitions urbaine, environnementale et digitale: perspectives comparatives*, sous la direction de BALIVET (B.), EMERICH (Y.) et OUALJI (I.), Edilaix, 2023, p. 273 à 282.

¹³³¹ CHAZELLE (C.), « La copropriété tertiaire », *Inf. rap. copr.*, 2022, n° 684, p. 13.

¹³³² TOMASIN (D.), « La structure juridique de l'immeuble en copropriété après l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *AJDI* 2019, n° 846.

¹³³³ « Cette fusée à deux étages est conservée par l'ordonnance du 30 octobre 2019 ». BERGEL (J.-L.), « Le nouveau champ d'application du statut de la copropriété des immeubles bâtis », *Inf. rap. copr.* n° 659.

¹³³⁴ CHAZELLE (C.), « La copropriété tertiaire », *op. cit.*, p. 13.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Grenelle I¹³³⁵ et II¹³³⁶ qui ont mis en place un dispositif d'amélioration de la performance énergétique pour les bâtiments à usage tertiaire¹³³⁷ et ont donné lieu à d'autres réformes, notamment la loi du 17 août 2015¹³³⁸ qui impose une obligation de rénovation « prolongée par périodes de dix ans à partir de 2020 jusqu'en 2050 avec un niveau de performance à atteindre renforcé chaque décennie, de telle sorte que le parc global concerné vise à réduire ses consommations d'énergie finales d'au moins 60 % en 2050 par rapport à 2010, mesurées en valeur absolue de consommation pour l'ensemble du secteur »¹³³⁹. Plus récemment, les objectifs environnementaux à réaliser sont évoqués entre autres par le décret d'application n° 2019-771 du 23 juillet 2019¹³⁴⁰, dit décret tertiaire¹³⁴¹, et par la loi Climat et résilience du 22 août 2021¹³⁴². Cette dernière comporte notamment « des obligations de verdissements des toitures et des parcs de stationnement ou d'installation d'un dispositif d'énergie renouvelable »¹³⁴³. Le dispositif Éco-énergie tertiaire¹³⁴⁴ (DEET), défini comme un « dispositif central dans la stratégie nationale de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du secteur tertiaire, dit décret tertiaire »¹³⁴⁵, constitue un exemple innovant fixant des objectifs d'efficacité énergétique à l'horizon 2050¹³⁴⁶.

Il résulte de cette analyse que les copropriétés tertiaires, par leur nature, et par les impératifs auxquels elles doivent faire face en raison des enjeux environnementaux notamment, nécessitent un modèle offrant davantage de souplesse que le modèle de la copropriété immobilière. Le recours au modèle de volumétrie pourrait offrir cette souplesse et être considéré comme l'un des choix possibles d'organisation des immeubles tertiaires.

¹³³⁵ Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, *JORF* n° 0179, 5 août 2009.

¹³³⁶ Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, *JORF* n° 0160, 13 juill. 2010.

¹³³⁷ Art. L. 110-10-3 du CCH.

¹³³⁸ Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, *JORF* n° 0189, 18 août 2015.

¹³³⁹ Art. 17 de la loi la transition énergétique pour la croissance verte de 2015.

¹³⁴⁰ Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, *JORF* n° 0171, 25 juill. 2019.

¹³⁴¹ Ce décret a créé les articles R. 131-38 à R. 131-44 du CCH, re-codifiés aux articles R. 174-22 et s. du CCH.

¹³⁴² Portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

¹³⁴³ Article L. 171-4 du CCH applicable depuis 1^{er} janvier 2023.

¹³⁴⁴ Issu du décret tertiaire de 2019.

¹³⁴⁵ CHAZELLE (C.), « La copropriété tertiaire », *op. cit.*, p. 15.

¹³⁴⁶ RODRIGUEZ (C.) et GOUZE (G.), « Dispositif éco énergie tertiaire », *JS* 2022, n° 234, p. 35.

b) Modèle de volumétrie appliqué aux ensembles immobiliers

450. Le modèle de volumétrie peut également s'appliquer aux ensembles immobiliers. À défaut de définition juridique claire de la notion d'ensemble immobilier, la doctrine s'est chargée de l'analyser et de l'interpréter. Cela a fait l'objet d'un débat qui a commencé dans les années 1980-1990¹³⁴⁷. Il en est résulté deux conceptions doctrinales opposées, la théorie de l'hétérogénéité¹³⁴⁸ et la théorie de l'homogénéité¹³⁴⁹ largement majoritaire aujourd'hui. Le projet doctrinal de réforme du droit des biens a également par la suite tenté de clarifier la situation¹³⁵⁰. Quant à la théorie de l'hétérogénéité, cette thèse a été défendue par les partisans de la conception dite « restrictive ». Selon cette théorie, les critères de recours à la technique volumétrique, évoqués dans l'article 1^{er} de la loi de 1965, doivent être interprétés de manière stricte puisque cet article a un caractère impératif. Ainsi, cette thèse consacre le critère de l'hétérogénéité comme élément caractéristique de l'ensemble immobilier. Cette hétérogénéité n'est pas uniquement liée à la notion de pluralité du bâtiment, ni même à la question de l'hétérogénéité des droits sur le sol. Dans cette théorie, il y a hétérogénéité s'il existe une diversité de régimes juridiques. En revanche, les partisans de la théorie de l'homogénéité proposent une conception plus libérale, en particulier SIZAIRE¹³⁵¹. Selon eux, le statut de la copropriété s'applique dès lors que la propriété de l'immeuble est répartie par lots, comportant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. À défaut d'une telle répartition, le statut de la copropriété ne s'applique pas. Par conséquent, le choix initial de la volumétrie est toujours possible. Il suffit d'éviter la création de parties communes pour ne pas tomber sous le joug du statut de la copropriété. Selon cette théorie, la possibilité d'appliquer la division en volumes ne serait donc pas conditionnée par la nature de l'immeuble.

451. Face à toutes ces divergences, SIZAIRE a affirmé que « si la loi du 10 juillet 1965 est certes d'ordre public pour l'essentiel, il faut souligner que l'article 1^{er} ne soumet obligatoirement au statut de la copropriété que les immeubles divisés en lot comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, ce qui ne serait pas précisément pas le cas dans

¹³⁴⁷ LAFOND (J.), « Volumes et copropriété », *op. cit.*, p.2.

¹³⁴⁸ Voir : DOREL (M.), NERRIÈRE (R.), « Copropriété ou division en volumes : Le choix est-il libre ? », *Le Bulletin : Édition Spéciale*, juill. 2015, p. 8.

¹³⁴⁹ SIZAIRE (D.), « Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis », *JCP* 1988, p. 323 et s.

¹³⁵⁰ Le groupe de travail sur la réforme du droit des biens a profité de l'occasion pour essayer d'éclaircir le champ d'application de la loi de 1965. Pour ce faire, il a proposé trois articles qui viendraient compléter la loi. Ces articles témoignent d'une prise de parti en faveur de la conception restrictive. V. *Propositions de l'Association Henri Capitant pour une réforme du droit des biens* : Litec, 2009.

¹³⁵¹ SIZAIRE (D.), « Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis », *JCP* 1988, p. 323 et s.

la configuration évoquée »¹³⁵². De plus, ATIAS a affirmé également la différence importante entre les deux techniques immobilières que sont la copropriété et la division en volumes. Il adopte à son tour une opinion libérale : « Une telle répartition des droits ne saurait être tenue pour un procédé frauduleux destiné à tourner des dispositions légales impératives. Les propriétaires des volumes ne sont pas copropriétaires indivis de parties communes. Une différence aussi importante et portant sur une condition caractéristique mise à l'application de la loi justifie la soumission à un régime original »¹³⁵³.

452. La doctrine se demande également s'il est possible d'appliquer la division en volumes à un bâtiment unique – par opposition à l'ensemble immobilier –, et donc de le faire échapper au régime de la copropriété¹³⁵⁴. Compte tenu des complexités intrinsèques au régime de la copropriété, cela permettrait d'accroître son attractivité, notamment au moment de la vente. Cette application pourrait prendre plusieurs formes, telle la division du bâtiment en un volume commercial et un volume d'habitation. La pratique de la technique volumétrique, dans ce cas-là, a été condamnée par la commission relative à la copropriété¹³⁵⁵ et par le CRIDON¹³⁵⁶. Selon ces derniers, le statut de la copropriété est impératif et doit être appréhendé comme une règle générale. Le recours à la division en volumes constitue une exception à cette règle et doit donc toujours être justifié. Ils affirment que si nous admettons ce recours pour un seul bâtiment dont les constructions sont interdépendantes et sans aucune imbrication de domanialités publiques et privées, le statut de la copropriété est alors vidé de sa substance¹³⁵⁷. Néanmoins, cette pratique est défendue par certains auteurs, par SIZAIRE en particulier, d'après qui, en l'absence de parties communes et lorsqu'une organisation différente est bien prévue, le recours à la technique volumétrique peut être retenu¹³⁵⁸. Ainsi, dans l'esprit de la doctrine majoritaire, dès lors qu'il n'y a pas de parties communes en indivision et que le recours à la copropriété est conventionnellement écarté, la volumétrie est envisageable, peu importe le type d'immeuble concerné.

¹³⁵² SIMLER (PH.), « Copropriété et propriété en volumes : Antinomie ou symbiose ? », *op. cit.*, p. 690.

¹³⁵³ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, n° 185, p. 41.

¹³⁵⁴ LE RUDULIER (N.), « La scission de copropriété après la loi ALUR », *Loyers et copr.* nov. 2014, n° 11, comm. n°5.

¹³⁵⁵ Il a été supprimé par le décret n° 2014-132, 17 février 2014, art.22. Son rôle était simplement consultatif, et il était apparu progressivement comme une nouvelle source du droit dans le domaine de la copropriété.

¹³⁵⁶ Les centres de recherches, d'information et de documentation notariales (Cridon) sont des organismes français constitués sous forme de GIE ou d'associations, qui ont pour objectif d'aider les notaires à se documenter et à se former, afin qu'ils puissent remplir leurs missions et assumer leurs responsabilités.

¹³⁵⁷ DOREL (M.) et NERRIÈRE (R.), « Copropriété ou division en volumes : Le choix est-il libre ? », *op. cit.*, p. 9.

¹³⁵⁸ LEBATTEUX-SIMON (A.), « Les alternatives à la copropriété », *op. cit.*, n° 47.

453. Concernant le cas spécifique du bâtiment unique, les opinions en doctrine et en pratique sont plus nuancées sur la possibilité d'y recourir¹³⁵⁹. Mais la réforme opérée par la loi ELAN et l'ordonnance de 2019 règle la question puisque les alternatives au statut de la copropriété sont désormais toujours possibles hors habitation. La jurisprudence a suivi la même évolution. La jurisprudence était incertaine concernant la possibilité de recourir à la technique du volume pour un bâtiment unique, mais a évolué. Dès lors qu'il existe la moindre ambiguïté concernant la satisfaction de l'une des conditions, la Cour de cassation impose d'appliquer directement le modèle de la copropriété en tant que statut d'origine¹³⁶⁰. Néanmoins, par un arrêt du 16 février 2012, la Cour d'appel de Rennes a abordé la question de l'homogénéité de l'immeuble en précisant que « par application de l'article 1^{er}, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, la participation des locaux de la SCI Santorin, à l'entretien et aux réparations dans l'immeuble doit être organisée selon les termes de l'acte d'échange du 13 mai 1933 rappelés ci-dessus et concerne le seul rez-de-chaussée »¹³⁶¹. Ainsi, elle a admis l'existence d'une division en volumes pour un seul immeuble homogène qui était régi par le régime de la copropriété au motif que « M. X. avait acquis outre la moitié du sol, des droits de propriété sur des volumes »¹³⁶². Cependant, la Cour de cassation a estimé que « sans caractériser l'existence de parties communes », la cour d'appel n'a pas donné un fondement légal à sa décision¹³⁶³. Récemment, par un arrêt du 25 avril 2023 de la Cour d'appel de Lyon¹³⁶⁴, la division en volumes d'un bâtiment unique a été admise. Il en résulte une certaine incertitude quant à la position de la jurisprudence sur ce point.

454. Au-delà des ensembles immobiliers, la volumétrie peut constituer une alternative attractive appliquée aux ensembles immobiliers complexes. Il convient d'abord de clarifier la notion d'ensemble immobilier complexe. Il s'agit de tout ensemble immobilier qui contient une pluralité de bâtiments¹³⁶⁵. La question est ainsi de savoir ce qu'est un bâtiment. Il convient de préciser que la notion de bâtiment n'est pas définie par le législateur. Ainsi, il faut se tourner vers la doctrine et la jurisprudence afin de connaître leurs interprétations de cette notion. Là aussi,

¹³⁵⁹ Pour une application mesurée : 103^{ème} Congrès des notaires de France, *Division de l'immeuble, le sol, l'espace, le bâti*, Lyon 23-26 septembre 2007, p. 481. Dans le même sens, C. Bosgiraud, « Volumes ou copropriété : le choix n'est pas toujours permis... », *Bulletin du Cridon de Paris*, mai 1988, p. 72.

¹³⁶⁰ Cass. 3^{ème} civ., 19 sept. 2012, n° 11-13.679, 11-13.789 : *JurisData* n° 2012-020889 ; *JCP N* 2013, n° 16, 1088, note CHAPUT (J.-CH.) et DURAND-PASQUIER (G.).

¹³⁶¹ CA Rennes, 4^e ch., 16 févr. 2012, n° 09/02076 : *JurisData* n° 2012-003840.

¹³⁶² CA Rennes, 4^e ch., 16 févr. 2012, *op.cit.*

¹³⁶³ Cass. 3^{ème} civ., 8 sept. 2010, n° 09-15.554.

¹³⁶⁴ CA Lyon, 1^{er} ch. civ. B, 25 avr. 2023, n° 20/03480 *Revue des Loyers* juin 2023, obs. S BENILSI.

¹³⁶⁵ Art. 28, de la loi française du 10 juillet 1965.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

deux tendances se distinguent. La première adopte une conception stricte et considère comme bâtiments « des constructions indépendantes les unes des autres, même si ces constructions sont desservies par des équipements ou des aménagements communs »¹³⁶⁶. Cette interprétation a été adoptée par la jurisprudence¹³⁶⁷. En effet, un arrêt de la Cour de cassation a précisé que « l'unicité du gros œuvre [...] empêchait de constater l'existence des parties indépendantes et donc l'existence d'immeubles séparés susceptibles de se constituer en syndicats secondaires »¹³⁶⁸. Ainsi, selon cette conception stricte, les bâtiments doivent être physiquement et matériellement séparés¹³⁶⁹. Cependant, la doctrine majoritaire a adopté une approche beaucoup plus souple, s'adaptant facilement à la complexité des constructions immobilières contemporaines¹³⁷⁰. Cette approche est fondée sur l'idée qu'il existe des parties techniquement indépendantes avec des entrées séparées sans communications internes¹³⁷¹. Il existe donc une pluralité de bâtiments, même si la construction est unique¹³⁷².

455. La loi ALUR, en matière de scission d'une copropriété préexistante en volumes, a clarifié la notion d'ensemble complexe. Ainsi, à la suite de l'article 59 de la loi ALUR qui a modifié l'article 28 de la loi de 1965, un ensemble immobilier complexe est un ensemble « comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome ». Il existe ainsi deux hypothèses possibles. L'ensemble immobilier doit comporter soit plusieurs bâtiments distincts sur dalles, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents pour autant que chacune permette une gestion autonome. Concernant la première hypothèse, le législateur exige une pluralité de bâtiments distincts, c'est-à-dire séparés sur dalle, qui fait office de sol artificiel. Chaque bâtiment doit être indépendant des autres même s'il existe des équipements ou des aménagements communs¹³⁷³. La deuxième hypothèse exige que l'ensemble immobilier complexe comporte « plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome ». Deux

¹³⁶⁶ Rép. min n° 19184 : *JOAN*, 27 août 1966, p. 2879, v. également, Cass. 3^{ème} civ., 20 mai 2009, n° 07-22.051; *JCP G* 2009, I, 3373, *obs.* H. PÉRINET-MARQUET.

¹³⁶⁷ CA Lyon, 22 janv. 1981, RL 1981 235.

¹³⁶⁸ Cass. 3^{ème} civ., 26 févr. 1997, n° 95-12.709 ; *RD imm.* 1997, p. 290, *obs.* P. CAPOULADE et C. GIVERDON.

¹³⁶⁹ CA Paris, 28 juin 1989, *D.* 1989. IR. 238 ; CA Paris, 8 nov. 2007, *AJDI* 2008, p. 132.

¹³⁷⁰ DELATTRE (G.) et BECQUÉ-DEVERRE (C.), « Regards sur la pratique de la scission amiable de copropriété », 103^e Congrès des notaires de France Lyon, 23-26 septembre 2007 La division de l'immeuble, *JCP éd. N. 2007*, 1186.

¹³⁷¹ THIBIERGE (C.), « Formules de règlement de copropriété », *Defrénois* 1967, p. 198.

¹³⁷² *Ibidem.*

¹³⁷³ Rép. min. n° 20337 : *JOAN* 27 août 1966, p. 2879 ; *JCP éd. N* 1966, prat. 4085-3.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

conditions doivent être réunies : chaque entité doit être homogène et permettre une gestion autonome. L'homogénéité est entendue ici comme une « affectation à un seul usage », qui « doit être distinct de celui des entités contiguës »¹³⁷⁴.

Il convient toutefois de préciser qu'il ne suffit pas que l'immeuble relève d'un secteur total tertiaire ou d'un ensemble immobilier pour envisager d'autres modèles que la copropriété. Il faut également mettre en place une organisation différente suffisamment structurée.

c) Une organisation différente nécessaire

456. Aujourd'hui, la loi française du 10 juillet 1965 permet aux immeubles à destination autre que d'habitation de mettre en place une organisation différente plus adaptée aux usages et de répondre également dans les meilleures conditions possibles aux enjeux environnementaux et énergétiques qui découlent du décret tertiaire du 23 juillet 2019¹³⁷⁵ dont la mise en œuvre s'étend jusqu'à 2050. Les immeubles tertiaires ont les mêmes obligations de réduction de la consommation que les logements. Le décret dit tertiaire, précédemment mentionné, bouleverse aussi l'organisation des copropriétés tertiaires. Un tel bouleversement doit être pris en considération lors de l'établissement d'une organisation collective de l'immeuble autre que la copropriété. À cet égard, la dérogation au modèle de la copropriété français n'est possible que si une convention déroge expressément à l'application du modèle de la copropriété et qu'une personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion des éléments et des services communs est organisée. L'article premier de la loi de 1965 précise également que la convention mentionnée doit être adoptée à l'unanimité (en assemblée générale) de tous les copropriétaires qui composent le syndicat. Ces dispositions sont indispensables car elles permettent de basculer vers une organisation plus adaptée que celle de la copropriété. Tel est notamment le cas pour les copropriétés dont l'existence est antérieure au 1^{er} juin 2020. Comment ces copropriétés hors habitation pourront-elles demain basculer vers un nouveau régime ? Il leur faudra remplir certaines conditions : une convention dérogeant expressément, une organisation suffisamment structurée et une validation par une assemblée générale. Il s'agit ainsi de contraintes qu'il faudra dépasser afin de faire évoluer le régime.

¹³⁷⁴ LEBATTEUX-SIMON (A.), « Les alternatives à la copropriété », *op.cit.*, p.17.

¹³⁷⁵ Décret n° 2019-771, 23 juill. 2019, dit décret tertiaire.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

457. Quant à l'élaboration d'un régime nouveau, quelle alternative au modèle de la copropriété pourrait s'appliquer aux immeubles hors habitation ? L'une des alternatives possibles déjà envisagée est l'ASL, l'association syndicale libre. En effet, l'une des particularités importantes de la division en volumes est son organe de gestion. Bien qu'il y ait des servitudes organisant les rapports entre les propriétaires, et que la division en volumes consacre l'autonomie juridique de chaque propriétaire de volume, cette autonomie ne peut pas être totale. Il existe toujours une vie collective qui oblige les propriétaires à user d'équipements communs tels que « la voie d'accès aux immeubles, [le] système de chauffage collectif, ou des ascenseurs... »¹³⁷⁶. Ainsi, il est indispensable pour les propriétaires des volumes de trouver, en-dehors du régime de la copropriété, une organisation juridique qui vise notamment à faire respecter les servitudes et à gérer ces équipements communs¹³⁷⁷.

458. Le choix de cet organe est complètement libre, contrairement à la copropriété dont le régime impose cet organe et organise strictement ses rapports avec les copropriétaires. La seule forme juridique de gestion concevable dans cette situation est l'association de propriétaires telle que l'envisage l'ordonnance de 2004¹³⁷⁸. L'intérêt de cette association est que, contrairement à d'autres organisations, elle est fondée sur un « caractère réel » et non personnel¹³⁷⁹, ce qui lui confère une plus grande stabilité. L'article 3 de l'ordonnance de 2004 affirme que « les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre ». Ainsi, la sortie de l'un des membres de l'association est sans effets sur la continuité de l'association. Il existe plusieurs types d'associations de propriétaires. Cela peut être soit une association syndicale libre, soit une association foncière urbaine libre, soit une union de syndicats. Il faut souligner que toutes ces formes ne servent pas à accéder à la propriété, mais à gérer les équipements communs¹³⁸⁰. Les associations de propriétaires, en pratique, ne présentent que très peu de différences de régime¹³⁸¹. Elles sont des personnes morales de droit privé¹³⁸² dont la constitution requiert « les consentements de tous les membres »¹³⁸³. L'AFUL est la forme la plus moderne.

¹³⁷⁶ LE RUDULIER (N.), « Division en volumes et copropriété : quels choix ? », *op. cit.*, p.271.

¹³⁷⁷ CHAMBELLAND (P.) et WALET (P.), *La construction en volumes*, Masson, Paris, 1989, p. 44.

¹³⁷⁸ Ord. n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006.

¹³⁷⁹ LE RUDULIER (N.), « Division en volumes et copropriété : quels choix ? », *op. cit.*, p.271.

¹³⁸⁰ LEBATTEUX-SIMON (A.), « Les alternatives à la copropriété », *op. cit.*, p.14.

¹³⁸¹ VAILLANT (T.) et MUZARD (A.), « Les critères de choix entre ASL et AFUL en volumétrie », *JCP éd. N*, 2016, n° 21, p. 3.

¹³⁸² VAILLANT (T.) et MUZARD (A.), *op. cit.*, p. 2.

¹³⁸³ Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juill. 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, art. 7.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Les différences de régime apparaissent lorsqu'un ou plusieurs volumes sont soumis au statut de la copropriété. Dans cette hypothèse, la constitution d'une AFUL « plutôt que d'une ASL » est « privilégiée au regard des règles de représentation des copropriétaires et de prise de décisions »¹³⁸⁴.

459. Ainsi, l'ASL est un groupement de propriétaires fonciers dont la mission est de gérer et de sauvegarder des éléments et des équipements communs. L'ASL naît d'un consentement unanime des propriétaires intéressés. Cette unanimité en assemblée générale est déjà demandée au préalable pour faire évoluer et pour changer le régime. En tant que personne morale de droit privé, l'ASL fait l'objet d'une déclaration à la préfecture. L'article premier de l'ordonnance de 2004 indique que l'ASL peut avoir comme objet « la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue : de prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ; de préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles ; d'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ; de mettre en valeur des propriétés ». Il convient de préciser que cette liste n'est pas limitée. Ainsi, le statut de l'ASL pourrait intégrer des dispositions relatives aux transitions, relatives notamment à leurs modalités d'application.

460. Cette organisation juridique (ASL) existe sur les ensembles immobiliers qui ont déjà intégré des dispositions et des transitions environnementales ou énergétiques¹³⁸⁵. L'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 ne comporte pas de dispositions précises concernant le fonctionnement de l'ASL. Les règles de l'organisation, comme les organes de gouvernance, l'attribution des pouvoirs, sont ainsi librement fixées par les statuts. Face au modèle de la copropriété, cette alternative de l'ASL présente ainsi des intérêts dans la mesure où elle offre un régime juridique peu contraignant. Elle se caractérise par une liberté contractuelle importante qui peut répondre à la souplesse nécessaire des immeubles à destination autre que d'habitation.

À noter que cette liberté contractuelle présente tout de même quelques défauts. Il a été précisé à cet égard que « cette liberté contractuelle a cependant moins de sécurité juridique comparativement au modèle de la copropriété. Cela oblige les rédacteurs à une grande vigilance pour rapporter une réponse précise, complète, sans ambiguïté, et adaptée aux ensembles

¹³⁸⁴ VAILLANT (T.) et MUZARD (A.), *op. cit.*, p. 3.

¹³⁸⁵ C'est comme l'exemple des ensembles immobiliers du quartier de confluence qui ont déjà intégré, dans leur statut et dans leurs cahiers de charges, des dispositions qui demandent par exemple le respect d'une performance énergétique.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

immobiliers à ces usages et à ces modalités de jouissance. Cela nécessite ainsi d'accompagner des promoteurs et des notaires sur des projets et des opérations pour travailler avec eux, dès la phase de la construction, à la rédaction des statuts, à la rédaction des cahiers des charges en essayant d'intégrer des choses cohérentes applicables en face de l'exploitation. À noter que le secret de la réussite sur la réflexion d'un nouveau régime c'est son application, c'est d'être en mesure pour avoir l'appliquer à l'exploitation aux usages d'un immeuble. Les professionnels de la gestion immobilière et les notaires connaissent bien le fonctionnement de l'ASL et cela pourra être la base pour une nouvelle organisation adaptée »¹³⁸⁶.

461. En se basant sur une forme d'ASL, les rapports internes entre les covoolumiers s'organisent alors de manière conventionnelle, au moyen de servitudes. En effet, la proximité et l'imbrication des volumes imposent le recours à un outil juridique pour organiser les rapports entre les lots de volumes en l'absence totale des parties communes comme outil de servitude. Les servitudes se définissent par « le droit pour les propriétaires d'un immeuble de retirer, à perpétuité, certains services d'un immeuble voisin »¹³⁸⁷. Il s'agit d'un droit réel au profit d'un propriétaire voisin. En matière de division en volumes, il faut prévoir des servitudes attachées à chacun des lots. Or, ce n'est pas chose aisée compte tenu du nombre moyen de lots que contiennent les immeubles, notamment dans les ensembles immobiliers complexes. Face à cette difficulté, certains auteurs préconisent de prévoir ces servitudes de manière plus générale. Pour ce faire, « on prévoira utilement qu'en raison de leur imbrication, les différents volumes sont grevés et bénéficient, les uns par rapport aux autres, de toutes les servitudes actives ou passives, de quelque nature qu'elles soient (servitudes d'implantation, d'appui, de support, de soutien, d'ancrage, d'accrochage, et surplomb, de passage, d'égout, d'alimentation, de branchement, de vue, de prospect, de gabarit, de cour commune, ...), nécessaires ou utiles en conséquence de leur imbrication, pour l'édification des constructions composant l'ensemble, le maintien et l'utilisation des constructions qui y sont édifiées, le fonctionnement de leurs éléments d'équipement »¹³⁸⁸. Il faut savoir que le recours aux servitudes est impératif afin de « parvenir à organiser la

¹³⁸⁶ MANDOLINO (M.), *Intervention publique au colloque « les copropriétés à l'aune des transitions urbaine, environnementale et digitale : perspectives comparatives »*, *op. cit.* Voir aussi : MANDOLINO (M.), « Les alternatives au modèle français de la copropriété : aspect autre que d'habitation », in *Les copropriétés à l'une des transitions urbaine, environnementale et digitale: perspectives comparatives*, sous la direction de BALIVET (B.), EMERICH (Y.) et OUALJI (I.), Edilaix, 2023, p. 280.

¹³⁸⁷ CARBONNIER (J.), *Droit civil : introduction*, Presses universitaires de France, 2002, 27^{ème} éd., p. 319.

¹³⁸⁸ HUGOT (J.), « Association Foncières Urbaines - Modalités de Fonctionnement », *J.-Cl. Constr.- Urb.* 2017, cité par HOCQUARD (J.), « Division en volumes et mise en copropriété », *op. cit.*, p. 8.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

construction même de l'édifice à travers des servitudes d'appui entre les différents volumes superposés... »¹³⁸⁹.

462. Cela exposé, il peut en être déduit que la jurisprudence suit l'opinion doctrinale majoritaire qui reconnaît l'existence de la division en volumes sous certaines hypothèses. La première concerne la présence d'un immeuble ou groupe d'immeubles à destination totale autre que d'habitation. La deuxième hypothèse est la présence d'un ensemble immobilier au sein duquel on constate l'absence de parties communes ou l'existence d'éléments d'utilité commune. Ces derniers doivent être intégrés soit dans un volume disposant de servitudes, soit dans un volume distinct qui sera géré par l'organisme commun de gestion¹³⁹⁰. Dans ces deux hypothèses, une justification au sein de l'état descriptif de division en volumes de l'exclusion expresse de l'application de la loi de 1965 prévoyant le régime de la copropriété est nécessaire¹³⁹¹. Aussi, selon l'article 1^{er}, II de la loi de 1965 il est également exigé que soit établie une organisation différente concernant la gestion des équipements communs. Cette organisation peut prendre soit la forme d'une association syndicale libre (ASL), soit celle d'une association foncière urbaine libre (AFUL), soit celle d'une union de syndicats. Il s'agit de constituer une personne morale et de rédiger les statuts en y intégrant un cahier des charges qui fixera les règles de répartition desdites charges et leurs modalités de recouvrement. Par conséquent, si la division volumétrique comprend des éléments communs et qu'aucune organisation différente n'est prévue pour les gérer, il existe un risque de requalification de la division en volumes¹³⁹² en copropriété¹³⁹³.

463. Ainsi le modèle volumique pourrait constituer un véritable choix de division et d'organisation des immeubles sous certaines conditions. Ce choix peut présenter quelques défauts en l'état du droit positif. Cependant, cela est l'aboutissement d'une liberté contractuelle très demandée s'écartant du modèle impératif de copropriété. À vrai dire, « il n'est pas dit que les inconvénients qui en découleraient seraient supérieurs aux avantages que l'on en retirerait, au regard à la situation actuelle »¹³⁹⁴.

¹³⁸⁹ LE RUDULIER (N.), « Division en volumes. – Construction et gestion », *op. cit.*, p. 10.

¹³⁹⁰ DOREL (M.) et NERRIÈRE (R.), « Copropriété ou division en volumes : Le choix est-il libre ? », *op. cit.*, p.8.

¹³⁹¹ *Ibidem*.

¹³⁹² CA Paris, pôle 4, ch.2, 7 déc. 2016, n° 14/08274 : *JurisData* n° 2016-029638.

¹³⁹³ LEBATTEUX (A.), « Division en volume: absence d'organisation des aménagements communs et application du statut de la copropriété », *Loyers et copr.* avr. 2017, n° 4, comm. n° 93, p. 3.

¹³⁹⁴ TRANCHANT (L.), « La copropriété sans le sol », *op. cit.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Se pose la question de savoir si cette liberté conditionnée du choix de la division en volumes peut être appliquée à un modèle de propriété sociétaire.

B- Le recours au modèle de propriété sociétaire

464. Parfois, un projet de vie communautaire est nécessaire pour répondre aux besoins spécifiques des immeubles hors habitation. À partir de là, à côté du modèle de volumétrie, et à la condition technique d'échapper au modèle de la copropriété précédemment analysée, les formes sociales peuvent constituer un véritable choix immobilier d'accès à la propriété immobilière. Un deuxième modèle de propriété proposé ainsi différent de celui de la copropriété est celui du modèle sociétaire. Ce modèle peut offrir deux choix possibles : l'un lié à l'immobilier avec un modèle d'habitat participatif (1) ; l'autre, le modèle coopératif (2).

1) Le modèle de propriété collective de type habitat participatif

465. En matière immobilière, l'utilité qu'ont des individus à se regrouper pour former une société peut être interrogée. Sans aucun doute, le recours à la forme sociétaire s'avère pertinent dans de nombreuses situations. L'intérêt majeur de la société est de réaliser un double bénéfice économique et financier. En effet, le modèle sociétaire permet d'optimiser l'investissement immobilier dans la mesure où « il s'autofinance, car les loyers permettent de rembourser les emprunts »¹³⁹⁵. Ainsi, il permet d'engranger des plus-values. Il constitue un instrument pour aider les individus à gérer au mieux leur patrimoine immobilier, tout en bénéficiant des avantages civils et fiscaux qu'il offre¹³⁹⁶. Les intérêts juridiques de cette forme sont effectivement multiples. Une société civile immobilière par exemple confère une structure juridique stable mais aussi évolutive, ainsi qu'une fiscalité propre à chaque associé¹³⁹⁷. De plus, il est incontestable que la gestion sociétaire est souvent beaucoup plus souple et pratique que la gestion du syndicat des copropriétaires, notamment en cas d'impayé. Les parts sont plus faciles et rapides à obtenir que la vente de biens en saisie immobilière¹³⁹⁸.

466. Le choix d'une forme sociétaire doit cependant rester en cohérence avec la logique de la société française et koweïtienne afin de ne pas s'éloigner des attentes de chaque individu, mais

¹³⁹⁵ DÉNOS (P.), *Société Civile Immobilière*, Groupe Eyrolles, 2011, p. 5.

¹³⁹⁶ ANDRIER (TH.), *Les sociétés civiles immobilières*, LexisNexis, 9^e éd., 2016, p. 5.

¹³⁹⁷ BÜHL (M.), *Sociétés civiles immobilières*, *op. cit.*, p. 21 et 22.

¹³⁹⁸ CAPOULADE (P.), « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *op. cit.*, p. 553.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

aussi de la collectivité. Étant donné la situation actuelle du droit des sociétés koweïtien, il peut être affirmé la possibilité de développer la technique des sociétés dans la création et même l'administration des futures copropriétés dans les secteurs hors ceux de l'habitation¹³⁹⁹. En effet, le droit des sociétés koweïtiennes offre plusieurs possibilités pour la création de sociétés spécialisées dans la gestion des immeubles collectifs¹⁴⁰⁰. Il s'agit soit de sociétés en nom collectif¹⁴⁰¹, soit de sociétés en commandite¹⁴⁰² ou bien de sociétés à responsabilité limitée¹⁴⁰³. À noter qu'il existe plusieurs formes de gestion de l'immeuble, telle la société de gestion professionnelle¹⁴⁰⁴, pour laquelle la société au nom collectif se présente comme la plus avantageuse pour l'intérêt des copropriétaires « en raison de la vaste responsabilité de tous les associés vis-à-vis des tiers, donc des copropriétaires »¹⁴⁰⁵.

467. S'il existe plusieurs formes de sociétés, la société de gestion des copropriétaires nous semble la plus opportune et liée à notre analyse de société de type participatif ou coopératif. Sans entrer dans le fonctionnement même de ladite société¹⁴⁰⁶, nous présenterons ici ses principes théoriques. En effet, la société de gestion des copropriétaires est une société créée par les copropriétaires eux-mêmes pour la gestion de leur copropriété. Pour cette forme de société, la société en commandite par actions¹⁴⁰⁷ se présente comme la mieux adaptée à la réalisation des objectifs des copropriétaires, notamment « par la création d'un conseil de contrôle qui surveillera les actions des gérants, [et du fait également que] seuls les copropriétaires pourront acquérir les actions de la société et [que] chacun des immeubles se verra attribuer un nombre d'actions en proportion de sa taille, pour qu'ensuite les copropriétaires qui occupent cet immeuble partagent celles-ci selon l'importance de leurs parts respectives »¹⁴⁰⁸. Il résulte de cette analyse que la forme sociétaire, plus précisément la société de gestion des copropriétaires, pourrait jouer un rôle important dans la future copropriété au Koweït. Elle pourrait constituer une base solide pour une

¹³⁹⁹ ALNAKKAS (J.), *La Nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op.cit.*, p. 204.

¹⁴⁰⁰ Loi n° 1 de 2016 portant sur les sociétés et ses modifications.

قانون رقم ١ لسنة ٢٠١٦ بإصدار قانون الشركات وتعديلاته.

¹⁴⁰¹ Art. 33 à 55 de la loi n° 1 de 2016.

¹⁴⁰² Art. 56 à 75 de la loi n° 1 de 2016.

¹⁴⁰³ Art. 92 à 1118 de la loi n° 1 de 2016.

¹⁴⁰⁴ Ce type de sociétés créées « dans le but de réaliser des profits dans la gestion de certaines copropriétés, [où] les occupants préfèrent contacter des sociétés spécialisées pour que ces dernières assurent les différentes tâches dans leur copropriété, contre le versement d'une somme fixée par avance à laquelle s'ajoute les charges », ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 266.

¹⁴⁰⁵ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 267.

¹⁴⁰⁶ On développera le fonctionnement de ce type de sociétés plus en profondeur par la suite dans le second titre consacré à la mise en œuvre des modèles proposés.

¹⁴⁰⁷ Art. 56 à 75 de la loi n° 1 de 2016.

¹⁴⁰⁸ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 271.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

alternative à la fois bien organisée et efficace pour la gestion de certaines copropriétés. Il appartient au législateur de prévoir les règles nécessaires à la formation et à la mise en œuvre de ce choix immobilier.

468. Quant au droit français, il convient d'envisager un modèle de société dont l'esprit est individuellement et collectivement acceptable, ce qui correspond notamment au mouvement de l'habitat collectif participatif. L'habitat participatif attire de plus en plus de Français en raison des avantages qu'il confère. En effet, il constitue une organisation collective de l'habitat, portant sur « des valeurs d'entraide et de partage »¹⁴⁰⁹. Ainsi, il permet à des groupes d'habitants de sortir des cadres classiques de la promotion immobilière en optant pour une collectivité autonome. Cette autonomie se traduit par la construction et la gestion des logements par leurs propres moyens. Cela permet d'obtenir des espaces collectifs « autogérés » qui constituent une véritable alternative à la propriété¹⁴¹⁰. Ainsi, ces opérations collectives se présentent comme une « troisième voie »¹⁴¹¹ entre « habitat social et promotion privée », « location et accession », « individuel et collectif », « privé et public »¹⁴¹². Ce mode d'habitation est largement inspiré des modèles anglo-saxons et nord-européens. Il trouve également sa genèse dans quelques expériences françaises des années 1960-1970, après la deuxième guerre mondiale, notamment avec le mouvement « des castors »¹⁴¹³. Cependant, pendant longtemps, l'habitat participatif a été ignoré par la loi. Aucun texte n'organisait expressément ce mécanisme. Finalement, la loi ALUR est venue consacrer ce mode d'appropriation collective¹⁴¹⁴. Cette loi a instauré un nouveau titre dans le code de la construction et de l'habitation reconnaissant le cadre juridique de ce mécanisme. Cette évolution législative est l'aboutissement d'une longue mobilisation des acteurs de l'habitat participatif pour déclarer l'insuffisance des solutions actuelles ainsi que le vide juridique entourant ce mouvement¹⁴¹⁵.

¹⁴⁰⁹ *Ibidem*.

¹⁴¹⁰ « Le renouveau de l'habitat participatif », Le zoom de la rédaction, <https://www.franceinter.fr/emissions/le-zoom-de-la-redaction/le-zoom-de-la-redaction-15-septembre-2016>.

¹⁴¹¹ Projet de loi pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué, JO n° 1179 du 26 juin 2013.

¹⁴¹² BRESSON (S.), « La copropriété repensée dans l'habitat participatif », *op. cit.*, p. 103.

¹⁴¹³ « L'habitat participatif, refuge d'une utopie », <https://limprevu.fr/affaire-a-suivre/habitat-participatif-utopie-logement/>. Il s'agit d'un mouvement d'auto-construction coopérative en France. Des familles se groupent pour construire elle-même leur logement sous forme de maisons individuelles en recourant à des sociétés coopératives. Cela a été réglementé par la loi du 10 septembre 1947.

¹⁴¹⁴ Art. 47 de la loi ALUR.

¹⁴¹⁵ Étude sur l'habitat participatif et solidaire, ANNEXES, *Association l'ECHO- HABITANTS*, mars 2015, p. 32.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

469. Selon l'article L. 200-1 du code de la construction et de l'habitation, l'habitat participatif 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 ». Cette définition désigne une conception commune qui permet de répondre aux besoins individuels et collectifs. En effet, « l'habitat participatif permet à des groupes de citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, pour mieux répondre à leurs besoins, en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations, en particulier en matière de vie sociale et d'écologie »¹⁴¹⁶. Il constitue un « nouveau cadre juridique destiné à permettre à des personnes de se réunir autour du projet de construction ou d'acquisition de l'immeuble qui abritera leurs logements ainsi que des espaces partagés. Ces personnes ont la qualité d'associé et acquièrent donc au préalable des parts sociales de ces sociétés. Elles participent activement à la conception et aux décisions relatives à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, puis le cas échéant, à la gestion des immeubles »¹⁴¹⁷. On observe que le législateur a défini ce modèle sous un angle social en mettant l'accent sur le projet partagé. En effet, l'habitat participatif dans les textes français a toujours été envisagé dans une perspective sociale et non comme une structure juridique. Cependant, on peut s'interroger sur la raison expliquant l'absence de réflexion autour d'une vision sociale alliée à un objectif d'association ou de gestion d'immeuble.

470. Ce modèle d'habitat participatif peut se constituer sous deux formes de sociétés : les sociétés coopératives d'habitants, et les sociétés d'attribution et d'autopromotion¹⁴¹⁸. Il convient de préciser que les associés sont largement libres de choisir entre les deux sociétés en fonction de leurs besoins. Ces deux sociétés ne sont pas radicalement différentes. Au contraire, elles partagent souvent les mêmes règles applicables et le même objectif. Cet objectif est d'« offrir des logements occupés à titre de résidence principale, [et de permettre] la construction d'un habitat participatif ou son acquisition ainsi que sa gestion et l'entretien ou l'animation du lieu de vie collective »¹⁴¹⁹. Néanmoins, elles se distinguent par leurs modalités de réalisation. Concernant les coopératives d'habitats, « [elles] ont pour objet de fournir à leurs associés personnes

¹⁴¹⁶ <http://www.habitatparticipatif.eu> .

¹⁴¹⁷ Projet de loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové n° 1179 du 26 juin 2013.

¹⁴¹⁸ Art. L. 200-2 du CCH.

¹⁴¹⁹ CHANTEPIE (G.) et LEBLOND (N.), « L'habitat participative institutionnalisé par la loi ALUR : coopératives d'habitants et sociétés d'autopromotion », *RTDI Cahier spécial Loi ALUR 2014*, p. 87.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective »¹⁴²⁰.

471. Ainsi, les associés, qui sont les coopérateurs, bénéficient seulement d'un droit de jouissance sur leur logement par l'acquisition de parts sociales. Concernant les sociétés d'attribution et d'autopromotion, « [elles] ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés »¹⁴²¹. À la différence de la société coopérative d'habitats, ces sociétés d'attribution et d'autopromotion attribuent à leurs associés soit la jouissance d'un logement, soit sa propriété. Dans la dernière hypothèse, cela implique une division de l'immeuble en lots, et les associés deviennent alors copropriétaires. L'habitat participatif ne se distingue pas fondamentalement du régime de la copropriété. Cependant, « [la] véritable alternative réside dans la possibilité que les associés ont de décider collectivement de la réalisation, puis de la gestion de leurs logements et des espaces qu'ils souhaitent partager »¹⁴²².

472. La création de nouveaux outils juridiques par le biais de ces deux sociétés s'avérait indispensable en raison de l'inadéquation et de la non-conformité des instruments existants à l'idéologie même de l'habitat participatif. Il faut cependant souligner que ces sociétés ne représentent pas réellement de nouvelles formes sociales, mais de nouvelles modalités applicables aux formes sociales déjà existantes¹⁴²³. En effet, la nouveauté de ces sociétés d'habitat participatif réside dans la façon de penser, de vivre, qui vise à « dépasser l'individualisme des propriétés classiques au profit d'une appréhension de l'immeuble par la communauté des habitants »¹⁴²⁴. Il faut constater également que le législateur ne cantonne pas l'habitat participatif à ces deux formes de sociétés. Au contraire, ces formes existent « sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi »¹⁴²⁵.

Ainsi, le législateur français reconnaît par cette rédaction les difficultés actuelles, mais laisse cependant le choix aux habitants de la forme sociétaire qu'ils souhaitent emprunter pour réaliser leur projet d'habitat participatif. En aucun cas les deux nouvelles formes de sociétés sont obligatoires. Le législateur a élargi la possibilité de choix pour l'habitat participatif au lieu

¹⁴²⁰ Art. L. 201-2 du CCH.

¹⁴²¹ *Ibidem*.

¹⁴²² BRESSON (S.), « La copropriété repensée dans l'habitat participatif », *op. cit.*, p. 106.

¹⁴²³ CHANTEPIE (G.) et LEBLOND (N.), « L'habitat participatif institutionnalisé par la loi ALUR : coopératives d'habitants et sociétés d'autopromotion », *op. cit.*, p. 85.

¹⁴²⁴ *Ibidem*.

¹⁴²⁵ Art. L. 200-2 du CCH.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

de lui imposer un modèle de société. Chacune de ces deux nouvelles sociétés reflète une notion différente. Les coopératives d'habitants s'expriment par la propriété collective ou la propriété partagée. Elles abandonnent le modèle de la propriété strictement individuelle en s'appuyant sur des valeurs de solidarité et d'engagement commun. Elles visent le « nivellement des rapports sociaux dans une dynamique de transformation sociale »¹⁴²⁶. Quant aux sociétés d'autopromotion, elles s'inscrivent plutôt dans une logique de développement durable. Elles visent effectivement à trouver dans l'habitat participatif un moyen de concilier la « qualité du logement » et la « proximité urbaine »¹⁴²⁷.

473. Dans la logique de l'habitat participatif, deux idéologies liées peuvent être observées : une structure sociétaire et une structure de l'immeuble. La structure sociétaire est chargée « d'assurer la construction, voire la gestion ultérieure d'un ou plusieurs immeubles »¹⁴²⁸. Elle donne lieu à un projet entre les associés, alors que la structure de l'immeuble ou du logement donne lieu à une « répartition de [l'usage de l'immeuble], voire de sa propriété, entre les habitants »¹⁴²⁹. Cette imbrication structurelle confère à l'habitat participatif une originalité favorable. Ainsi, chaque projet d'habitat participatif doit comprendre deux phases nécessaires : la constitution de la société et la réalisation du projet concerné.

474. Quant à la structure sociétaire, le choix d'une forme sociétaire paraît logique dans la mesure où on parle d'habitat participatif. En effet, le législateur a souhaité renforcer le sens participatif en conférant à la société la possibilité de construire et de gérer le cadre juridique de l'habitat participatif. La pertinence de ce choix se traduit à plusieurs égards. La structure d'une société permet « la réunion de plusieurs personnes qui mettent en commun leurs moyens financiers et humains pour réaliser un projet commun »¹⁴³⁰. De plus, comme vu précédemment, certains mécanismes, notamment le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ne jouent aucun rôle dans la phase de la construction de l'immeuble. Cela les rend inadaptés dans cette situation, puisqu'ils ne confèrent aucun sens participatif. Par ailleurs, seule la société offre la possibilité

¹⁴²⁶ BRESSON (S.), « La copropriété repensée dans l'habitat participatif », *op. cit.*, p. 110.

¹⁴²⁷ *Ibidem.*

¹⁴²⁸ CHANTEPIE (G.) et LEBLOND (N.), « L'habitat participative institutionnalisé par la loi ALUR : coopératives d'habitants et sociétés d'autopromotion », *op. cit.*, p. 84.

¹⁴²⁹ *Ibidem.*

¹⁴³⁰ *Ibidem.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'une association entre « des personnes physiques privées et des personnes morales publiques »¹⁴³¹.

À cet égard, il convient de préciser que le législateur a mis l'accent sur la limitation de cette intervention publique en imposant que les personnes morales « ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote »¹⁴³². En effet, comme l'habitat participatif vise principalement la construction et la gestion des logements pour des personnes privées partageant une idéologie commune, l'intervention des personnes morales doit rester exceptionnelle, même s'il est clairement prévu que les personnes physiques pourront s'associer « le cas échéant avec des personnes morales »¹⁴³³. Cette limitation est considérée comme un moyen de protéger les membres de la société, associés et habitants. L'habitat participatif repose sur une idéologie communautaire et non plus individualiste. Néanmoins, il faut souligner que les habitants participatifs sont propriétaires de titres sociaux dans la société¹⁴³⁴, et qu'en tant que propriétaires, ils ont toutes les prérogatives conférées par le droit de propriété en droit commun.

475. En ce qui concerne la structure de l'immeuble, ce dernier est l'objectif principal de la société. Il s'agit d'une phase lors de laquelle le projet a été réalisé. La vie dans l'immeuble comprend une vie commune et des logements individuels. L'idée d'une assemblée générale apparaît également dans l'habitat participatif. Selon l'article L. 200-9, il est nécessaire d'établir cette assemblée générale avant tous travaux afin de surveiller les dépenses financières. De plus, comme pour toute vie commune, il faut établir un règlement qui vise à organiser la vie en collectivité. Soulignons que l'intérêt collectif est la priorité dans cet immeuble. Il est toujours respecté, même « au détriment des droits des habitants, si l'importance du projet collectif est jugée primordiale »¹⁴³⁵. La primauté de l'intérêt collectif sur les besoins de chaque habitant peut s'avérer être source de conflits. Il aurait peut-être été plus judicieux de la part du législateur français d'établir un équilibre entre ces deux intérêts. Par ailleurs, la notion de charges est présente dans l'habitat participatif comme dans le statut de la copropriété¹⁴³⁶. Même si cette notion s'inspire des règles du régime de la copropriété, il n'y a pas de caractère impératif. Ainsi,

¹⁴³¹ *Ibidem*.

¹⁴³² Art. L. 200-3 du CCH.

¹⁴³³ Art. L.200-1 du CCH.

¹⁴³⁴ CHANTEPIE (G.) et LEBLOND (N.), « L'habitat participative institutionnalisé par la loi ALUR : coopératives d'habitants et sociétés d'autopromotion », *op. cit.*, p. 89.

¹⁴³⁵ CHANTEPIE (G.) et LEBLOND (N.), *op. cit.*, p. 92.

¹⁴³⁶ Art. L.201-7 concernant les charges pour les coopératives d'habitants, et article L.202-7 concernant les charges des sociétés d'attribution et d'autopromotion.

les habitants peuvent être libérés de certaines catégories organisées par les textes. Cela est un point tout à fait positif parce qu'il rend les dispositions plus souples et fonction du besoin des habitants. Cela a aussi pour effet de rendre les règles plus efficaces.

476. Cette forme d'habitat participatif est ainsi adaptée aux immeubles hors habitation en raison de la souplesse et de l'efficacité qu'elle offre par rapport au modèle de la copropriété. De plus, il s'agit d'un modèle de société dont l'esprit est individuellement et collectivement acceptable et qui permet d'unir l'idéologie sociétaire et la conception collective. Cette idée de réunir l'idéologie sociétaire et la conception collective attire de plus en plus en raison de son efficacité et de la sécurité qu'elle offre, collective mais aussi individuelle.

Le modèle d'habitat participatif n'est pas le seul qui soit capable d'offrir la possibilité d'accès à la propriété collective. Il existe aussi le modèle coopératif qui se développe actuellement en droit français et pourrait également constituer une base solide pour un véritable choix immobilier.

2) Le modèle de propriété collective de type coopératif

477. Le modèle coopératif émerge sous plusieurs formes : celle de la coopérative d'habitat, celle de la société coopérative ou bien celle du syndicat coopératif. Il est un modèle intéressant pour les immeubles hors habitation. Il se développe actuellement au Québec par les praticiens qui ont créé un montage juridique qui leur permet de répondre aux besoins d'accès au logement et à la propriété en général¹⁴³⁷. Il s'agit ainsi d'une politique notariale québécoise sans organisation légale. Ce modèle a ensuite été analysé par maître FRENETTE¹⁴³⁸, qui a élaboré un modèle de coopérative nommé « coopérative d'habitation à capitalisation individuelle »¹⁴³⁹, qui « concilie les fondements individualistes de la propriété du droit privé québécois et les fondements communautaires des mouvements coopératifs, et ce, en offrant un accès à un type de

¹⁴³⁷ BRAULT (S.), « La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : réflexion sur l'émergence des communautés comme vecteur d'accès à la propriété », *Revue de droit de l'Université de Sherbrooke* 2020, 50(1-2-3), p. 43-64. <https://doi.org/10.7202/1088128ar>.

¹⁴³⁸ Professeur émérite de la Faculté de droit de l'Université Laval à Québec.

¹⁴³⁹ Voir : FRENETTE (F.) et BROCHU (F.), « Les coopératives d'habitation à capitalisation individuelle », *106-2 Revue du Notariat* 205, 2004 ; FRENETTE (F.), ROY (V.) et BOUCHARD (J.), « La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : retour sur les voies de son accomplissement en droit civil québécois », *114-3 R. du N. 501*, 2012 ; FRENETTE (F.), « La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle, son avènement au Québec », *27-4 Entracte* 22, 2019 ; FRENETTE (F.), « La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : coup d'œil sur sa spécificité et sur son montage juridique au Québec », *45-3 Géomatique* 11, 2019.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

propriété privée où les libertés du propriétaire seraient encadrées par une communauté donnée »¹⁴⁴⁰. Il s'agit d'une forme de coopérative d'habitants, qui ont acheté, donné des parts à l'usufruit qui ne sont pas très chères et qui, parfois, peuvent racheter les parts à la fin¹⁴⁴¹. Cette pratique est intéressante car elle permet de ménager comme une sorte d'affectation sociale afin de rendre le bien abordable. Les coopératives d'habitats donnent simplement des parts d'usufruit pour les occupants qui les achètent ainsi moins cher et, à la fin, les coopératives achètent ces usufruits. Ensuite, les occupants peuvent revendre l'usufruit à des personnes de ménages modestes sans spéculation, ce qui donne au modèle un intérêt particulier de plus en plus attirant¹⁴⁴².

478. Quant à la deuxième forme, celle des sociétés coopératives, elle pourrait constituer une alternative au modèle de la copropriété en matière d'immeubles hors habitation. Il existe déjà en droit français¹⁴⁴³ les sociétés coopératives de production (SCOP) qui « sont formées par des travailleurs de toutes catégories ou qualifications professionnelles, associés pour exercer en commun leurs professions dans une entreprise qu'ils gèrent directement ou par l'intermédiaire de mandataires désignés par eux et en leur sein. Les sociétés coopératives de production peuvent exercer toutes activités professionnelles, sans autres restrictions que celles résultant de la loi »¹⁴⁴⁴. Dans la même logique, peuvent également être imaginées des sociétés coopératives d'administration et d'exploitation disposant des principes de la société coopérative de production, permettrait notamment de « répartir tout ou une partie du capital social entre « les copropriétaires-associés », répartir les droits de vote entre les « copropriétaires-associés », élire les dirigeants parmi eux, confier l'administration à une société spécialisée, rembourser ou attribuer les parts sociales du syndicat à chaque « copropriétaire-associé » en cas de vente de lot ou bien encore, affecter une part de bénéfices à la constitution d'une réserve ou d'un fonds de développement »¹⁴⁴⁵.

¹⁴⁴⁰ BRAULT (S.), « La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : réflexion sur l'émergence des communautés comme vecteur d'accès à la propriété », *op. cit.*, p. 43.

¹⁴⁴¹ FRENETTE (F.), ROY (V.) et BOUCHARD (J.), « La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : retour sur les voies de son accomplissement en droit civil québécois », *114-3 R. du N. 501*, 2012.

¹⁴⁴² BRAULT (S.), « La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : réflexion sur l'émergence des communautés comme vecteur d'accès à la propriété », *op. cit.*, p. 53.

¹⁴⁴³ Loi n° 78-763 du 19 juillet 1978 portant statut des sociétés coopératives de production.

¹⁴⁴⁴ Article 1^{er} de la loi du 19 juillet 1978 portant statut des sociétés coopératives de production.

¹⁴⁴⁵ MANDOLINO (M.), « Les alternatives au modèle français de la copropriété : aspect autre que d'habitation », in *Les copropriétés à l'une des transitions urbaine, environnementale et digitale: perspectives comparatives*, sous la direction de BALIVET (B.), EMERICH (Y.) et OUALJI (I.), Edilax, 2023, p. 282.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

479. Toutes ces idées existent aujourd'hui sous forme de sociétés et il peut être intéressant de les appliquer à un nouveau régime de gestion immobilière, notamment dans les immeubles tertiaires. En effet, dans ces immeubles, les professionnels ne sont pas attachés à la propriété immobilière de la même manière que les individus du secteur d'habitation. Ces professionnels veulent stabiliser leurs activités commerciales en devenant propriétaires. Ils n'ont pas d'envie de s'occuper de la gestion des parties communes. Ici, nous pouvons imaginer une forme de société. Dans la création d'une société, les parties communes ne seront pas concernées, car il n'existe pas de copropriété. Il s'agit d'« espaces collectifs », avec une propriété individuelle de la société. Il ne s'agit plus ainsi d'un modèle de défense du droit de propriété des copropriétaires, mais d'un modèle de type sociétal.

Aussi, s'il s'agit d'immeubles dont l'usage est en pur investissement locatif, nous sommes dans la même logique que celle où les copropriétaires sont des investisseurs qui vont louer des biens. Peut-être ces copropriétaires n'ont-ils pas les mêmes sentiments d'appartenance au droit de propriété que ceux qui ont acheté leur propre bien immobilier pour se loger. Là, les investisseurs peuvent accepter plus facilement un format de société pour la gestion des espaces collectifs. Il convient de préciser que l'objectif à envisager le plus souvent en France, au vu de la loi sur les baux commerciaux¹⁴⁴⁶, est celui du maintien de la propriété commerciale. Cet objectif est conservé, même si les magasins sont temporaires par exemple. En effet, malgré ce caractère temporaire, il existe des personnes qui demandent une souplesse capable de s'adapter à leur situation. Ainsi, on suppose que ces personnes vont acheter leurs locaux. Il s'agit d'une propriété collective, comme dans la société qui nécessite des règles adaptées.

480. Quant à la forme des syndicats coopératifs, elle existe en droit français de la copropriété des immeubles bâtis et est régie par les dispositions de la loi de 1965¹⁴⁴⁷. En effet, ladite loi confère la possibilité de constituer un syndicat de type coopératif pour répondre notamment « aux préoccupations de certains d'inciter les copropriétaires à participer plus directement et efficacement à l'administration de leurs immeubles en évitant le recours au syndic professionnel dont l'intervention était souvent jugée despotique ou onéreuse »¹⁴⁴⁸. Nous nous demandons s'il est possible d'envisager cette forme coopérative de syndicat comme une véritable alternative au modèle de la copropriété. En effet, comme l'a précisé la loi, ces formes de syndicats visent à

¹⁴⁴⁶ Articles L145-1 à L145-3 du code de commerce français.

¹⁴⁴⁷ Art. 17-1 résultant de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU), *JORF* n° 289, 14 déc. 2000.

¹⁴⁴⁸ VIGNERON (G.), « Syndicat des copropriétaires. Statut. Syndicat coopératif », *J.-Cl. Copropriété*, Fasc. 78, nov. 2018, n° 60.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

favoriser le rôle des copropriétaires dans l'administration de leur copropriété. De plus, ces formes coopératives présentent un intérêt certain pour la réduction réelle des coûts par rapport aux formes de syndicats ordinaires en l'absence de syndic professionnel. La forme du syndicat coopératif pourrait ainsi pallier certaines insuffisances existant actuellement dans la forme classique. Cependant, afin de l'envisager comme une véritable alternative au modèle de la copropriété, il convient de mettre en évidence certaines dépenses à pas négliger. Il s'agit tout d'abord des dépenses des prestataires extérieurs chargés d'entretenir la copropriété, puis des dépenses de contrôle extérieur des comptes¹⁴⁴⁹ par un professionnel afin que ce contrôle soit correctement effectué¹⁴⁵⁰.

481. Après avoir analysé les deux choix possibles de formes de sociétés conférant une propriété collective soit du type de l'habitat participatif, soit de type coopératif, nous en déduisons leur capacité à se substituer au modèle de la copropriété sous certaines conditions techniques, mais aussi théoriques. Ces formes d'organisations collectives des immeubles sont proches des techniques sociétaires utilisées dans le monde immobilier, ce qui facilite leur application en pratique. Cependant, nous insistons sur la nécessité de mener une réflexion plus large concernant le droit de propriété afin de les rendre plus adaptées aux immeubles ou aux situations immobilières concernés.

¹⁴⁴⁹ Étant donné que, dans le système du syndicat coopératif des copropriétaires le syndic est à la fois le contrôlé et le contrôleur des comptes, le législateur français exige l'existence d'un professionnel extérieur pour assurer ce contrôle.

¹⁴⁵⁰ COUTANT-LAPALUS (C.), *Intervention publique au colloque « les copropriétés à l'aune des transitions urbaine, environnementale et digitale : perspectives comparatives »*, Université Jean Moulin Lyon 3, 8 avril 2022. Pour les alternatives au modèle de la copropriété immobilière au sens large voir : COUTANT-LAPALUS (C.), « Les alternatives au modèle français de la copropriété : aspect habitation », in *Les copropriétés à l'une des transitions urbaine, environnementale et digitale: perspectives comparatives*, sous la direction de BALIVET (B.), EMERICH (Y.) et OUALJI (I.), Edilaix, 2023, p. 259 à 272.

CONCLUSION DU CHAPITRE I

482. Aujourd'hui, la copropriété est à la fois un statut juridique et une situation réelle. Les deux ne coïncident plus. Il est ainsi essentiel de prêter attention à l'utilisation du terme de « copropriété ». Si ce terme est utilisé fréquemment pour décrire un statut, cela ne s'applique pas nécessairement à toutes les situations des immeubles actuels. Il existe des situations juridiques où des immeubles ne sont pas régis impérativement par la copropriété alors qu'ils en revêtiraient les principales caractéristiques. En prenant en compte ces situations différentes, la méthode de redéfinition fait ainsi appel à deux critères de redéfinition différents : la méthode interne et la méthode externe.

483. En ce qui concerne la redéfinition interne, la copropriété comme statut juridique devrait rester la règle de base pour la division et l'administration des immeubles d'habitation du secteur privé. Le modèle de la copropriété est un modèle impératif de défense de la propriété des copropriétaires leur conférant une propriété immobilière perpétuelle. S'ajoutent à ce modèle primaire impératif des aménagements nécessaires à appliquer pour certains immeubles qui sont impérativement soumis au modèle primaire, mais qui peuvent plus au moins déroger à ses règles impératives. Ces aménagements tiennent compte certains critères tels le nombre de lots, la destination de l'immeuble, mais aussi la qualité des copropriétaires.

484. Quant à la redéfinition externe, il s'agit de dessiner en extérieur les autres modèles possibles pour la gestion des immeubles collectifs. Cela s'appuie essentiellement sur les critères de distinction analysés dans la première partie de notre étude, ceux liés à la réalité de l'immeuble, mais aussi à la réalité de territoire. Les modèles proposés en externe sont des modèles de gestion, conférant à leurs occupants des propriétés immobilières modulables, temporaires, volumiques ou collectives, selon la situation de l'immeuble concerné. À cet égard, deux principaux modèles en externe de la copropriété ont été proposés : un modèle de cojouissance pour les logements sociaux et un modèle de propriété collective de forme sociale pour les secteurs hors habitation, mais aussi pour les ensembles immobiliers. Pour les immeubles hors habitation et ensembles immobiliers, deux modèles ont été identifiés : la volumétrie et le modèle sociétaire. Après les avoir examinés et présentés, il a été dégagé de les transposer en droit koweïtien. Il existe en effet des outils nécessaires pour croire au développement et à la réussite de ces modèles alternatifs en concurrence avec le modèle de la copropriété au Koweït. Cette nécessité de proposer des modèles différents pour l'organisation collective des immeubles devra être encouragée non seulement par

La copropriété immobilière, des modèles en transition

le législateur koweïtien, mais aussi par les responsables publics. Quant au droit français, différents modèles d'organisation des immeubles présentent des avantages parfois plus importants que ceux du modèle de la copropriété dans certaines situations immobilières. Cependant, ces modèles nécessitent un renforcement de leurs cadres au niveau théorique, mais aussi pratique, afin qu'ils puissent constituer de véritables choix immobiliers alternatifs au modèle de la copropriété immobilière, tel qu'organisé par la loi du 10 juillet 1965¹⁴⁵¹.

Cette redéfinition ayant été menée, une analyse sur l'articulation des modèles s'impose.

¹⁴⁵¹ Comme l'a souligné madame COUTANT-LAPALUS, « l'impact de ces modèles sur le territoire français demeure aujourd'hui limité. Les modèles nouveaux, il faut du temps pour se les approprier ». COUTANT-LAPALUS (C.), *Intervention publique au colloque « les copropriétés à l'aune des transitions urbaine, environnementale et digitale : perspectives comparatives »*, *op. cit.*

CHAPITRE II

L'ARTICULATION DES MODÈLES

485. En tant que modèle de division immobilière, la copropriété doit souvent s'articuler à d'autres divisions. Ainsi, après avoir déterminé les modèles d'entrée proposés, il est nécessaire de savoir comment ils s'articuleront au niveau technique. La méthode de redéfinition des modèles de copropriété immobilière suppose ainsi de mettre en place des principes directeurs, permettant l'articulation des modèles. Inspirés du droit français des personnes, trois principes sont proposés : le principe de nécessité, le principe de subsidiarité et le principe de proportionnalité. Ces principes visent à tracer une trajectoire claire offrant de multiples options.

L'articulation des modèles nécessite ainsi de faire émerger des principes directeurs permettraient d'instaurer un chemin adapté à la diversité de divisions de l'immeuble. La proposition de ces principes exige d'abord de déterminer leur domaine d'application (Section I), puis d'analyser leur notion (Section II).

Section I

Le champ de l'articulation

486. Avant de déterminer les principes directeurs qui permettraient l'articulation des modèles, le domaine auquel ils s'appliquent doit être précisé. À cet égard, l'articulation des modèles suppose la distinction entre un champ protégé (§ 1) et un champ de liberté (§ 2).

§ 1 : Un champ protégé

487. Un champ protégé émerge. Ce champ auquel sera appliqué l'un des principes directeurs proposés : le principe de nécessité sera défini, après avoir précisé les critères de définition. L'émergence d'un champ protégé (A) impose de mettre en exergue les critères à prendre en compte pour la détermination de ce champ (B).

A- L'émergence d'un champ protégé

488. Dans les législations organisant le droit de la copropriété, tant en France qu'au Koweït¹⁴⁵², le logement est le secteur « concerné au premier chef »¹⁴⁵³. Cependant, en l'état du droit positif, le législateur koweïtien, en matière de copropriété immobilière, n'a prévu aucun régime spécifique de protection du logement au sein du code civil¹⁴⁵⁴. L'article 848 du code civil koweïtien qui détermine le champ d'application du modèle de la copropriété ne distingue pas les immeubles selon leur destination. Un seul régime de caractère principalement facultatif régit l'immeuble en copropriété, que ce soit un immeuble d'habitation ou hors habitation. Il convient toutefois de préciser qu'il existe effectivement un régime spécial concernant uniquement les logements attribués le gouvernement koweïtien (par l'Autorité publique pour l'aide au logement), ceux organisés au sein de la loi n° 47 de 1993 relative à l'aide au logement et applicable non seulement aux maisons individuelles, mais aussi aux appartements. Ce régime a été mis en place pour offrir un cadre protecteur de logement. Cependant, il présente certaines lacunes importantes qui limitent les droits des propriétaires, et réduisent ainsi l'efficacité du régime¹⁴⁵⁵.

489. Or, l'habitation doit rester dans un secteur protégé avec un cadre plus strict, plus respectueux du droit de la copropriété. En effet, en tant que lieu de vie¹⁴⁵⁶, le logement devra bénéficier d'une protection particulière permettant de protéger les intérêts de ses occupants contre certains risques. Le copropriétaire se trouve souvent dans une situation contractuelle déséquilibrée¹⁴⁵⁷. Le règlement de copropriété est préétabli par le promoteur, et le copropriétaire n'a d'autre choix que de l'accepter¹⁴⁵⁸. Dans une telle situation, la partie faible, qui est le

¹⁴⁵² Comme le régime de la propriété du haut et du bas en droit islamique, la loi koweïtienne de 1976, l'ancien article 664 du code civil français et la loi française du 28 juin 1938.

¹⁴⁵³ LAFOND (J.), « Copropriété- Bâtiment unique. Mise en copropriété, Vérifications préalables », *op. cit.*, n° 86.

¹⁴⁵⁴ En revanche, il existe effectivement un régime spécifique pour les logements attribués par le gouvernement koweïtien, ceux organisés au sein de la loi n 47 de 1993 relative à l'aide au logement et applicable non seulement aux maisons individuelles, mais aussi aux appartements. Nous excluons ces appartements de notre analyse car il ne s'agit pas des appartements bâtis, mais des appartements attribués en l'état futur d'achèvement qui sont régis par des dispositions différentes. Voir : Règlement relative à l'aide au logement, émis par la résolution ministérielle n° 31 de 2016.

¹⁴⁵⁵ Voir : Règlement relative à l'aide au logement, émis par la résolution ministérielle n° 31 de 2016.

¹⁴⁵⁶ Comme l'a souligné madame COUTANT-LAPALUS, « [le logement] assure la sécurité de ses occupants et de leurs biens. Il constitue le plus souvent l'élément le plus important du patrimoine d'une personne physique. Il est le siège de libertés fondamentales : la liberté d'aller et venir », COUTANT-LAPALUS (C.), « Le principe de l'unicité du statut de la copropriété sous le prisme des lots à usage d'habitation », *Loyers et copr.* oct. 2015, n° 10, Dossier 3, n° 9.

¹⁴⁵⁷ Comme l'a indiqué CAPOULADE, le règlement de copropriété confère des « privilèges choquants au profit des promoteurs constructeurs » : CAPOULADE (P.) et TOMASIN (D.), *La copropriété*, D., 2018-2019, n° 001-32.

¹⁴⁵⁸ CAPOULADE (P.) et TOMASIN (D.), *La copropriété* 2018-2019, D., n° 001-32.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriétaire, a besoin d'une protection presque identique à celle offerte dans les « contrats d'adhésion »¹⁴⁵⁹. Comme le notait LOMBOIS, « l'initiateur de la copropriété [est] le promoteur [...] Face au candidat-copropriétaire, il se trouve en position de force »¹⁴⁶⁰. Il faudrait ainsi protéger les copropriétaires des immeubles d'habitation contre les abus éventuels des promoteurs dominant notamment au moment de la rédaction du règlement de copropriété¹⁴⁶¹.

490. Telle est la raison pour laquelle le législateur français, par l'ordonnance du 30 octobre 2019, décompose le champ d'application du modèle de la copropriété en un champ protégé et un champ libre¹⁴⁶². L'article premier de la loi française de 1965 est ainsi modifié : « La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ». Afin d'assurer cette protection dédiée au secteur de logement, le législateur français, par l'ordonnance précitée de 2019, a ajouté l'article premier de la loi de 1965 à la liste des textes mentionnés dans l'article 43 qui bénéficie ainsi du caractère d'ordre public. Le projet de réforme du GRECCO avait également proposé de réduire le champ impératif du modèle de la copropriété pour conférer davantage de souplesse aux immeubles hors habitation¹⁴⁶³. De même, l'Association Henri Capitant avait déjà signalé la nécessité de réduire le champ impératif du modèle de la copropriété et proposait dans le cadre d'une réforme du droit des biens de 2008, d'exclure « les copropriétés dont aucun des lots n'est à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et dont le règlement prohibe ces destinations » du domaine impératif de la copropriété¹⁴⁶⁴. Les immeubles à usage total ou partiel d'habitation sont ainsi les seuls qui soient soumis impérativement au modèle de la copropriété, régis par des dispositions strictes et qui relèvent du champ protégé. Par conséquent, les immeubles du secteur tertiaire ne sont plus soumis à la copropriété qu'à titre supplétif parce qu'ils relèvent du champ de liberté. Ainsi, il a été précisé concernant le champ d'application du modèle de la copropriété dans le rapport au président de la République relatif à l'ordonnance du 30 octobre 2019 que « l'enjeu de la réforme est de recentrer le régime de la copropriété autour de la notion d'habitation »¹⁴⁶⁵.

¹⁴⁵⁹ LOMBOIS (C.), « Commentaire de la loi du 10 juillet 1965 », *D. 1966, législ.*, p. 438, n 158.

¹⁴⁶⁰ LOMBOIS (J.-C.), « Commentaire de la loi du 10 juillet 1965 », *Ibidem*.

¹⁴⁶¹ BEDDELEEM (O.), « L'ordonnance portant réforme de la copropriété des immeubles bâtis ». *Ann. Loyers*, 2019, p. 30.

¹⁴⁶² POUMARÈDE (M.), « Présentation Générale de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *AJDI 2019*, p. 846.

¹⁴⁶³ PÉRINET-MARQUET (H.), « Entretien avec le président du GRECCO », *Inf. rap. copr.* 2017.

¹⁴⁶⁴ Loi du 10 juillet 1965, projet d'art. 1-3.

¹⁴⁶⁵ Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, *JORF* n° 0254, 31 oct. 2019, texte n° 2.

491. L'idée de faire émerger un secteur protégé est intéressante car elle permet de distinguer les différentes situations des immeubles en copropriété selon leur destination. En l'état du droit positif, français et koweïtien, cette distinction est parfaitement adaptée à la réalité immobilière complexe qui exige d'apporter une différence de traitement en fonction de la destination des immeubles en copropriété. Ladite idée trouve son origine en droit français de la construction¹⁴⁶⁶, notamment dans le régime des ventes d'immeubles à construire qui distingue généralement la vente dans le secteur libre de celui dans le secteur protégé du logement¹⁴⁶⁷. En effet, dans le secteur libre, un régime général est applicable à toutes les ventes d'immeubles quelle que soit leur destination et y est régit par des dispositions qui sont supplétives de volonté¹⁴⁶⁸. En revanche, la vente d'immeubles à construire à destination totale ou partielle d'habitation est protégée par un régime renforcé par des règles strictes de caractère impératif¹⁴⁶⁹. L'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation définit le secteur protégé auquel le régime des ventes d'immeubles à construire s'applique de manière impérative aux contrats « ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction ». Pour ces contrats, des dispositions spéciales et protectrices doivent être respectées à peine de nullité, à côté des dispositions du régime général de la vente d'immeubles à construire¹⁴⁷⁰. Le législateur français a considéré ainsi que l'acquéreur d'un logement a besoin de protection supplémentaire parce qu'il se voit comme un « consommateur » qui n'a pas la capacité de défendre ses propres intérêts devant un professionnel¹⁴⁷¹. En revanche, les ventes d'immeubles à construire à destination autre que d'habitation relèvent du secteur libre qui est exclu de l'application impérative du régime protecteur de la vente¹⁴⁷².

492. En appliquant la même idée au droit de la copropriété, deux principaux régimes différents peuvent émerger : un régime primaire impératif qui s'applique aux immeubles à

¹⁴⁶⁶ Art. L. 261-10 du CCH.

¹⁴⁶⁷ SIZAIRE (D.), « Ventes d'immeubles à construire », *J.-Cl. Notarial Formulaire*, janvier 2022.

¹⁴⁶⁸ SIZAIRE (D.) et DURAND-PASQUIER (G.), « Ventes d'immeubles à construire. Origine. Législation. Définition », *J.-Cl. Constr. – Urb.* août 2010.

¹⁴⁶⁹ TRICOIRE (J.-P.), « Ventes d'immeubles à construire. Secteur protégé. Champ d'application », *J.-Cl. Constr. – Urb.* 2021.

¹⁴⁷⁰ Ces dispositions générales résultant des articles 1601-1 à 1601-4, 1642-1, 1646-1, 1648 et 2380 du code civil français (reproduits CCH, art. L. 261-1 à L. 261-9).

¹⁴⁷¹ DAGOT (M.), « La vente d'immeuble à construire », *Litec*, 1983, n° 137.

¹⁴⁷² Voir : Cass. 3^{ème} civ., 2 nov. 1983 : *D.* 1984, inf. rap. p. 58 ; Cass. 3^{ème} civ., 7 avr. 2016, n° 15-11.342.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

destination totale ou partielle d'habitation, et un régime supplétif de volonté qui s'applique à tout immeuble à destination autre que d'habitation. Le secteur de l'habitation est ainsi un secteur protégé auquel s'applique un mécanisme plus protecteur avec un modèle impératif reposant sur le droit de propriété. Selon le principe du secteur protégé : immeuble à usage total ou partiel d'habitation = modèle de copropriété primaire impératif. À partir de cette analyse, il devient patent que la notion de « secteur protégé » de l'habitation ne se limite ainsi pas, en droit français, au droit de la construction et à celui des transactions immobilières, mais s'étend aussi au droit de la copropriété. Ainsi que l'a souligné monsieur BERGEL, cette notion « englobe aussi [...] la gestion immobilière qui ne se cantonne pas, elle-même, aux baux à usage d'habitation et professionnel et d'habitation mais doit maintenant s'étendre aussi à l'organisation même des immeubles collectifs à usage d'habitation ou mixte, professionnel et d'habitation »¹⁴⁷³.

B- Détermination des critères du champ protégé

493. Après avoir démontré l'importance de faire émerger un champ protégé de l'habitation à l'instar du droit français, les critères qui devront être pris en compte pour la détermination de ce champ doivent être révélés. D'après la situation en droit français de la construction, la détermination du champ d'application du secteur protégé est soumise seulement à des critères objectifs qui « tiennent uniquement à la destination de l'immeuble vendu à construire et non à la personne de l'acquéreur »¹⁴⁷⁴. La situation est identique en droit français de la copropriété des immeubles bâtis. Le législateur français limite l'application du régime impératif de la copropriété aux immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation. Ainsi, la détermination du champ protégé de la copropriété dépend, jusqu'à présent, de critères seulement objectifs tenant à la destination de l'immeuble, celle de l'habitation. Cependant, au vu des enjeux contemporains, est-il pertinent de restreindre ce champ protégé afin qu'il prenne également la qualité de l'accédant à la propriété ? Les personnes à revenus modestes, telles que les personnes concernées par les organismes HLM en droit français et celles relevant du secteur social en droit koweïtien sont envisagées ici. Les logements sociaux doivent être protégés. Ceux-ci doivent être régis par des règles spécifiques, voire protectrices, éloignées de celles de la copropriété.

¹⁴⁷³ BERGEL (J.-L.), « Le nouveau champ d'application du statut de la copropriété des immeubles bâtis », *Inf. rap. copr.* juillet 2020.

¹⁴⁷⁴ TRICOIRE (J.-P.), « Ventes d'immeubles à construire. Secteur protégé. Champ d'application », *J.-Cl. Constr. – Urb.* juin 2021, n° 5 et 7.

494. La détermination du champ protégé par la mise en place de critères non seulement objectifs tenant à la destination de l'immeuble (1), mais aussi subjectifs tenant à la qualité même de propriétaire (2) est soutenue.

1) Critères objectifs de détermination du champ protégé

495. La notion d'habitation nécessite une précision. En effet, elle interroge sur l'appréciation même de destination de l'immeuble¹⁴⁷⁵. Il faut déterminer s'il s'agit d'une appréciation objective qui ne prend en compte que la configuration physique de l'immeuble¹⁴⁷⁶ ou d'une appréciation subjective qui porte plutôt l'attention sur l'usage effectif de l'immeuble¹⁴⁷⁷. Dans l'article premier qui prévoit le champ d'application impératif du modèle de la copropriété, le législateur français précise que « la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation ». Le II, 1°, du même texte détermine les conditions qui permettraient l'application supplétive du modèle de la copropriété pour « tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation ». Ainsi, il peut être relevé la différence de termes utilisés par le législateur entre « l'usage d'habitation » qui conduit à l'application impérative du modèle de la copropriété et « la destination autre que d'habitation » qui permet l'application supplétive de la copropriété. Cette différence de termes peut provoquer certaines difficultés faute d'une interprétation claire et précise.

496. En effet, il nous semble que le législateur français voulait poser des conditions qui ne soient pas seulement conventionnelles lorsqu'il a choisi le terme « usage » pour prévoir l'application du régime impératif de copropriété. Au contraire, le terme « destination » a souvent une nature conventionnelle car stipulant dans le règlement de copropriété et constituant ainsi une preuve conduisant à élargir l'étendue du modèle de la copropriété aux immeubles hors habitation. Comme l'a souligné monsieur de MONTGOLFIER que : « le champ d'application du statut de la copropriété des immeubles bâtis est en conséquence recentré sur sa fonction première et la liberté est laissée aux propriétaires d'immeubles ne comportant aucun lot à usage

¹⁴⁷⁵ SIZAIER (C.), « Vente d'immeuble à construire - Application des dispositions du secteur protégé à la vente de lots de copropriété dans une résidence hôtelière », Construction - Urbanisme Juill. 2019, n° 7-8, comm. n° 101.

¹⁴⁷⁶ Cass. 3ème civ., 7 janv. 2016, n° 14-29.655 et 14-29.676, FS-P+B+X : *JurisData* n° 2016-000060 ; *Constr.-Urb.* 2016, comm. 28 ; *JCP éd. N.* 2016, n° 37, 1269, G. DURAND-PASQUIER.

¹⁴⁷⁷ CA Rouen, 1re ch. civ., 29 juin 2011, n° 10/04844 : *JurisData* n° 2011-016447 ; *JCP éd. N.* 2013, n° 16, 1097, V. ZALEWSKI. – V. dans le même sens CA Colmar, 1re ch. civ., sect. A, 10 sept. 2014, n° 12/05208.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'habitation, de choisir une modalité de gestion plus adaptée à leurs besoins »¹⁴⁷⁸, et « pour ce qui concerne l'application supplétive du statut, l'ordonnance est plus exigeante car il est question d'étendre le statut à un domaine étranger au statut et l'ordonnance exige alors une preuve conventionnelle établissant que l'immeuble est : “à destination totale autre que d'habitation” »¹⁴⁷⁹. Le terme « usage » est plus pertinent et doit être recherché tant pour une application impérative que supplétive du modèle de la copropriété, car il présente davantage de réalisme à l'heure où les immeubles sont multifonctionnels¹⁴⁸⁰, ce qui est d'autant plus vrai dans un contexte de ville en mutation.

497. Au-delà de cette différence terminologique entre « usage » et « destination » qui détermine l'étendue du champ d'application de la copropriété, on peut se demander sur la notion même « d'usage d'habitation » qui conditionne l'application impérative du modèle de la copropriété. Il faut savoir si elle doit être appréciée subjectivement, en prenant en compte l'utilisation effective des locaux, ou objectivement, en regardant les caractéristiques objectives de l'immeuble. La détermination de cette appréciation est importante car l'interprétation de cet usage n'est pas toujours évidente. À titre d'exemple, dans le cas d'un groupe d'immeubles dont la plus grande partie est destinée à un usage autre que l'habitation (commercial, artisanal...) et le reste est constitué de locaux de logement, le modèle de la copropriété s'applique de manière impérative. Si, au cours la vie de l'immeuble, un changement se produit dans l'affectation des lots à destination d'habitation à un usage professionnel ou commercial par exemple, peut-on échapper à l'application impérative de la copropriété et choisir un autre mode de gestion, au vu de l'absence totale de lots d'habitation ? La jurisprudence française est en faveur d'une appréciation objective de l'usage de l'immeuble et considère qu'il faut entendre objectivement l'usage des locaux, même si l'affectation effective des locaux change au cours de la vie de la copropriété, et que « si par exemple un immeuble est équipé de cuisines et de salles d'eau permettant de l'occuper à l'année, la destination d'habitation sera retenue »¹⁴⁸¹. Cette

¹⁴⁷⁸ Entretien avec J.-Fr. de MONTGOLFIER, « Réforme de la < copropriété : ce que prévoit l'ordonnance », *AJDI* 2019, p. 792, recueilli par Y. ROUQUET.

¹⁴⁷⁹ TOMASIN (D.), « Conditions d'existence de la structure de la copropriété », *D. action la copropriété*, 2021/22.

¹⁴⁸⁰ Le concept de « multifonctionnalité » est reconnu au niveau juridique. Sa reconnaissance juridique renvoie au « règlement du plan local d'urbanisme [qui] permet d'imposer une mixité de destination dans une construction. Ainsi, au fur et à mesure, la multifonctionnalité s'impose dans les politiques locales ». 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, mai 2018, p. 558. V. Art. R. 151-45 du code urbanisme, Décret n° 2015-1783, 28 déc. 2015 : *JO* 29 déc. 2015.

¹⁴⁸¹ LAFOND (J.), « Copropriété, Division de l'immeuble, groupe d'immeubles et ensembles immobiliers », *J.-Cl. Notarial Formulaire*, Oct. 2021, n° 33.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

appréciation objective a été également retenue pour déterminer l'étendue du secteur protégé en matière de vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement¹⁴⁸².

498. Par ailleurs, il faut s'interroger pour savoir si toutes les habitations doivent être protégées ou seulement la résidence principale. Aujourd'hui, en droit français, le logement est un secteur protégé. Est-ce cohérent ? Quant à la jurisprudence française, la Cour de cassation, en cas d'hésitation, tend souvent vers la protection des locaux d'habitation, que la résidence soit à titre d'habitation principale ou secondaire. Par exemple, dans le cas des résidences de tourisme qui sont définies par l'article D. 321-1 du code de tourisme français comme « établissement commercial d'hébergement classé », et sont constituées « d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif », il a été posé la question de savoir si les locaux affectés à l'exploitation de ces résidences relèvent d'un usage d'habitation ou commercial¹⁴⁸³. La Cour de cassation a décidé de les qualifier comme étant d'usage d'habitation sans distinguer s'il s'agit ou non d'un usage de résidence principale¹⁴⁸⁴.

499. Cependant, il faut limiter la notion d'habitation relevant du champ protégé aux locaux de résidences principales. En effet, la protection du logement accordée par le législateur concerne en premier lieu les logements de résidence principale, car ces logements constituent le lieu de vie des personnes et la principale source de leur patrimoine. Étendre la protection pour qu'elle comprenne tous les types d'habitation va, à notre avis, à l'encontre de la volonté du législateur, d'autant que dans le cas d'un immeuble dont la plupart des locaux sont à usage d'activité (commerciale ou professionnelle...) et seul un local est à usage d'habitation de résidence secondaire, le modèle de copropriété s'applique, selon l'article premier, alinéa 1, de la loi française de 1965. Cette situation n'est pas cohérente et paralyse l'administration de l'immeuble dans son entier qui nécessite davantage de souplesse et de flexibilité au niveau des règles de gestion.

¹⁴⁸² TRICOIRE (J.-Ph.), « Ventes d'immeubles à construire, fasc. 60, Secteur protégé : champ d'application », *op.cit.*, n° 8.

¹⁴⁸³ LAFOND (J.), « Copropriété- Bâtiment unique. Mise en copropriété, Vérifications préalables », *op. cit.*, n° 85.

¹⁴⁸⁴ Cass. 3^{ème} civ., 23 mai 2019, n° 17-17.908 : *JurisData* n° 2019-008442 ; JCP éd. N. 2019, act 518, obs. V. ZALEWSKI-SICARD.

2) Critères subjectifs de détermination du champ protégé

500. Quant aux critères subjectifs, la qualité du propriétaire est un impératif à protéger. En effet, depuis longtemps, il est demandé d'apprécier la qualité de l'accédant à la propriété. Comme l'a estimé monsieur DAGOT, « une telle dichotomie est sans doute simpliste ; elle est loin de correspondre toujours à la réalité si on envisage l'acquéreur : l'acquéreur d'un logement n'est pas toujours une personne inexpérimentée (cas de l'investisseur institutionnel) et, réciproquement, le professionnel ou commerçant qui acquiert un local pour son activité professionnelle n'est pas forcément expérimenté dans les questions immobilières »¹⁴⁸⁵. De même, monsieur POUMARÈDE a constaté que « s'il peut être souligné que, *de lege lata*, la protection prend plus en considération le secteur du logement que la personne de l'acquéreur en tant que "consommateur immobilier", il n'est pas certain que telle ait été la volonté du législateur dont la volonté était, avant tout, de protéger l'accédant à la propriété d'un logement. Simplement, à cette époque, la figure du consommateur étant absente du paysage juridique, c'est par le biais de l'usage d'habitation que la difficulté a été traitée »¹⁴⁸⁶, et qu'« il s'agirait ainsi de réserver l'application des règles du secteur protégé aux personnes qui font construire pour se loger ou, même, à des fins d'investissement dès lors qu'il ne s'agit pas d'une activité professionnelle. En dehors de ce domaine d'application, les investisseurs professionnels retrouveraient la liberté de négocier les contrats ainsi que le secteur libre le leur permet »¹⁴⁸⁷. Si cette réflexion est transposée au droit de la copropriété, les besoins, voire les intérêts à protéger sont identiques.

501. Malgré ces préoccupations, le législateur français reste attaché exclusivement, en cas de ventes d'immeuble à construire, à un seul critère objectif, celui de la nature de l'immeuble. Il ne s'intéressait ainsi pas, jusqu'au présent, de la qualité de l'accédant à la propriété, « contrairement au critère principal d'application des règles protectrices du droit de la consommation »¹⁴⁸⁸. Ainsi, « il importe peu que ce dernier soit une personne physique ou morale, qu'il soit un profane ou un professionnel »¹⁴⁸⁹. Il convient de préciser que dans le projet de la loi ELAN du 23 novembre

¹⁴⁸⁵ DAGOT (M.), « La vente d'immeuble à construire », Litec, 1983, p. 66, n° 137

¹⁴⁸⁶ POUMARÈDE (M.), « Les contrats de construction et le droit de la consommation », *RD imm.* 2017, p. 8.

¹⁴⁸⁷ POUMARÈDE (M.), « L'évolution de la loi de 1967 relative aux VIC et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction : d'une bonne loi à une grande loi », *JCP éd. N.* 2017, 1242.

¹⁴⁸⁸ TRICOIRE (J.-Ph.), « Ventes d'immeubles à construire, fasc. 60, Secteur protégé : champ d'application », *op. cit.*, n° 5.

¹⁴⁸⁹ Cass. 3^{ème} civ., 17 juill. 1996, n° 95-21.334 : *JurisData* n° 1996-003220 ; *JCP G* 1996, IV, 2184 ; *Dr. et patrimoine* janv. 1987, p. 981, obs. C. SAINT-ALARY-HOUIN, cité par TRICOIRE (J.-Ph.), « Ventes d'immeubles à construire, fasc. 60, Secteur protégé : champ d'application », *J.-Cl. Notarial Formulaire* juin 2021, n° 7.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

2018¹⁴⁹⁰, il était prévu, en cas de la vente d'immeuble à construire, d'apporter des aménagements sur la qualité d'acquéreur pouvant bénéficier du secteur protégé¹⁴⁹¹. La qualité de l'accédant à la propriété aurait compté sur la détermination du domaine protégé sur lequel des règles protectrices s'appliquent. Cependant, seule la destination de l'immeuble en question est prise en compte, situation qui paraît étrange, car « le caractère purement objectif des critères retenus en 1967 pour déterminer le champ du secteur protégé conduit à faire bénéficier des règles protectrices du régime renforcé des acquéreurs professionnels ou institutionnels qui n'en ont manifestement pas besoin. La proposition pourrait donc être formulée d'ajouter au critère tenant à la destination de l'immeuble (usage d'habitation ou mixte) un critère supplémentaire tenant à la qualité de l'acquéreur afin de réserver les règles protectrices aux seuls acquéreurs non professionnels »¹⁴⁹². Pour cette raison, la proposition est de prévoir deux critères cumulatifs pour la détermination du champ d'application du secteur protégé en droit de la copropriété immobilière : un critère objectif tenant à la nature de l'immeuble, et un critère subjectif tenant à la qualité de l'accédant consommateur ou non professionnel à la propriété. De même une autre restriction devrait être érigée pour les accédants sociaux à la propriété pour leur proposer un modèle spécialement conçu pour eux et leur permettant le maintien dans le logement sur la durée.

Après avoir analysé le champ protégé, le champ de liberté sera défini.

§ 2 : Un champ de liberté

502. Il existe un champ de liberté positif auquel est proposée l'application de certains principes directeurs qui permettraient l'articulation des modèles (A), et un champ négatif auquel ils ne seront pas appliqués afin de protéger la liberté contractuelle (B).

A- Un champ de liberté positif

503. À ce champ positif, seront appliqués les principes de subsidiarité et de proportionnalité, tels qu'ils seront ensuite analysés par la suite. L'hypothèse d'immeubles ou d'ensembles

¹⁴⁹⁰ Par l'article 22 bis A du projet de loi ELAN, qui contient une modification de l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, selon lequel « ne bénéficierait des règles du secteur protégé que l'acquéreur, consommateur ou non professionnel, au sens de l'article liminaire du code de la consommation ».

¹⁴⁹¹ ZALEWSKI-SICARD (V.), « Secteur protégé : un secteur à adapter ? », *Constr.-Urb.*, 2018, n° 9, repère 8.

¹⁴⁹² TRICOIRE (J.-Ph.), « Ventes d'immeubles à construire, fasc. 60, Secteur protégé : champ d'application », *op. cit.*, n° 7.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

immobiliers au sein desquels il existe des locaux d'habitation et des espaces commerciaux ou professionnels sera envisagée. À ces structures immobilières mixtes, le modèle de la copropriété s'applique très souvent à côté d'autres modèles d'organisation collective selon le choix des propriétaires ou le principe directeur adopté. Les locaux hors habitation disposent ainsi de davantage de liberté, bien qu'elle soit encadrée par certains principes afin de permettre l'articulation de différents modèles au sein d'un même bien. Afin de définir ce champ en question, il nous faut, tout d'abord, déterminer les hypothèses immobilières concernées. Le champ de liberté positif désigne des immeubles mixtes (1), mais aussi des ensembles immobiliers mixtes, voire complexes (2).

1) Les immeubles mixtes relevant du champ de liberté positif

504. Les immeubles mixtes désignent certaines situations immobilières détachées de l'idée de propriété intégrale de l'immeuble. Dans les copropriétés à usage mixte, la question de la cohabitation pose de nombreuses difficultés qui requièrent des solutions adaptées. Au Koweït, existe la problématique des immeubles mixtes, le plus souvent dans le secteur privé, où existent des locaux d'investissement locatif ou professionnel et des logements. Or, le législateur koweïtien n'a entamé aucune démarche positive pour améliorer la situation ou, du moins, pour prendre conscience du problème.

505. Le législateur français, quant à lui, a compris les limites du modèle de la copropriété dans ces immeubles dont l'usage n'est pas totalement celui de l'habitation et a ouvert la voie à d'autres fonctionnements plus souples et plus adaptés. Cependant, comme démontré dans la première partie de notre étude, il n'apporte pas de détails au sujet des modalités de recours à ces fonctionnements, ni de solutions aussi simples qu'utiles face à la question de l'articulation de ces différents modèles au sein de l'immeuble en copropriété. La situation suscite ainsi des interrogations importantes auxquelles les législateurs français et koweïtien sont invités à répondre.

506. Afin de déterminer les immeubles mixtes relevant du champ de liberté positif, il faut tout d'abord délimiter la notion d'immeuble mixte, puis identifier ses caractéristiques techniques. Un immeuble mixte est un immeuble qui comprend une multifonctionnalité d'usages. Il convient ainsi de clarifier la notion de multifonctionnalité de l'immeuble. En effet, la mixité fonctionnelle diffère de la multifonctionnalité. Cette dernière se caractérise par « l'idée d'une unité de lieu,

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'une possible synergie. Les constructions multifonctionnelles permettent en effet l'utilisation multiple d'un immeuble : habitat, travail, détente, service...»¹⁴⁹³. Le concept de multifonctionnalité n'a pas été défini au niveau juridique malgré son importance pour une transition urbaine réussie. Cette importance est liée à ses deux principaux objectifs, « la réduction des inégalités territoriales et le développement durable »¹⁴⁹⁴. La multifonctionnalité de l'immeuble vise à « offrir aux habitants des villes un accès au logement, aux commerces, aux emplois, aux écoles, aux services et aux loisirs »¹⁴⁹⁵. Il s'agit ainsi de soutenir l'idée selon laquelle les immeubles tendent de plus en plus à être multifonctionnels ; si aujourd'hui, le besoin est sur l'habitation, demain les besoins peuvent concerner d'autres usages. Grâce à cette multifonctionnalité de l'immeuble, la copropriété est adaptable aux demandes immobilières, mais aussi urbaines, notamment celles qui visent à favoriser des villes compactes.

507. Quant à ses caractéristiques techniques, en pratique, l'immeuble multifonctionnel « comprend souvent un commerce au rez-de-chaussée, des bureaux aux étages supérieurs surmontés de quelques niveaux d'habitations »¹⁴⁹⁶. La question de l'articulation présente un intérêt particulier lorsqu'il s'agit d'un immeuble multifonctionnel. Il faut savoir comment gérer la diversité des rapports entre usages au sein de cet immeuble. En effet, alors que les immeubles sont de plus en plus souvent multifonctionnels, l'enjeu est de savoir quelle serait une gestion optimisée de leur multifonctionnalité, notamment s'il s'agit d'immeubles en copropriété. La division d'un immeuble multifonctionnel en lots de copropriété complexifie très souvent le développement de la multifonctionnalité. Certaines situations concrètes démontrent que les règles du droit de la copropriété ne sont pas adaptées aux immeubles multifonctionnels. Il s'agit notamment des règles liées aux « droits de vote bloquant les projets des copropriétaires, ainsi que [des règles liées à] la participation obligatoire à la gestion financière de l'immeuble »¹⁴⁹⁷. C'est la raison pour laquelle le législateur français et la pratique ont engendré l'application de nouveaux fonctionnements qui permettraient d'assurer une certaine indépendance juridique et financière aux copropriétaires : la création des parties communes spéciales¹⁴⁹⁸ et des macro-lots.

¹⁴⁹³ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, *op. cit.*, p. 558.

¹⁴⁹⁴ 114^e Congrès des notaires de France, *op.cit.*, p. 557.

¹⁴⁹⁵ *Ibidem.*

¹⁴⁹⁶ 114^e Congrès des notaires de France, *op. cit.*, p. 572.

¹⁴⁹⁷ *Ibidem.*

¹⁴⁹⁸ Art. 3 et 4 de la loi française de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

508. Les parties communes spéciales sont des parties qui appartiennent indivisément à certains copropriétaires. La loi Élan de 2018 définit ces parties comme étant « affectées à l’usage et à l’utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers »¹⁴⁹⁹. La création des dites parties trouve son fondement dans les articles 3 et 4 de la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis français, et dans l’article 850 du code civil koweïtien qui précise que « les parties communes dont la jouissance se limite à certains propriétaires seulement, constituent une propriété indivise à ces derniers ». Les parties communes spéciales, dans un immeuble multifonctionnel, limitent la portée des contraintes posées par la copropriété. Elles permettent notamment l’indépendance dont le professionnel a besoin pour exécuter ses projets, car « un accès distinct à son local, tant pour lui que pour ses clients, est souvent un facteur déterminant de son choix d’acquérir ou de prendre à bail un bien »¹⁵⁰⁰.

509. Le deuxième mécanisme permettant l’indépendance et la souplesse dans l’immeuble multifonctionnel consiste à créer une version « méga » d’un lot de copropriété. Ce lot « englobe ce qui correspondrait à plusieurs lots dans une division classique pour n’en former qu’un, appartenant à un propriétaire unique »¹⁵⁰¹. Le macro-lot est une création de la pratique française¹⁵⁰² et ne bénéficie d’aucune définition juridique précise. Il peut prendre une multitude de formes qui visent essentiellement à atténuer certaines contraintes de la copropriété. Dans un immeuble multifonctionnel, le macro-lot permet de « comprendre en son sein des parties habituellement communes. Elles sont alors “privatisées” et relèvent de la gestion indépendante du propriétaire »¹⁵⁰³. Comme l’indique l’article 9 de la loi française de 1965, « chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives ». « L’achat d’un macro-lot est [ainsi] judicieux pour l’investisseur multifonctionnel, libre de louer ses locaux dans la configuration souhaitée par ses différents locataires et d’affecter à chacun d’eux les charges locatives »¹⁵⁰⁴. Cependant, dans un immeuble multifonctionnel, nous nous demandons si cette création de parties communes spéciales ou de macro-lots est suffisante pour gérer les différents rapports existants. À priori, la situation actuelle

¹⁴⁹⁹ Art. 6-2 de la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, issu de la LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 209 (V).

¹⁵⁰⁰ 114^e Congrès des notaires de France, *op. cit.*, p. 572.

¹⁵⁰¹ 114^e Congrès des notaires de France, *op. cit.*, p. 573.

¹⁵⁰² « De nombreuses opérations publiques d’aménagement en témoignent, par exemple sur Paris (Paris-Rive-Gauche), Nantes (Île de Nantes), Metz, Montpellier, Marseille-Euro-méditerranéen (Smartseille, Les Fabriques), Lyon Confluence (Lots A1 et A2)... ». *Le fonctionnement des immeubles de logements sociaux dans des ensembles immobiliers mixtes*, Direction des politiques urbaines et sociales - DIUS, Collection Cahiers, Repères n° 85, mai 2021, p. 8.

¹⁵⁰³ 114^e Congrès des notaires de France, *op. cit.*, p. 573.

¹⁵⁰⁴ *Ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

des immeubles mixtes ou multifonctionnels, tant en droit français qu'en droit koweïtien, est insuffisante et nécessite de favoriser les outils qui permettraient une articulation aussi simple qu'utile entre les différentes divisions immobilières.

Après avoir déterminé la notion d'immeuble multifonctionnel relevant du champ de liberté positif, l'analyse de la notion d'ensemble immobilier sera abordée.

2) Les ensembles immobiliers mixtes relevant du champ de liberté positif

510. La deuxième hypothèse concerne les ensembles immobiliers mixtes, voire complexes. La gestion adéquate des ensembles immobiliers mixtes suppose une bonne articulation entre les différents modes de gestion, mais aussi des modes de réalisation de l'ensemble immobilier¹⁵⁰⁵. Dans ces ensembles, il existe, le plus souvent, une diversité de qualité de l'accédant à la propriété : des organismes HLM, des propriétaires-occupants ou bien des investisseurs... Cette situation nécessite de bien prévoir les modalités d'articulation objective entre ces différentes qualités, mais aussi de prévoir les modalités d'articulation subjective pour différencier les règles de gestion spécifiques de celles de la gestion d'un immeuble unique.

511. Pour un ensemble immobilier mixte, il existe trois grands cas d'organisation juridique : soit il « est organisé sous la forme d'une copropriété, [soit] sous la forme d'une division en volumes, [soit] l'ensemble est composé d'immeubles qui sont chacun en pleine propriété sur leur parcelle »¹⁵⁰⁶. Les ensembles immobiliers mixtes se caractérisent par le fait que l'accédant à la propriété « partage avec un ou plusieurs autres propriétaires un ou plusieurs objets physiques, et participe avec eux à une unité juridique commune, qui peut être soit une copropriété soit une volumétrie. Le ou les autres propriétaires peuvent être un mono-propriétaire (par exemple un investisseur qui détient la totalité d'un immeuble, voire un bailleur social) ou une pluralité de propriétaires (impliquant un bailleur social ou non) »¹⁵⁰⁷. À noter que « les objets physiques que ces propriétaires partagent sont le plus souvent : des espaces verts ou communs, des places de stationnement, en surface ou en infrastructure, une chaufferie commune, des locaux techniques, des bornes d'apport volontaire pour les déchets, voire des locaux partagés »¹⁵⁰⁸.

¹⁵⁰⁵ Comme la maîtrise d'ouvrage directe ou acquisition en VEFA.

¹⁵⁰⁶ *Le fonctionnement des immeubles de logements sociaux dans des ensembles immobiliers mixtes, op. cit.*

¹⁵⁰⁷ *Ibid.*, p. 6.

¹⁵⁰⁸ *Ibidem.*

512. Lorsqu'il s'agit d'un ensemble immobilier complexe, il s'agit notamment d'un « macro-lot »¹⁵⁰⁹ sur lequel un ensemble immobilier complexe est divisé en volumétrie, et comprend des bâtiments qui sont régis soit par des investisseurs, soit par des bailleurs sociaux, soit par des ASL, soit encore par la copropriété, voire par plusieurs d'entre eux. Le macro-lot peut se définir ainsi comme « un îlot avec une mixité de programmes (logements sociaux, privés, bureaux, équipements) et où tous les éléments sont imbriqués sans qu'aucun puisse être extrait de l'ensemble »¹⁵¹⁰. Il peut également désigner « un ensemble de lots faisant l'objet d'une même consultation auprès de promoteurs, où chaque lot correspond à un ou plusieurs bâtiments à réaliser, si ces lots sont ensuite confiés à un même opérateur immobilier »¹⁵¹¹. « Avec le développement de ces macro-lots, la fabrique de la ville s'organise ainsi de plus en plus en îlot, avec une imbrication physique des programmes conduisant à créer des espaces partagés ou communs impliquant une gestion dans un cadre mutualisé (copropriété ou ASL le plus souvent) »¹⁵¹².

513. Cette situation complexe nécessite une bonne articulation, notamment au regard des organismes HLM : « Si une bonne gestion des ensembles immobiliers mixtes suppose une bonne articulation amont-aval, elle suppose aussi des compétences spécifiques : [...] on ne gère pas un ensemble d'immeubles comme on gère un immeuble autonome. Les organismes HLM doivent ainsi poursuivre leur montée en compétences sur cette dimension, notamment en s'outillant davantage sur la gouvernance des ASL (que seules quelques personnes au sein des bailleurs les plus avertis maîtrisent aujourd'hui) mais aussi en faisant évoluer leurs modes d'organisation interne, pour articuler davantage les services en charge du développement et ceux en charge de la gestion patrimoniale et locative »¹⁵¹³.

Après avoir analysé le champ de liberté positif, le champ de liberté négatif doit être précisé.

¹⁵⁰⁹ Il convient de préciser que ce terme peut désigner des situations différentes, mais on l'emploie ici au sens d'un « méga-bâtiment », ou « méga-structure ».

¹⁵¹⁰ LUCAN (J.), *Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixité*, Éditions de la Villette, 2012 ; BARAUD-SERFATY (I.), « La ville en morceaux – Interview de Jacques Lucan », *Revue Études Foncières*, sept. 2012.

¹⁵¹¹ *Le fonctionnement des immeubles de logements sociaux dans des ensembles immobiliers mixtes*, op. cit., p. 8.

¹⁵¹² *Ibidem*.

¹⁵¹³ *Le fonctionnement des immeubles de logements sociaux dans des ensembles immobiliers mixtes*, op. cit.

B- Un champ de liberté négatif

514. Pour ce champ négatif, est déterminée la non-application des principes directeurs afin de protéger la liberté contractuelle. Les immeubles relevant de ce champ bénéficient ainsi de davantage de liberté comparativement au champ de liberté positif. Le champ de liberté négatif comprend principalement deux catégories d'immeubles : les résidences privées individuelles et les résidences rurales éloignées. Quant aux résidences individuelles, aucun argument ne semble justifier l'encadrement de cette propriété étant donné que ces immeubles présentent des caractéristiques propres totalement différentes de celles de la copropriété. Il peut être ainsi judicieux de leur accorder une plus grande autonomie dans la gestion de leur propriété, tant qu'ils respectent les lois, les règles d'urbanisme. Le propriétaire de cet immeuble est ainsi libre d'user et de jouir de ses droits seulement dans les conditions fixées par la loi. Cette liberté est une application de la notion classique du droit de propriété par laquelle « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements »¹⁵¹⁴.

515. Il en va de même pour les propriétés rurales éloignées. En effet, dans les zones rurales éloignées qui présentent des densités de population plus faibles et moins d'infrastructures partagées, les propriétaires peuvent gérer leurs propriétés plus librement, tant qu'ils respectent les lois environnementales et les règles de l'urbanisme. Dans ces deux catégories d'immeubles, il n'existe pas de caractéristiques de la copropriété. En l'absence de copropriété, il n'y aurait pas d'éventuelle articulation entre le modèle de la copropriété et les autres modèles au sein d'un même bien. Il n'existerait ainsi pas de besoin justifiant l'application des principes directeurs.

Après avoir déterminé les domaines auxquels les principes directeurs seront ou non appliqués pour permettre l'articulation des modèles, ces principes seront exposés.

¹⁵¹⁴ Art. 544 du ccf.

Section II

Énoncé des principes directeurs

516. Nécessité, subsidiarité et proportionnalité, tels sont les principes à proposer afin de parvenir à une adaptabilité et à une évolutivité des modèles¹⁵¹⁵. Chaque principe sera présenté par la détermination de sa notion, mais aussi des critères techniques de son application. Seront analysés tout d’abord le principe de nécessité (§ 1), puis ses corollaires, subsidiarité et proportionnalité (§ 2).

§ 1. Le principe de nécessité

517. La nécessité est le premier principe directeur à adopter pour articuler les modèles proposés. Afin de mieux l’appréhender, il faut tout d’abord déterminer sa notion (A), puis les critères techniques de son application (B).

A- La notion de nécessité

518. Issue du droit français de la famille (1), la nécessité est un principe fondamental à adopter également en droit de copropriété (2).

1) La genèse du principe de nécessité

519. L’idée de faire émerger des principes directeurs trouve son origine en droit de la famille français. En effet, à propos des régimes matrimoniaux, plusieurs modèles régissant la diversité des situations en question seront proposés. Lorsque le législateur français a introduit la loi de 10 juillet 1965 sur la copropriété, il a décidé d’un régime unique. Or, au même moment, la loi du 13 juillet 1965 sur les régimes matrimoniaux, d’après les idées de CARBONNIER¹⁵¹⁶, selon lequel il convient toujours de proposer plusieurs possibilités, propose plusieurs statuts...¹⁵¹⁷. Les

¹⁵¹⁵ Sur la notion de l’immeuble évolutif, voir BALIVET (B.), « Le changement climatique et l’immeuble », *op. cit.* p. 271.

¹⁵¹⁶ Jean CARBONNIER est un juriste spécialisé en droit civil de la deuxième moitié du vingtième siècle qui a dirigé de nombreuses réformes. Il s’agit d’une période au cours de laquelle les civilistes se détachent un peu plus de l’étude du code civil et s’intéressent à d’autres disciplines.

¹⁵¹⁷ Il part du principe qu’une loi doit être acceptée par le peuple pour pouvoir être effective. C’est pourquoi il a utilisé la sociologie pour élaborer ses réformes, qui ont eu connu un grand succès. Cette idée d’acceptation par la

La copropriété immobilière, des modèles en transition

régimes pluriels prévus font du droit des régimes matrimoniaux un droit plus moderne que celui de la loi du 10 juillet 1965. Telle est la raison pour laquelle seront analysées les idées de CARBONNIER concernant les régimes matrimoniaux afin de savoir comment les transposer au domaine de l'immobilier, notamment en droit de la copropriété.

520. Les réformes de CARBONNIER se caractérisent par l'attention portée sur les réalités sociales, et ont été dirigées par trois principes, la liberté¹⁵¹⁸, l'égalité¹⁵¹⁹ et le pluralisme. Ces trois principes reflètent la volonté d'une adéquation entre la législation et la réalité sociale afin de concevoir une loi effective, en particulier s'agissant du pluralisme. Il s'agit de tenir compte du fait que chaque famille est différente et doit pouvoir exister à sa manière. Le législateur n'entend plus imposer un type de famille, mais laisser une certaine latitude aux individus. Le droit s'adapte ainsi aux évolutions des mœurs et le modèle familial romain est désormais révolu. Il existe des modèles familiaux très divers aujourd'hui. Selon la formule de CARBONNIER, « à chacun sa famille, à chacun son droit »¹⁵²⁰. La loi du 3 janvier de 1968¹⁵²¹, portant réforme du droit des incapables majeurs, en constitue un parfait exemple. Cette réforme, rédigée par CARBONNIER, bouleverse la matière, car le droit des incapacités s'adapte désormais « aux transformations de la famille, notamment à son pluralisme »¹⁵²². Si ce principe du pluralisme au droit de la copropriété est transposé, les solutions à apporter sont à différencier selon la diversité des situations immobilières et urbaines déjà analysées. Ainsi, seront mis en exergue certains principes directeurs en fonction des besoins et des nécessités dégagés. Ces principes directeurs permettront la mise en place d'une méthode harmonisée d'articulation entre les modèles proposés, mais sur-mesure.

521. Le principe de nécessité est le premier principe à identifier. Celui-ci résulte non seulement du droit de la famille français, mais aussi de la recommandation R. 99 du Conseil de

société est très présente chez CARBONNIER et il a pu souligner à cet égard qu'une harmonisation au niveau de l'Union Européenne du droit de la famille n'était pas pertinente parce que la famille est une institution très imprégnée de la culture et alors l'harmonisation ne serait pas effective.

¹⁵¹⁸ Les « lois Carbonnier » donnèrent plus de liberté aux individus. L'autonomie est laissée aux individus et une place importante est laissée pour leur choix et leurs accords.

¹⁵¹⁹ L'égalité entre les époux. L'égalité règne aussi entre les parents, le père perd sa qualité de chef de famille. L'égalité est instaurée entre enfants.

¹⁵²⁰ CARBONNIER (J.), *Flexible droit*, op. cit., p. 11.

¹⁵²¹ L. n° 68-5, 3 janv. 1968 : JO 4 janv. 1968, p. 114, rect. 16 févr. 1968.

¹⁵²² BATTEUR (A.), « Majeurs protégés. – Dispositions communs à toutes les protections. – Principes directeurs, conditions de fond et de forme », *J.-Cl. Civil Code*, avril 2022, n° 3.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

l'Europe¹⁵²³. « La loi du 3 janvier 1968¹⁵²⁴ [réformant la protection juridique des majeurs] reposait sur quelques principes essentiels : nécessité, subsidiarité et proportionnalité des mesures de protection juridique ; priorité à la famille pour leur mise en œuvre, l'État n'ayant vocation à intervenir qu'à titre subsidiaire ; cantonnement de leur objet à la protection du patrimoine »¹⁵²⁵. La loi n° 2007-308 du 5 mars 2007¹⁵²⁶ réaffirme ces principes directeurs¹⁵²⁷. « L'article 425 du code civil¹⁵²⁸ pose un cadre précis : la nécessité est exigée de façon uniforme et restrictive »¹⁵²⁹. Il s'agit de mettre en place certains critères techniques qui conditionnent l'application du régime impératif proposé, conformément au principe de nécessité. Un régime primaire impératif est nécessaire pour le(s) secteur(s) protégé(s). Nous mettrons en place des impératifs nécessaires qui reposent sur un mécanisme protecteur. Si nous prenons le cas de la réforme du droit des majeurs protégés en droit français¹⁵³⁰, nous observons qu'il existe un principe de nécessité : les régimes de protection (sauvegarde en justice¹⁵³¹, curatelle¹⁵³², tutelle¹⁵³³, tutelle aux prestations sociales adultes¹⁵³⁴ : TPSA) sont des régimes qui ne peuvent s'appliquer que s'il existe des troubles mentaux, des difficultés mentales qui empêchent les personnes de défendre leurs propres intérêts.

¹⁵²³ PETERKA (N.), CARON-DÉGLISE (A.) et ARBELLOT (F.), « Protection de la personne vulnérable – Protection judiciaire et juridique des mineurs et des majeurs », *D. Action*, 2021-2022, n° 211-11.

¹⁵²⁴ Sur cette loi, voir CARBONNIER (J.), *Essais sur les lois, Deffrénois*, 2e éd. 1995, p. 63 à 78.

¹⁵²⁵ Projet de loi portant réforme de la protection juridique des majeurs, Exposé général, <https://www.senat.fr/rap/106-212/106-2121.html>

¹⁵²⁶ L. n° 2007-308, 5 mars 2007 : JO 7 mars 2007, p. 4325 portant réforme de la protection juridique des majeurs.

¹⁵²⁷ REBOURG (M.), « Les principes directeurs de la loi du 5 mars 2007 réformant la protection juridique des majeurs », *Dr. famille* 2007, étude 16 ; CERMOLACCE (A.), « Présentation générale des mesures de protection des majeurs », *JCP éd. N.* 2008, 1268.

¹⁵²⁸ Il dispose que « Toute personne dans l'impossibilité de pourvoir seule à ses intérêts en raison d'une altération, médicalement constatée, soit de ses facultés mentales, soit de ses facultés corporelles de nature à empêcher l'expression de sa volonté peut bénéficier d'une mesure de protection juridique prévue au présent chapitre ».

¹⁵²⁹ BATTEUR (A.), « Majeurs protégés. – Dispositions communes à toutes les protections. – Principes directeurs, conditions de fond et de forme », *op. cit.*, n° 63.

¹⁵³⁰ Réforme opérée par la loi du 3 janvier 1968. Cette loi jugée souvent comme une « grande loi », ou comme « un modèle du genre », vu la transformation qu'elle a apportée au droit des majeurs protégés. V. BATTEUR (A.), « Majeurs protégés. – Dispositions communes à toutes les protections. – Principes directeurs, conditions de fond et de forme », *J.-Cl. Civil Code*, avril 2022, n° 3 et s.

¹⁵³¹ Il s'agit d'une « une mesure destinée à protéger les personnes dont les facultés mentales sont altérées par une maladie, une infirmité ou un affaiblissement dû à l'âge, et celles dont les facultés corporelles sont altérées au point d'empêcher l'expression de la volonté », <https://www.senat.fr/rap/106-212/106-2121.html>

¹⁵³² « Une mesure de curatelle peut être ouverte lorsque le majeur, sans être hors d'état d'agir lui-même, a besoin d'être conseillé ou contrôlé dans les actes de la vie civile », <https://www.senat.fr/rap/106-212/106-2122.html>

¹⁵³³ « La tutelle est ouverte quand le majeur a besoin, du fait d'une altération de ses facultés mentales par une maladie, une infirmité ou un affaiblissement dû à l'âge ou d'une altération de ses facultés physiques empêchant l'expression de la volonté, d'être représenté d'une manière continue dans les actes de la vie civile », <https://www.senat.fr/rap/106-212/106-2123.html>

¹⁵³⁴ Il s'agit d'une « mesure provisoire dont le but est de protéger le majeur qui perçoit certaines prestations sociales, mais ne les utilise pas à bon escient et qui, en raison de son état mental ou d'une déficience physique, vit dans des conditions d'alimentation, de logement et d'hygiène manifestement défectueuses », <https://www.senat.fr/rap/106-212/106-2124.html>

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Après avoir déterminé la genèse du principe, l'intérêt de transposer l'idée de nécessité en droit de copropriété immobilière sera analysé.

2) L'importance du principe de nécessité

522. Certes, le droit français, comme démontré précédemment, a commencé à introduire des régimes spécifiques pour certains immeubles en copropriété¹⁵³⁵. Cependant, la question porte sur le caractère impératif ou supplétif de ces nouveaux régimes introduits par le décret du 2 juillet 2020¹⁵³⁶. Cette question a fait l'objet d'un riche débat doctrinal concernant la nature juridique de nouveaux régimes¹⁵³⁷. Certains auteurs refusent de reconnaître le caractère supplétif et estiment que « le nouveau régime institué pour les petites copropriétés et les copropriétés à deux est un régime impératif et non supplétif, en ce sens qu'il ne sera pas possible pour les copropriétaires de l'écarter par une décision de l'assemblée générale ou par une mention au règlement de copropriété »¹⁵³⁸, puisque ces nouveaux régimes « offrent en effet des facultés nouvelles et des droits nouveaux à certains syndicats et à ses membres,[...] ce n'est [ainsi] pas un régime supplétif de volonté, puisque la volonté ne pourra en écarter l'application »¹⁵³⁹. D'autres auteurs mènent une analyse contraire, selon laquelle le législateur a conféré aux copropriétaires la liberté de recourir ou non aux règles dérogatoires. Toutefois il s'agit d'une liberté encadrée : « L'ordonnance du 30 octobre 2019 laisserait la liberté aux syndicats des copropriétaires des petites copropriétés ou aux copropriétaires qui les composent, le cas échéant, de retenir ou non les règles dérogatoires nouvellement créées, mais cela dans une liberté encadrée ; la seule

¹⁵³⁵ Comme le régime de petites copropriétés et les copropriétés à deux.

¹⁵³⁶ Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété. Ce décret « dispose en son chapitre 5, les mesures d'application du régime de la prise de décision par les « petites copropriétés » en dehors de l'assemblée générale (art. 37). Le décret précise également le régime organisé pour les copropriétés à deux qui se découvre comme un système pensé pour fonctionner sans syndic (art. 37) ». LAGRAULET (P.-É.), « Les petites copropriétés et les copropriétés à deux après le décret du 2 juillet 2020 », *AJDI* 2020, 570

¹⁵³⁷ LAGRAULET (P.-É.), « Les petites copropriétés et les copropriétés à deux après le décret du 2 juillet 2020 », *op. cit.* ; COUTANT-LAPALUS (CH.), « Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *Loyers et copr.* févr. 2020, n° 2, dossier 8, comm. n° 5 ; ZALEWSKI-SICARD (V.), « La copropriété à deux copropriétaires après l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 », *Gaz. Pal.* 10 déc. 2018, n° 365, n° 8, p. 58 ; LAGRAULET (P.-É.), « Les « petites copropriétés » sous ordonnance : fin de l'unicité du statut », *Lexbase hebdo n° 806*, 13 déc. 2019, n° 1.

¹⁵³⁸ LAGRAULET (P.-É.), « Les petites copropriétés et les copropriétés à deux après le décret du 2 juillet 2020 », *op. cit.*

¹⁵³⁹ *Ibidem.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

possibilité offerte en cas de mise à l'écart du droit commun serait le recours à ces règles dérogatoires »¹⁵⁴⁰.

523. Au-delà de l'ambiguïté concernant la nature des nouveaux régimes, ni le législateur français, ni le législateur koweïtien n'abordent la question des alternatives au modèle de la copropriété. Il ne s'agit pas ici d'envisager des modules de gestion différenciés au sein du modèle de copropriété, mais de proposer des modèles différents qui peuvent exister en concurrence avec le modèle de la copropriété dans certains types d'immeubles. La question suscite ainsi différentes interrogations, non seulement quant à la détermination des alternatives à la copropriété, mais aussi quant aux modalités de l'articulation des modèles. Ainsi, pour ces raisons, et après avoir identifié les modèles à proposer, il apparaît également nécessaire de mettre en place des mécanismes permettant de définir une trajectoire. Ces mécanismes reposent sur l'idée de principes directeurs à faire émerger pour contrôler l'articulation des différents modèles face à la diversité des situations des immeubles d'aujourd'hui.

Après avoir démontré l'importance du principe, les critères techniques qui conditionnent l'application du notre régime primaire et de notre principe de nécessité sont mis en exergue. À noter que si ces critères sont réunis, ce sera obligatoirement par l'un des régimes protecteurs.

B- Les critères techniques de l'application du principe

524. Les critères techniques qui conditionnent l'application du principe de nécessité (1), puis les régimes de protection à appliquer conformément au principe de nécessité, doivent être déterminés (2).

1) Détermination des critères techniques

525. Le prononcé d'un régime de protection juridique est subordonné à l'existence de certains critères techniques. D'après le critère essentiel, l'immeuble doit nécessairement relever du secteur d'habitation. Précisons que n'est envisagé que le cas d'un immeuble d'habitation totale ou partielle de résidences principales. Le nombre de lots ainsi que la qualité de l'accédant à la propriété sont aussi des critères essentiels pour la mise en œuvre du régime protecteur concerné,

¹⁵⁴⁰ COUTANT-LAPALUS (CH.), « Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *Loyers et copr.* févr. 2020, n° 2, dossier 8, comm. n° 5.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

conformément au principe de nécessité. Deux types de critères sont également à prendre en considération afin d'appliquer les régimes protecteurs : la nécessité en matière de critères associés à la réalité de l'immeuble, et la nécessité associée à la qualité de l'accédant à la propriété. Comme il a été précisé, « le besoin de protection ne détermine pas seulement l'existence de la mesure, mais également la nature juridique de celle-ci »¹⁵⁴¹, et « le principe de nécessité exige la proportionnalité entre l'état et la situation de la personne à protéger, d'une part, et la mesure retenue par le juge, d'autre part »¹⁵⁴².

Ainsi, comme démontré, l'application du principe de nécessité est subordonnée à la satisfaction d'une condition essentielle : l'usage total ou partiel d'habitation de résidence principale de l'immeuble, quelles que soient la taille du foyer ou la qualité de l'accédant à la propriété. Il est temps de s'interroger sur les régimes de protection à appliquer.

2) La détermination des régimes de protection

526. Le régime protecteur à appliquer, conformément au principe de nécessité, diffère selon la taille de l'immeuble d'habitation et le secteur immobilier dont il relève. Trois régimes de protection différents seront proposés : un régime primaire impératif de copropriété qui s'appliquant aux immeubles à usage d'habitation, dont le nombre de lots est moyen et s'adapte parfaitement aux règles de copropriété ; un régime moins impératif de copropriété qui s'applique aux immeubles à usage d'habitation, dont le nombre de lots nécessite davantage de souplesse, comme tel est le cas notamment des petites et des grosses copropriétés, et, enfin, un régime de jouissance impératif qui s'applique aux logements sociaux, dans lesquels la qualité de l'accédant à la propriété nécessite une protection car celui-ci se trouve très souvent en position de faiblesse.

Après avoir démontré le principe de nécessité, les principes de subsidiarité et de proportionnalité des régimes juridiques proposés seront analysés.

¹⁵⁴¹ RAOUL-CORMEIL (G.), « Essentiel », *LexisNexis*, avril 2022, n° 15.

¹⁵⁴² *Ibidem*.

§ 2 : Les principes de subsidiarité et de proportionnalité

527. L'analyse du principe de subsidiarité (A) précédera celle de proportionnalité (B) afin de déterminer leurs notions, mais aussi les critères techniques de leurs applications.

A- Analyse du principe de subsidiarité

528. Le principe de subsidiarité nécessite une clarification de sa notion générale (1), mais aussi de ses modalités d'application (2).

1) La notion de subsidiarité

529. Le principe de subsidiarité trouve son origine en droit de la famille français, notamment dans l'article 428 du code civil français selon lequel « la mesure de protection ne peut être ordonnée par le juge qu'en cas de nécessité et lorsqu'il ne peut être suffisamment pourvu aux intérêts de la personne par l'application des règles de droit commun de la représentation, de celles relatives aux droits et devoirs des époux et des règles des régimes matrimoniaux... ». Selon ce principe, « les juges ne doivent prononcer une mesure de protection judiciaire (sauvegarde de justice, curatelle, tutelle, habilitation familiale) qu'à la condition que les autres dispositifs juridiques moins contraignants ne puissent être mis en œuvre »¹⁵⁴³. Il convient de préciser que le principe de subsidiarité s'exprime de manière différenciée par la doctrine française par « la prééminence », « la prévalence », « la prépondérance », « la priorité » ou « la primauté des mesures matrimoniales de crise sur le recours au système tutélaire »¹⁵⁴⁴. Ce principe a été réaffirmé à plusieurs reprises. Il vise, en premier lieu, à faire respecter les libertés individuelles concernées.

530. Le principe de subsidiarité est une notion déjà présente en droit de la copropriété des immeubles bâtis français. Le législateur français a ouvert, depuis l'ordonnance du 30 octobre

¹⁵⁴³ BATTEUR (A.), « Majeurs protégés. – Dispositions communs à toutes les protections. – Principes directeurs, conditions de fond et de forme », *op. cit.*, n° 69.

¹⁵⁴⁴ REBOURG (M.), « Les principes directeurs de la loi du 5 mars 2007 réformant la protection juridique des majeurs », *Dr. fam. 2007*, étude 16 ; CULIOLI (M.), « La maladie d'un époux. Idéalisme et réalisme en droit matrimonial français », *RTD civ. 1968*, p. 253 ; SAGAUT (J.-F.), « Empêchement ou impérite des époux : les solutions du droit des régimes matrimoniaux », *AJF 2003*, p. 124 ; PHILIPPE (C.), « Régimes matrimoniaux et altérations des facultés mentales », *Dr. fam. 2006*, étude 24, cité par BATTEUR (A.), « Majeurs protégés. – Dispositions communs à toutes les protections. – Principes directeurs, conditions de fond et de forme », *op. cit.*, n° 69.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

2019, la possibilité de recourir aux choix différents de celui du modèle de copropriété pour les immeubles à destination totale autre que l'habitation ainsi qu'aux ensembles immobiliers. Cependant, il n'a pas mis en place de modèles concrets qui puissent exister en concurrence avec le modèle de la copropriété. En effet, aujourd'hui, en droit de la copropriété des immeubles bâtis français, existe une liberté de choix pour certaines situations immobilières, comme dans les ensembles immobiliers, mais il s'agit d'une liberté mal encadrée en l'absence de proposition de modèles alternatifs à la copropriété. Par exemple, dans la pratique, le recours aux ASL ou AFUL est souvent envisagé, mais il n'existe pas d'organisation suffisante clarifiant les modalités de recours et de fonctionnement de ces organismes. Le législateur français a laissé la liberté totale aux copropriétaires de choisir le modèle qui leur convient. Or, les expériences française et koweïtienne montrent bien que lorsque ce choix demeure, des copropriétés désorganisées peuvent en résulter. Ainsi, l'objectif est de laisser une liberté de choix, mais une liberté encadrée par les régimes proposés (comme dans les régimes matrimoniaux) qui s'appliquent à défaut de volonté contraire. Dans cette optique, est soutenu un principe de liberté de choix pour les propriétaires d'immeubles hors habitation qui peuvent obtenir le sur-mesure dont ils ont besoin, ou bien un modèle de propriété pour assurer le maintien des activités d'économie dans un même lieu. Cependant, si pour les immeubles hors habitation rien n'a pas été prévu, l'un des modèles proposés, tel le modèle de société, s'appliquera. Dans ce cas, le modèle de société s'applique par défaut conformément au principe de subsidiarité.

531. Dans cette optique, une sorte d'équilibre entre la liberté individuelle et le régime imposé doit être instaurée. Il s'agit d'une liberté individuelle encadrée. La proposition de modèles sur-mesure est fondée sur cette notion de liberté. À cet égard, les modalités de son encadrement doit être précisées. Dans les régimes matrimoniaux actuels en droit français, le principe est celui de la liberté contractuelle : les époux choisissent celui qui leur convient parmi les régimes proposés par la loi (universel, séparation des biens...). Il est ainsi très rare qu'ils sortent de ce qui a été proposé par la loi. Si cette réflexion est transposée en droit de la copropriété, des régimes qui ne sont pas imposés sont proposés. À noter que cette liberté ne consiste pas pour les personnes à opérer des choix très techniques. Au contraire, une liberté de choix est donnée, mais un choix portant sur des régimes déjà proposés par la loi.

2) Modalités d'application du principe de subsidiarité

532. Le principe de subsidiarité s'applique aux immeubles à destination totale autre que l'habitation ainsi qu'aux ensembles immobiliers. Dans ces structures immobilières, le principe est la liberté des propriétaires de choisir le régime d'organisation collective qu'ils veulent, copropriété ou autre modèle de gestion de l'immeuble, en particulier de type associatif. Cependant, s'ils ne choisissent rien, l'un des régimes s'appliquera. Il s'agit ainsi de prévoir une liberté encadrée par certains régimes proposés. Ceux-ci sont différents. Le régime peut être un mécanisme sociétaire comme un modèle de gestion conférant une propriété collective des parts sociales, ou un mécanisme d'ASL, avec une propriété individuelle des volumes. Ainsi, il est possible de proposer un régime de la façon suivante : « Sans volonté contraire mentionnée dans les documents..., il s'applique aux immeubles suivants, par défaut, ce régime... ».

533. De cette manière, des modules de gestion différenciés par défaut tout en laissant également la possibilité d'en choisir un autre sont proposés. En effet, dans le cas des investisseurs, il est possible que même s'ils établissent leurs copropriétés en investissement locatif, ils ne souhaitent pas être gérés par une société. Ils seront peut-être également propriétaires et exerceront leurs droits sous forme de copropriété et de syndicat. L'idée est simple : leur laisser la liberté de choisir. Soit, ils choisiront un modèle et il leur sera proposé, à leur choix, plusieurs modules de gestion différenciés, soit, à défaut de ce choix, un des régimes proposés s'appliquera. Si cela n'est pas prévu, des copropriétés sans organes de gestion existeront. L'expérience française comme celle au Koweït montrent que si nous laissons une ouverture totale, les copropriétés sont désorganisées. Ainsi, si cette liberté n'est pas encadrée, seront revécues ces expériences connues de dysfonctionnement, d'autant qu'il devient patent qu'aujourd'hui autant qu'avant, les copropriétaires se désintéressent globalement de toute restriction imposée par la vie collective de l'immeuble. Ainsi, il faudrait leur proposer des mécanismes favorisant la liberté, mais une liberté encadrée. Cela signifie qu'ils peuvent profiter de recommandations, de préconisations, mais qu'un régime par défaut sera retenu.

Ainsi, par exemple, si sont proposés des modèles sur mesure : un régime par défaut de société est prévu, s'il s'agit de secteurs tertiaires ou d'investissement locatif, et un régime par défaut de volumes, s'il s'agit d'ensembles immobiliers ou d'une imbrication du secteur privé et du secteur public. À noter que le régime par défaut proposé ne sera pas forcément le même sur le montage, ce qui permet de tenir compte des besoins propres à chaque type de l'immeuble. Par exemple, s'il s'agit de grands ensembles, le régime par défaut sera plutôt la société. En revanche, s'il s'agit

d'immeubles de taille moyenne, le régime par défaut sera le syndicat des copropriétaires parce qu'il fonctionne très bien à cette échelle. Ainsi, notre proposition du régime par défaut du choix contraire est différente selon les situations identifiées et selon les besoins immobiliers, urbains, sociaux mais aussi économiques, en France comme au Koweït.

B- Analyse du principe de proportionnalité

534. La proportionnalité est une notion relativement récente en matière de droit de propriété. Il faut la définir (1) pour analyser les modalités de son application (2).

1) La notion de proportionnalité

535. L'idée de proportionnalité est déjà utilisée en droit français concernant les majeurs protégés. Aux termes de l'article 428 du code civil français, « la mesure est proportionnée et individualisée en fonction du degré d'altération des facultés personnelles de l'intéressé ». Celui-ci se conforme aux recommandations du Conseil de l'Europe qui prévoit que « lorsqu'une mesure de protection est nécessaire, elle doit être proportionnelle au degré de capacité de la personne concernée et adaptée aux circonstances particulières et aux besoins de cette dernière [et que] la mesure de protection devrait limiter la capacité juridique, les droits et les libertés de la personne concernée seulement dans la limite nécessaire pour atteindre le but de l'intervention auprès de celle-ci »¹⁵⁴⁵. L'idée est simple, « il s'agit de calquer la mesure de protection sur l'état actuel de la personne vulnérable pour qu'elle soit adaptée au besoin du majeur »¹⁵⁴⁶.

536. Aujourd'hui, dans le vent européen des droits de l'homme et plus spécialement de la convention européenne des droits de l'homme et de ses protocoles additionnels, le terme « proportionnalité » apparaît de plus en plus en matière de propriété, notamment dans les derniers arrêts de la jurisprudence française. La proportionnalité, au sens large, peut renvoyer au fait que chacun a ses intérêts et que le droit de propriété est normalement absolu, mais que s'il existe un conflit dans les droits des propriétaires, les atteintes sont proportionnées aux intérêts en présence. En droit de la copropriété, sera préféré le terme de proportionnalité plutôt que celui d'adaptabilité. Il n'est pas question de l'adaptabilité du modèle en fonction de certains critères de l'immeuble,

¹⁵⁴⁵ Cons. Europe, Recomm. R (99) 4.

¹⁵⁴⁶ CERMOLACCE (A.), « Présentation générale des mesures de protection des majeurs », *JCP éd. N. 2008*, 1268.

mais d'appliquer le modèle choisi de manière proportionnelle à la taille, la destination ou bien la qualité de copropriétaire. Ainsi, en application du principe, quel que soit le modèle adopté selon le principe de nécessité et celui de subsidiarité, copropriété ou autre, il devra s'appliquer proportionnellement selon la taille, selon la destination, selon l'état matériel de l'immeuble... Le principe de proportionnalité comprend deux notions essentielles : l'individualisation et la flexibilité des modèles proposés. L'individualisation est celle du modèle en fonction de la spécificité de l'immeuble concerné. Ainsi, il s'agit d'ouvrir la porte aux aménagements individualisés en fonction de l'état de l'immeuble en question¹⁵⁴⁷. Pour ce qui a trait à sa flexibilité, le modèle peut prévoir des règles plus souples que celles normalement appliquées dans le modèle initial proposé, conformément au principe de proportionnalité.

2) Modalités d'application du principe de proportionnalité

537. Après avoir déterminé le modèle à appliquer selon le principe de nécessité ou de subsidiarité, ce modèle devra aussi être aménagé en fonction des critères techniques des immeubles. Il faut s'interroger sur la manière d'appliquer les modèles proposés en fonction de la taille, de la destination, de l'état matériel de l'immeuble ou encore de la qualité des copropriétaires. À ce niveau, la proportionnalité se traduit par les aménagements du modèle que la loi autorise afin qu'il s'applique proportionnellement à certaines caractéristiques de l'immeuble. Par application du principe, les aménagements apportés au modèle appliqué peuvent changer au fil du temps en fonction de l'adaptation à l'état de l'immeuble. Il peut également être mis fin au modèle choisi dans « un souci de proportionnalité », à l'instar du pouvoir attribué au juge en matière de protection des majeurs incapables¹⁵⁴⁸. De manière concrète, les régimes proposés selon le principe de proportionnalité sont différents. En prenant en compte les besoins et les spécificités de chaque gamme d'immeuble, un fonctionnement différent peut être proposé, « des contraintes plus lourdes ou plus allégées, mais adaptées aux attentes supposées de la forme de copropriété correspondante »¹⁵⁴⁹.

¹⁵⁴⁷ Cette idée est assimilable à l'individualisation de la mesure de protection quant à la personne du majeur, V. art. 459 du code civil français et BATTEUR (A.), « Majeurs protégés. – Dispositions communs à toutes les protections. – Principes directeurs, conditions de fond et de forme », *op. cit.*, n° 97.

¹⁵⁴⁸ BATTEUR (A.), « Majeurs protégés. – Dispositions communs à toutes les protections. – Principes directeurs, conditions de fond et de forme », *Ibidem*, n° 96.

¹⁵⁴⁹ TRANCHANT (L.), « La copropriété sans le sol », *op. cit.*

CONCLUSION DU CHAPITRE II

538. Au terme de l'analyse précédemment menée, il est permis de conclure que quel que soit le modèle à appliquer, il faudra mettre en place des principes directeurs permettant l'articulation des modèles proposés. Ces principes doivent être créés, tant en droit français qu'en droit koweïtien, pour tracer les chemins d'une gestion efficace et complète de la copropriété, tout en permettant une liberté de choix des copropriétaires entre une méthode ou une autre. Puisqu'une solution plurale en fonction de la diversité des situations immobilières et urbaines actuelles est proposée, il est nécessaire de faire émerger un socle commun et des principes directeurs qui s'appliquent à tous les modèles et qui permettront de prévoir un chemin clair à suivre. Il s'agit principalement de trois principes : le principe de nécessité, le principe de subsidiarité et le principe de proportionnalité. Afin d'envisager ces principes, leur domaine a été déterminé, mais aussi les modalités de leur application.

539. À cet égard, un domaine protégé et un domaine libre ont été différenciés. Quant au champ protégé, il a été proposé de mettre en place un secteur protégé d'habitation. S'il s'agit d'un secteur libre, le modèle primaire impératif de la copropriété à tout immeuble à destination totale ou partielle d'habitation de résidence principale sera appliqué. En revanche, s'il s'agit d'un secteur social, le régime de la copropriété sera écarté en faveur d'un modèle de jouissance, conformément au principe de nécessité.

540. Quant au champ de liberté, deux domaines de liberté différents ont été proposés : positif et négatif. Concernant le champ positif, il existe des structures immobilières dans lesquelles cohabitent le modèle de copropriété et d'autres modèles d'organisation collective. Il existe ainsi d'éventuelles articulations entre des modèles différents. Telle est la raison pour laquelle certains principes directeurs ont été proposés à appliquer sur ce champ qui permettraient cette articulation, tels sont les principes de subsidiarité et celui de proportionnalité. À l'inverse, le champ négatif concerne des immeubles qui ne nécessitent *a priori* pas d'intervention pour organiser leurs statuts. Cela est dû soit à l'appropriation de l'immeuble par une personne unique, soit à l'absence d'intérêt à protéger l'immeuble. Dans de telles situations, il n'existe pas d'articulation possible entre les différents modèles et, ainsi, les principes directeurs ne seront pas appliqués afin de protéger la liberté contractuelle des propriétaires. Cette tendance vers la liberté au sens large correspond bien à ce qui était indiqué par l'ordonnance du 30 octobre 2019, d'après laquelle il

La copropriété immobilière, des modèles en transition

n'est en rien d'interdit de faire une copropriété libre hors logement. Finalement, nous nous demandons si cette distinction entre le secteur libre, secteur protégé qui existe déjà en droit de la construction, et existe actuellement en droit de la copropriété des immeubles bâtis français, finira par s'étendre au droit de l'immobilier dans son ensemble.

541. Après avoir identifié le champ de l'articulation, les principes directeurs à appliquer ont été annoncés. Tout d'abord, selon le principe de nécessité, l'un des régimes protecteurs s'appliquera impérativement à l'immeuble, en prenant en compte non seulement la nature de l'immeuble mais aussi la qualité de l'accédant à la propriété. S'agissant du principe de subsidiarité, les copropriétaires des immeubles hors habitation peuvent choisir l'un des modèles proposés. À noter que s'ils ne choisissent rien, un des modèles proposés s'appliquera par défaut de volonté contraire. Enfin, quel que soit le modèle appliqué, selon le principe de nécessité ou celui de subsidiarité, celui-ci devra connaître des aménagements proportionnellement à certaines caractéristiques de l'immeuble, telles que sa taille, sa destination, l'état du matériel...

CONCLUSION DU TITRE I

542. La méthode proposée de redéfinition des modèles consiste à mettre en place des critères de redéfinition et à faire émerger des principes directeurs. Dans le premier chapitre, il a été montré que l'accès n'est pas toujours direct vers le modèle de la copropriété. La redéfinition des modèles se fait soit en interne de la copropriété, soit en externe par la proposition de modèles alternatifs. Des principes théoriques ainsi que des conditions techniques ont été analysés afin de déterminer le champ d'application de chaque modèle proposé. Quant à la redéfinition interne, il s'agit de faire adapter le modèle de la copropriété. Il a ainsi été proposé de conserver la distinction, qui existe actuellement en droit de la copropriété des immeubles bâtis français, entre un modèle impératif constituant le droit commun de la copropriété et des modules de gestion différenciée consistant en une sorte d'aménagement de l'ordre public du modèle. Cela est la première démarche à insérer dans le nouveau modèle de copropriété koweïtien. Il reste au législateur koweïtien, mais aussi à la jurisprudence à déterminer le *corpus* de textes qui devraient constituer la base impérative de gestion de toute copropriété, complété par des textes à appliquer à certains types de copropriétés selon leurs spécificités. Quant à la redéfinition externe, il s'agit de faire le choix d'écarter le régime de la copropriété par la proposition de certains modèles totalement différents, mais qui peuvent coexister en concurrence avec le modèle de la copropriété. À cet égard, trois principaux modèles ont été proposés : le modèle de jouissance, le modèle de volumétrie et le modèle sociétaire. Après les avoir examinés, il est soutenu que lesdits modèles peuvent constituer de véritables alternatives au modèle de la copropriété, tant en droit français qu'en droit koweïtien, si certaines lacunes théoriques mais aussi techniques sont remplies.

543. Ensuite, disposant des modèles d'entrée, des principes directeurs ont été mis en avant. En effet, la copropriété en tant que modèle de division immobilière doit souvent s'articuler avec d'autres divisions au sein de l'immeuble ou l'ensemble immobilier. À cet égard, des principes directeurs communs à appliquer à toutes les divisions d'immeuble ont été proposés qui permettraient l'articulation des différents modèles. En nous inspirant du droit français des personnes, trois principes ont été proposés : le principe de nécessité, le principe de subsidiarité et le principe de proportionnalité à appliquer au droit de la copropriété immobilière. Ces principes visent à tracer une trajectoire claire offrant de multiples options. Avant d'avoir analysé les notions de chacun de ces principes, leurs domaines d'application ont été déterminés. À cet égard,

La copropriété immobilière, des modèles en transition

un champ protégé et deux champs de liberté positif ou négatif selon la situation de l'immeuble concerné ont été différenciés. Ainsi, notre proposition s'appuie essentiellement sur la dissociation entre un secteur protégé et un secteur libre qui s'inspire du droit de la copropriété des immeubles bâtis français. En effet, il devient patent qu'aujourd'hui, en droit de copropriété français, et au travers des réformes successives, le législateur se dirige vers cette dissociation du secteur protégé et du secteur libre de copropriété. Cependant, d'après nous, il n'y est pas encore parvenu. Le droit français se situe actuellement à un stade intermédiaire. Autrement dit, il est un modèle en transition à tous les niveaux, juridique, urbain, environnemental, mais aussi digital. Afin de répondre aux nouveaux besoins, le législateur se dirige de plus en plus vers la création de régimes spécifiques plus adaptés à la diversité des situations des immeubles en copropriété actuels. Cependant, il n'a mis en place ni des modèles alternatifs pouvant coexister en concurrence avec le modèle de la copropriété, ni des structures juridiques permettant l'articulation des différentes divisions immobilières au sein d'un même bien. C'est la raison pour laquelle la méthode de redéfinition consiste à proposer un modèle en interne ou en externe de la copropriété, qui comprend des principes directeurs lui permettant de s'articuler avec d'autres divisions immobilières existantes. Quant au droit koweïtien, la situation est encore plus compliquée.

À noter que quel que soit le modèle adopté, celui-ci devra également connaître des adaptations au niveau des organes, mais aussi au niveau des documents de gestion.

TITRE II

LA MISE EN ŒUVRE DES MODÈLES REDÉFINIS

544. Après avoir identifié la méthode de redéfinition des modèles de copropriété immobilière, leur mise en œuvre doit être analysé. Pour répondre aux insuffisances relevées notamment du caractère unitaire des modèles de copropriété en droit français et en droit koweïtien, une approche différenciée a été retenue pour mettre en œuvre les modèles redéfinis. D'abord, d'un point de vue subjectif lié aux organes de gestion, l'application des modèles se différencie au niveau du pouvoir décisionnel, mais aussi du pouvoir participatif. Vu la diversité des modèles de gouvernance qui peuvent coexister au sein de l'immeuble, l'équilibre des acteurs décisionnels ne se présente pas de la même manière, ce qui pourrait avoir des conséquences sur les prérogatives des personnes ayant des intérêts en présence sur l'immeuble. Des adaptations à mettre en place du cadre démocratique des modèles seront ainsi proposées. Aussi, la diversité des modèles de gouvernance conduit-elle à une application différenciée des modalités de la participation des copropriétaires à la gestion de leurs copropriétés. Il est donc nécessaire d'adapter le cadre participatif afin d'assurer une application efficace des modèles redéfinis.

545. Par ailleurs, d'un point de vue objectif, les documents de gestion devraient aussi s'adapter à la diversité de l'usage dans un immeuble en copropriété. La notion de destination de l'immeuble qui définit le projet de vie au sein de l'immeuble en copropriété devra se différencier pour éviter les blocages dans la prise de décisions collectives. L'adaptation des documents à la diversité de l'usage exige aussi de rechercher la proportionnalité pour contrôler les clauses contractuelles. Pour relever les défis sur le long terme, il est aussi nécessaire que l'immeuble soit évolutif et s'adapte au changement des besoins. Les documents contractuels, mais aussi les documents d'urbanisme devraient s'adapter à l'évolution de ces usages dans le temps et /ou dans l'espace.

Ainsi, les modalités de la mise en œuvre des modèles redéfinis se différencie au niveau des organes (Chapitre I), mais aussi au niveau des documents de gestion (Chapitre II).

CHAPITRE I

UNE MISE EN ŒUVRE SUBJECTIVE DIFFÉRENCIÉE

546. L'immeuble en copropriété peut accueillir différents modèles de gouvernance selon ses besoins. Face à cette réalité, le pouvoir démocratique mais aussi participatif des modèles ne se présente pas de la même manière. Ces pouvoirs se différencient selon le modèle de gouvernance à retenir. Cette différenciation entraîne certaines problématiques qu'il convient de résoudre. D'abord, il n'existe pas le même équilibre entre les organes décisionnels et les personnes ayant des intérêts en présence sur l'immeuble. Ainsi, selon le modèle de gouvernance, le droit de vote du copropriétaire peut être limité, réduit, voire supprimé afin de répondre aux exigences de la gestion collective de l'immeuble. Aussi, le pouvoir participatif est-il plus ou moins étendu selon le modèle de gouvernance. Le renforcement de la participation des copropriétaires est indispensable dans l'intérêt du projet commun dans l'immeuble en copropriété. Ainsi certaines adaptations du cadre démocratique (Section I), mais aussi du cadre participatif (Section II), seront envisagées afin d'appliquer efficacement les modèles redéfinis.

Section I

Une mise en œuvre démocratique différenciée

547. Les décisions collectives sont prises de manière plus ou moins démocratique selon le modèle de gouvernance retenu. Il en résulte qu'il n'existe pas le même équilibre entre les pouvoirs des organes de gestion et les prérogatives des personnes ayant des intérêts en présence sur l'immeuble. Il s'agit ainsi d'une mise en œuvre démocratique différenciée (§1) qui nécessite certaines adaptations (§2).

§1 : Un cadre démocratique différencié

548. Les organes de gestion détiennent des pouvoirs représentatifs plus ou moins importants selon le modèle retenu (A), mais aussi selon l'immeuble au sein duquel ils exercent leurs fonctions (B).

A- Un cadre démocratique différencié au niveau des modèles

549. Avant de s'intéresser à la diversité des pouvoirs représentatifs (2), il est nécessaire d'affirmer que, sous le principe démocratique (1), tous les organes doivent exercer leurs pouvoirs, quelle que soit l'étendue de ceux-ci, dans l'intérêt de l'immeuble.

1) Affirmation du principe démocratique

550. Comme démontré précédemment¹⁵⁵⁰, l'intérêt collectif est le fondement de toute organisation collective de l'immeuble¹⁵⁵¹. Cet intérêt est défendu par les organes de gestion et s'attache à l'objet du groupement collectif. Qu'il s'agisse d'une copropriété ou d'un autre modèle, les organes se ressemblent dans le fait qu'ils représentent l'intérêt de l'immeuble, et ce, quelle que soit l'étendue de leurs pouvoirs. Il faut noter que, dans tous les cas, ces pouvoirs peuvent être limités dans l'intérêt de l'immeuble. Tout acte exercé qui dépasse cet intérêt pourrait engager la responsabilité de l'organe concerné¹⁵⁵². Afin d'assurer une représentation efficace de l'intérêt collectif, les différents organes exercent leurs fonctions en se basant sur le principe démocratique de prise de décisions collectives. Ce principe repose sur l'idée d'une participation équitable dans le processus décisionnel, tout en se conformant à l'intérêt de l'immeuble. La conformité à cet intérêt signifie que les décisions prises doivent être efficaces pour la gestion de l'immeuble dans son état actuel et dans l'avenir.

551. Le principe démocratique est présenté de cette manière tant en droit français qu'en droit koweïtien. Il s'agit ainsi des modèles de copropriété qui sont principalement basés sur la démocratie dans la prise de décisions collectives. Cependant, les deux modèles se différencient par l'étendue de l'application de ce principe. En effet, la lecture des dispositions régissant le modèle actuel de la copropriété des immeubles bâtis français démontre que ce modèle est très attaché au principe démocratique. Ce modèle est fortement démocratique, car il permet la participation de tous les copropriétaires au processus décisionnel, conformément à l'ordonnance du 30 octobre 2019¹⁵⁵³ dont l'un des objectifs est de faciliter le processus décisionnel par la

¹⁵⁵⁰ Voir *supra* n° 224 et s.

¹⁵⁵¹ HECQUARD-THÉRON (M.), « De l'intérêt collectif », *A.J.D.A.*, 1986, p. 65.

¹⁵⁵² L'article 862 du cck. affirme cette responsabilité en disposant que : « Le syndicat est considéré comme le gardien des parties communes et, en cette qualité, il est responsable des dommages subis par les propriétaires ou les tiers, sans préjudice de son droit de recours contre les tiers conformément à la loi ».

¹⁵⁵³ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

participation aux assemblées générales¹⁵⁵⁴. Toutes les décisions collectives sont prises par un syndicat au cours d'une assemblée générale. Tout le monde a ainsi le pouvoir de décider et de s'intégrer dans le processus décisionnel, peu importent les modalités de celui-ci, ce qui n'est pas le cas en droit koweïtien. En effet, en l'état de notre droit positif, l'article 863 du code civil koweïtien affirme que l'assemblée générale est l'expression de la volonté commune et que toute décision collective nécessaire à l'administration de l'immeuble doit être prise au sein de cette assemblée¹⁵⁵⁵. Ainsi, les décisions collectives seront prises lors d'une assemblée générale regroupant tous les copropriétaires sous la forme d'un syndicat de copropriétaires¹⁵⁵⁶.

552. Cependant, malgré cette affirmation, il a été relevé que, même si la démocratie a été choisie comme mode unique de prise de décisions collectives au sein du modèle actuel de la copropriété koweïtien, celle-ci n'est pas suffisamment pratiquée en raison du caractère supplétif de volonté. En effet, la décision de créer ou non un syndicat des copropriétaires a été laissée au bon vouloir des copropriétaires¹⁵⁵⁷. Le législateur a ainsi permis de choisir, en ce qui concerne l'administration de la copropriété, entre l'application du régime de la copropriété tel que proposé au sein du code civil (art. 848 à 874) et au sein du décret n° 64 de 1981 concernant le règlement général de gestion de la propriété des étages et des appartements, et l'application du règlement de copropriété, si celui-ci existe¹⁵⁵⁸, avec les règles générales de l'indivision¹⁵⁵⁹. Malgré une organisation détaillée des modalités de convocation des assemblées générales et de prise de décisions collectives¹⁵⁶⁰, celle-ci a été vidée de sa substance en raison du caractère facultatif de ses dispositions. De cette démonstration, il en résulte que pour envisager le nouveau modèle de copropriété en droit koweïtien, il faudra d'abord mettre en place des mesures favorisant l'intérêt de l'immeuble, tout comme le modèle français. La considération de l'intérêt de l'immeuble, voire

¹⁵⁵⁴ « Ainsi, la participation aux assemblées générales par correspondance est améliorée, et un deuxième vote est facilité, lorsqu'une décision n'a pas recueilli la majorité requise mais qu'une proportion non négligeable des copropriétaires y était favorable, avec la généralisation du mécanisme dit de la « passerelle ». Cela permettra de remédier aux conséquences de l'absentéisme croissant des copropriétaires en assemblée générale, obstacle majeur à la prise de décision ». Extrait du compte rendu du Conseil des ministres du 15 janvier 2020, https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/dossiers/ratification_ordonnance_2019-1101

¹⁵⁵⁵ L'exposé des motifs du code civil koweïtien, p. 618.

المذكرة التفسيرية للقانون المدني الكويتي، ص ٦١٨.

¹⁵⁵⁶ Art. 863, al. 1^{er}, du cck.

¹⁵⁵⁷ Art. 859, al. 1^{er}, du cck.

¹⁵⁵⁸ La création du règlement de copropriété est aussi facultative au sein du modèle de copropriété koweïtien. Voir : art. 853 du cck.

¹⁵⁵⁹ L'article 860 du cck. dispose : « A défaut d'un syndicat, les parties communes seront gérées conformément aux dispositions du règlement visé à l'article 853 et aux règles générales relatives à la gestion du bien indivis. S'il existe un syndicat, les dispositions suivantes seront applicables ainsi que le règlement général promulgué par décret relatif à la gestion de la propriété des étages et des appartements ».

¹⁵⁶⁰ Art. 1 à 22 du décret n° 64 de 1981.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

de l'intérêt collectif, est la base de toute organisation collective, faute de quoi le succès de tout modèle de copropriété serait menacé.

553. Quant aux modèles externes de la copropriété, les parties prenantes peuvent aussi participer à la prise de décision grâce à des processus démocratiques. En effet, dans le modèle de cojouissance proposé aux logements sociaux, les cojouissants prennent collectivement des décisions. Les cojouissants sont ceux qui ont un droit égal de jouissance sur un bien indivis. Ils prennent des décisions ensemble, en fonction du consensus ou selon les règles spécifiques établies dans le contrat de cojouissance. Quant au modèle de société, les décisions sont prises lors des assemblées générales des associés, chacun ayant le droit de participer à ces assemblées et de voter en fonction de son nombre d'actions ou de parts. Selon les règles établies dans les statuts de la société, les décisions peuvent être prises à la majorité simple ou à la majorité qualifiée. En revanche, dans le modèle de la division en volumes, les décisions sont généralement prises individuellement par chaque propriétaire. Chaque propriétaire a le contrôle exclusif sur son volume et peut prendre des décisions le concernant sans nécessité de consultation ou d'accord collectif. Il convient toutefois de préciser que dans tous ces modèles, il existe des mécanismes pour régler la situation des aspects communs. Ces mécanismes peuvent varier en fonction des règles établies dans chaque contrat ou statut.

Cette analyse met en évidence que, quel que soit le modèle de gouvernance retenu, les organes de gestion devront toujours agir dans l'intérêt de l'immeuble qui trace l'étendue de leurs pouvoirs représentatifs. La représentation de l'intérêt de l'immeuble ne se présente pas dans la même mesure. Les organes de gestion sont plus ou moins représentatifs selon le modèle à appliquer.

2) Pouvoirs représentatifs différenciés

554. Les modèles de gouvernance proposés se différencient par l'étendue des pouvoirs représentatifs des organes de gestion. Le principe démocratique s'applique de manière différenciée selon le modèle retenu. Autrement dit, l'équilibre entre les pouvoirs représentatifs et les prérogatives des personnes intéressées n'est pas le même. Les organes de gestion sont plus ou moins représentatifs selon le modèle. Nous analyserons principalement l'étendue de ces pouvoirs au niveau du modèle de la copropriété et toute interaction des modèles externes avec celui-ci.

555. Quant au modèle de copropriété, le syndicat des copropriétaires est l'organe le plus adapté à notre culture, tant en France qu'au Koweït, pour représenter l'intérêt de l'immeuble. Il est ainsi l'organe principal de l'organisation collective des immeubles en copropriété, dépositaire de l'intérêt collectif. Il s'agit de la raison pour laquelle cet organe est conservé lorsque le modèle de copropriété est redéfini. Ceci comprend trois organes différents : l'organe délibérant¹⁵⁶¹ (l'assemblée générale), l'organe exécutif (le syndicat) et l'organe de contrôle (le conseil syndical). L'analyse est concentrée sur l'organe délibérant au sein duquel se prennent les décisions.

Ainsi, comme le précise l'article 17, alinéa 1^{er}, de la loi française du 10 juillet 1965 : « Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical. » Il s'agit d'un principe fondamental selon lequel l'assemblée générale « constitue le seul mode d'expression juridique de la volonté du syndicat »¹⁵⁶². L'assemblée générale est ainsi à la fois l'organe « délibérant »¹⁵⁶³ et l'organe « décideur »¹⁵⁶⁴ de l'immeuble en copropriété. Comme l'a souligné TOMASIN : « L'assemblée générale des copropriétaires représente l'organe suprême dont les prérogatives doivent être respectées, sans être souverain, car ses pouvoirs se trouvent limités par la loi et par l'objet du syndicat, et soumis au contrôle de légalité et de régularité du juge judiciaire »¹⁵⁶⁵.

¹⁵⁶¹ Il est nommé parfois par le « *Parlement du syndicat* », L'assemblée Générale des copropriétaires, *Orienteur, LexisNexis*.

¹⁵⁶² Cass. 3^{ème} civ., 13 avr. 1988, n° 86-19.171, NP, *JCP éd. N ?* 1988, prat. 590 ; *Administrer* 1989, p. 25.

¹⁵⁶³ BOUYEURE (J.-R.), « Assemblées générales, Exercice du droit de vote », *Administrer* 1973, p. 5 ; « Les assemblées générales de copropriété », *Administrer* 2008, suppl. 2009 ; CABANAC (J.), « L'assemblée générale des copropriétaires », *IRC* 1973, p. 33 ; CABANAC (J.) et MICHALOPOULOS (C.), « Les assemblées de copropriété sous le régime de la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 », *AJPI* 1967, p. 1 ; MORANT (D.), « Les assemblées générales de copropriété », *Ann.loyers* 1973, p. 417 ; FAURE, « Les assemblées générales de copropriétaires », *AJPI* 1975, p. 795 ; GUILLOT (E.-J.), « L'assemblée générale des copropriétaires », *Administrer* 1989. 13 ; *Administrer* 1989, p. 12 ; MICHALOPOULOS (C.), « Le droit des assemblées dans la loi du 21 juillet 1994 », *IRC* sept. 1995, p. 12 ; LAFOND (J.) ET ROUX (M.), SS L. art. 17, § I.

¹⁵⁶⁴ CA Paris, 4 mars 1999, RG n° 1997/24638, *Loyers et copr.* 1999, comm. 249.

¹⁵⁶⁵ TOMASIN (D.), « Le juge et la copropriété », in *Mél. R. Perrot*, p. 499 ; CHEVREAU (J.), « Le juge ou les juges de la copropriété », in *Mél. R. Perrot*, p. 35 ; CAPOULADE (P.), « Le juge et la copropriété », *Inf. rap. copr.* 1996, p. 11 ; « Le juge en copropriété des immeubles bâtis », *Ann. loyers*, Colloque du quarantenaire à Aix-en-Provence, 2005 ; GÉLINET (J.-M.), « Faut-il un juge de la copropriété ? », *Congrès de la Cnec*, 2005.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

556. De l'importance accordée à cet organe résulte qu'en principe¹⁵⁶⁶, aucune décision ne peut être prise en dehors de l'assemblée générale¹⁵⁶⁷. De plus, toutes les décisions de l'assemblée générale s'imposent non seulement aux copropriétaires, mais aussi au syndic, « tant que le juge n'en a pas prononcé l'annulation ou constaté la nullité, selon les cas »¹⁵⁶⁸. Au-delà de cette force obligatoire des décisions prises, il convient d'affirmer le principe de l'autonomie de l'assemblée générale. En effet, chaque assemblée est autonome par rapport aux autres¹⁵⁶⁹. Il en résulte que chaque décision demeure autonome par rapport aux autres « s'il n'existe entre elles un lien d'indivisibilité ou de connexité ou si elle ne conditionne pas la régularité même de l'assemblée »¹⁵⁷⁰.

557. Quant à l'étendue des pouvoirs représentatifs, les organes au sein du modèle de copropriété koweïtien disposent de pouvoirs plutôt faibles au niveau pratique. En effet, si le principe démocratique existe déjà en droit koweïtien, il ne présente pas d'intérêt capital faute d'un caractère obligatoire des règles à y organiser. Il est ainsi proposé, à travers l'étude du modèle français, de renforcer le principe démocratique en transposant au droit koweïtien certaines mesures qui se présentent comme des mérites du modèle français. Le processus décisionnel en droit de copropriété koweïtien doit bénéficier du caractère impératif, faute de quoi il en résulte des copropriétés désorganisées et mal représentées tant au niveau des copropriétaires qu'au niveau des tiers. Le modèle primaire impératif proposé vise à renforcer le caractère obligatoire non seulement au niveau de l'accès au modèle, mais aussi au niveau de sa mise en œuvre.

558. De plus, nous visons à étendre les pouvoirs représentatifs des organes de gestion. Quant au syndicat des copropriétaires, a été analysé dans la première partie de notre étude que, sous réserve de certaines insuffisances relevées, le syndicat est l'organe le plus pertinent pour

¹⁵⁶⁶ Cela sous réserve de deux exceptions faites en droit français concernant les petites copropriétés et les copropriétés en difficultés que nous les analyserons par la suite.

¹⁵⁶⁷ GUILLOT, art. 22 et 23, n° 1-01 – KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), n° 571 – SIZAI (D.), n° 138 – SIMLER (PH.), TERRÉ (F.), *Droit civil, Les biens, op. cit.*, n° 660 – Cass. 3^{ème} civ., 23 oct. 1979, NP, *JCP* 1980. IV. 6 – Cass. 3^{ème} civ., 19 juin 1996, n° 94- 19.328, *RDI* 1996. 613, obs. P. CAPOULADE et C. GIVERDON ; *Inf. rap. copr.* 1997, p. 9, obs. P. CAPOULADE – Cass. 3^{ème} civ., 27 févr. 2002, n° 00-13.907, n° 00-14.942, *Bull. civ.* III, n° 52 ; *D.* 2002. 1238 ; *AJDI* 2002. 775, obs. P. CAPOULADE ; *RD imm.* 2002, p. 307, obs. F.-G. TRÉBULLE ; *Administrer* 2002, p. 23, note P. CAPOULADE – Cass. 3^{ème} civ., 8 juin 2011, n° 10-18.220, P III, no 98 ; *Loyers et copr.* sept. 2011, n° 9, com. 256, obs. G. VIGNERON.

¹⁵⁶⁸ L'assemblée générale des copropriétaires, *Orienteur, LexisNexis*.

¹⁵⁶⁹ C. GIVERDON obs. sous : CA Paris, 10 mai 1995, *JurisData* n° 021393, *D.* 1998. Somm. 270 – Cass. 3^{ème} civ., 19 juin 1996, n° 94-19.328, NP, *RD imm.* 1996, p. 613, obs. P. CAPOULADE et C. GIVERDON ; *Inf. rap. copr.* 1997, p. 9, note P. CAPOULADE – Cass. 3^{ème} civ., 2 oct. 2001, n° 00-10.247, *AJDI* 2001, p. 991, obs. P. CAPOULADE.

¹⁵⁷⁰ L'assemblée Générale des copropriétaires, *Orienteur, LexisNexis*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

représenter l'intérêt collectif. Il est un organe de gestion original qui correspond à notre conception de la propriété immobilière et à notre culture juridique, tant en droit français qu'en droit koweïtien. Si, dans le modèle français, la formation de cet organe est automatique lors de la naissance de la copropriété, et sans aucune volonté ou formalité requise¹⁵⁷¹, sa formation est toujours facultative en droit koweïtien.

559. De plus, dans le modèle français, le syndicat bénéficie de pouvoirs qui n'existent pas en droit koweïtien. Ces pouvoirs lui permettent d'exécuter, de manière satisfaisante, son rôle en tant que représentatif de l'intérêt collectif de l'immeuble. En effet, le « syndicat se réunit au moins une fois par an pour voter les décisions qui concernent la copropriété. Il peut agir en justice à l'encontre notamment d'un copropriétaire. La responsabilité du syndicat peut également être mise en cause »¹⁵⁷². Le syndicat joue un rôle primordial dans la gestion de la copropriété, car il « vote toutes les décisions qui concernent la copropriété (budget prévisionnel, travaux...). Ces décisions sont prises en assemblée générale des copropriétaires »¹⁵⁷³. Si le syndicat bénéficie d'une autonomie et d'une personnalité juridique lui permettant d'agir, de présenter et de défendre l'intérêt collectif, cela n'est pas le cas dans le modèle de copropriété koweïtien. Le caractère facultatif de l'établissement du syndicat a affaibli, de manière significative, ses pouvoirs. Dans le modèle koweïtien, le syndicat des copropriétaires ne dispose ni d'une entité juridique indépendante, ni d'une personnalité juridique similaire à celle qui existe dans le modèle français. Cela est manifeste notamment dans l'incapacité du syndicat d'intenter des poursuites et de s'adresser à toutes les institutions gouvernementales à titre officiel¹⁵⁷⁴.

560. En pratique, le syndic est celui qui agit souvent au nom du syndicat des copropriétaires en tant que mandataire, après l'autorisation de l'assemblée générale¹⁵⁷⁵. Celui-ci peut être un professionnel ou non choisi parmi les copropriétaires. Le syndic professionnel en droit français se définit comme « une personne qui exerce en son nom propre ou au sein d'une société. Il doit remplir les conditions suivantes pour pouvoir exercer sa mission : justifier d'une garantie financière suffisante destinée à assurer à la copropriété le remboursement de ses fonds en cas de

¹⁵⁷¹ Cass. 3^{ème} civ., 9 févr. 1982 : *JCP G* 1982, IV, 150 ; *D.* 1982, inf. rap. p. 436. – Cass. 3^{ème} civ., 19 sept. 2012, n° 11-13.679 et 11-13.789 : *JurisData* n° 2012-020889 ; *Administrer* 2012, p. 65.

¹⁵⁷² <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>

¹⁵⁷³ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>

¹⁵⁷⁴ Article en ligne, « Al-Nisf et Al-Dalal proposent des amendements juridiques liés au "Syndicat des copropriétaires" », <https://www.aljarida.com/articles/1562405974171501400>

"النصف والدلال يقترحان تعديلات قانونية تتعلق بـ "اتحاد ملاك العقار"

¹⁵⁷⁵ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>

La copropriété immobilière, des modèles en transition

faillite ; justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle ; posséder une carte professionnelle portant la mention syndic de copropriété délivrée par la chambre de commerce et d'industrie (CCI) »¹⁵⁷⁶. Cette notion n'existe pas, jusqu'à présent, en droit koweïtien. En effet, étant donné l'évolution des immeubles et le recours progressif au modèle de la copropriété, il est étonnant de constater que le législateur koweïtien n'introduit toujours pas la notion de syndicat professionnel dont la pratique a besoin.

561. Enfin, en ce qui concerne le conseil syndical, il est « composé de membres élus de la copropriété. Il coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires et assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic. Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés. Ils sont élus pour un mandat d'une durée d'au maximum 3 ans renouvelables »¹⁵⁷⁷. La constitution d'un conseil syndical en droit koweïtien est facultative¹⁵⁷⁸, comme la plupart des règles d'organisation de la copropriété qui sont d'un caractère principalement supplétif. En revanche, la constitution d'un conseil syndical en droit français est obligatoire, sauf dans trois cas : « lorsque le syndicat des copropriétaires renonce à constituer un conseil syndical par un vote en assemblée générale des copropriétaires à la double majorité dite de l'article 26 ; lorsqu'aucun candidat ne se présente ou n'obtient la majorité exigée ; dans les petites copropriétés, c'est-à-dire celles comportant au maximum 5 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € »¹⁵⁷⁹.

562. Après avoir déterminé les organes exerçant les pouvoirs représentatifs, une analyse sur l'entendue de ces pouvoirs s'impose. Quant au modèle français, le pouvoir de représentation est exercé dans l'intérêt de l'immeuble. Si ce modèle est basé sur la démocratie, il est aujourd'hui un modèle moins représentatif par rapport aux autres modèles de gouvernance. En effet, étant donné les enjeux contemporains (économiques, écologiques et urbains) auxquels le modèle de copropriété devra faire face, le législateur français vise à faciliter le processus décisionnel en déléguant de plus en plus de pouvoirs. Cette facilitation de gestion conduit à des atteintes aux

¹⁵⁷⁶ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>

¹⁵⁷⁷ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610>

¹⁵⁷⁸ Article 874, al. 1^{er}, du c.civ.k. dispose « un conseil syndical peut être créé pour assister le syndic et contrôler sa gestion, formuler des propositions à l'Assemblée et exécuter les tâches que celle-ci lui fixera ».

¹⁵⁷⁹ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610>

La copropriété immobilière, des modèles en transition

prérogatives des personnes intéressées, car les modalités nouvelles, en ce qui concerne la prise des décisions, ne permettent pas la participation de tous dans l'assemblée générale¹⁵⁸⁰.

En revanche, d'autres modèles comme celui de l'ASL ou le modèle de société sont davantage représentatifs à ce niveau, car ils permettent de fixer des modalités plus flexibles en fonction des besoins des propriétaires. Par ailleurs, ces deux modèles permettent une participation davantage égale que le modèle de copropriété. En effet, dans le modèle de copropriété, les décisions sont généralement prises en fonction de la quote-part de propriété de chaque copropriétaire. Cela signifie que les copropriétaires avec une plus grande part ont plus d'influence sur les décisions prises. Cependant, dans les modèles de sociétés et de division en volumes, chaque propriétaire ou associé a généralement une voix égale lors des assemblées générales. Cela rend la participation et la représentation des intérêts de chaque partie plus équitable.

563. Au contraire, dans le modèle de cojouissance proposé pour les logements sociaux, la situation actuelle de certains organismes sociaux est mal encadrée par rapport aux autres modèles de gouvernance au niveau démocratique¹⁵⁸¹. Cela peut être dû à plusieurs raisons. En effet, certains organismes sociaux manquent de transparence dans leur fonctionnement et leurs décisions, ce qui peut créer un sentiment de déficit démocratique chez les parties prenantes. De plus, une monopolisation abusive du pouvoir entre les mains de quelques individus ou d'un petit groupe peut parfois caractériser les organismes sociaux¹⁵⁸². Cela peut limiter l'inclusion et la représentativité des différentes parties prenantes dans le processus décisionnel, d'où la nécessité de mettre en place des mesures favorisant la représentation de l'ensemble des intéressés dans le processus décisionnel de l'immeuble.

Cette analyse montre que les mécanismes démocratiques et les règles de prise de décision peuvent différer en fonction de la législation locale et des règles spécifiques établies dans chaque statut ou contrat. Ainsi, il est crucial de se référer aux lois et documents applicables dans chaque situation.

¹⁵⁸⁰ Les conseils syndicaux reçoivent de plus en plus de pouvoirs, ce qui crée des copropriétés à deux niveaux : les copropriétaires qui ont le pouvoir de prendre des décisions et les copropriétaires qui subissent les décisions sans même y participer.

¹⁵⁸¹ *Le fonctionnement des immeubles de logements sociaux dans des ensembles immobiliers mixtes*, Direction des politiques urbaines et sociales, *op. cit.*, p. 16.

¹⁵⁸² DEMOULIN (J.), « Les organismes HLM et leur personnel face à la participation des locataires », *Cahiers RAMAU* [En ligne], 6 | 2013, mis en ligne le 13 janvier 2022.

B- Un cadre démocratique différencié au sein du modèle de la copropriété

564. Après avoir analysé les pouvoirs différenciés des organes de gestion et la diversité de ceux-ci au niveau des modèles, nous analyserons dans cette partie les pouvoirs à l'intérieur du modèle de la copropriété. À ce titre, l'étendue différenciée des pouvoirs représentatifs des organes de gestion sera analysée (1), appréciée au regard des prérogatives des personnes intéressées (2).

1) Différenciation des pouvoirs représentatifs selon les caractéristiques de l'immeuble

565. Il existe des besoins particuliers de certains immeubles en copropriété qui conduisent soit à une limitation des pouvoirs (a), soit à une délégation de ceux-ci (b).

a) Limitation des pouvoirs des organes de gestion

566. Même au sein du même modèle, les pouvoirs représentatifs des organes de gestion sont différenciés selon certaines caractéristiques de l'immeuble. Le législateur peut restreindre ou supprimer les pouvoirs dans l'intérêt collectif de l'immeuble. En ce qui concerne la réduction des pouvoirs, si en droit français le principe est l'impossibilité de prendre une décision, même à l'unanimité des copropriétaires, en dehors de l'assemblée générale, il existe actuellement deux exceptions à cette règle générale qu'il faut prendre en considération. La première exception concerne l'application de dispositions spécifiques aux « petites copropriétés » et aux « syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires », qui constituent un régime dérogatoire, notamment en ce qui concerne la prise de décision en dehors de toute assemblée générale des copropriétaires, selon l'article 34 de l'ordonnance du 30 octobre 2019.

567. La deuxième exception à l'exigence impérative d'une prise de décision en assemblée générale des copropriétaires concerne les copropriétés en difficulté. L'alinéa 2 de l'article 19-1 de la loi n° 65-558 du 10 juillet 1965 dispose : « Le président du tribunal judiciaire charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. À cette fin, il lui confie [...] tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article

La copropriété immobilière, des modèles en transition

26, et du conseil syndical »¹⁵⁸³. De cette analyse, il est manifeste que le législateur français, pour faciliter le processus décisionnel et ainsi faciliter la gestion de certains immeubles, n'hésite pas à réduire, voire supprimer les pouvoirs représentatifs de certains organes de gestion. Il vise de ce fait à « instaurer plus de fluidité dans la copropriété »¹⁵⁸⁴.

568. Quant à la suppression de pouvoirs, le législateur français dans les petites copropriétés a fait l'exception et rendu la désignation d'un conseil syndical facultative, afin de faciliter le processus décisionnel dans ces copropriétés particulières. En effet, au départ l'existence de cet organe était facultative dans loi française du 10 juillet 1965. Cependant, grâce aux apports positifs de son existence au sein de l'immeuble en copropriété, le législateur, par la loi du 31 décembre 1985 (loi BONNEMAISON¹⁵⁸⁵), a rendu la présence d'un conseil syndical obligatoire en principe, et ce, quelle que soit la taille de la copropriété¹⁵⁸⁶.

Afin d'échapper à cette obligation, les copropriétaires au sein de l'assemblée générale peuvent décider à la double majorité prévue par l'article 26 de la loi de 1965 de ne pas mettre en place de conseil syndical. Or, cette condition est difficile, voire impossible dans les petites copropriétés où le nombre de copropriétaires est faible et ne permet ni de constituer un conseil syndical, ni de le supprimer. De plus, le nombre de candidats pour les postes de membre du conseil syndical est souvent insuffisant pour constituer ce conseil¹⁵⁸⁷. Il s'agit de la raison pour laquelle, depuis le 1^{er} juin 2020, le syndicat des copropriétaires n'est pas obligé de constituer un conseil syndical dans toutes les petites copropriétés, par dérogation aux dispositions des articles 21 et 17-1 de la loi de 1965. Le syndicat a donc le choix de constituer ou non cet organe de gestion dans les petites copropriétés.

¹⁵⁸³ VIGNERON (G.), « Fasc. 84-10 : assemblées générales. – Composition. Droit de vote. Attribution des voix. – Représentation des copropriétaires aux assemblées », *J.-Cl. Copropriété*, juill. 2021, n° 5.

¹⁵⁸⁴ MICHELIN-MAZÉLAN (S.), « Entretien avec J.-F. DE MONTGOLFIER, directeur des affaires civiles et du sceau, sur l'ordonnance ELAN », *Inf. rap. copr.* oct. 2019.

¹⁵⁸⁵ Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi 65.557 du 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, *JORF* du 1^{er} janvier 1986.

¹⁵⁸⁶ COUTANT-LAPALUS (C.), « Copropriété, Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés, Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *Loyers et Copr.* févr. 2020, n° 2, dossier 8, n° 6.

¹⁵⁸⁷ Il convient de noter que, conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, la liste des membres élus du conseil syndical ne se limite pas aux copropriétaires : « Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet ».

La copropriété immobilière, des modèles en transition

La pertinence de cette différenciation d'appréciation de conseil syndical peut interroger¹⁵⁸⁸. En effet, le législateur français hésite entre la réduction de pouvoir de cet organe et la favorisation de celui-ci dans d'autres cas. Comme l'a souligné madame COUTANT-LAPALUS : « Il sera important de s'interroger sur la pertinence de conseiller aux membres de ces petites copropriétés de se dispenser d'un conseil syndical alors même que l'un des apports majeurs de la réforme de 2019 réside dans le rôle renforcé du conseil syndical, et ce, pour un meilleur fonctionnement de la copropriété. Il est paradoxal, même si l'on entend qu'en pratique cette mise en place est parfois compliquée, de favoriser sa suppression dans certaines copropriétés et d'accroître ses pouvoirs dans d'autres »¹⁵⁸⁹.

569. Quant au droit koweïtien, la création d'un conseil syndical, tout comme la création d'autres organes de gestion, est facultative. L'article 874 du code civil koweïtien précise à cet égard qu'« un conseil d'administration du syndicat peut être créé pour assister le syndic et contrôler sa gestion, formuler des propositions à l'assemblée et exécuter les tâches que celle-ci lui fixera » et que « l'assemblée générale peut, à la majorité des voix de tous les membres, décider la création d'un conseil d'administration du syndicat au cas où celle-ci ne serait pas stipulée par le règlement de copropriété ». Il résulte dudit article que le législateur koweïtien n'a pas vu l'importance de constituer cet organe au moment de la promulgation de notre code civil en 1980. Cependant, le législateur n'a pas envisagé la possibilité d'évolution du droit de la copropriété dans l'avenir avec l'apparition des immeubles de grande taille, voire des ensembles immobiliers, d'où la nécessité de créer des conseils syndicaux afin de faciliter leur gestion.

b) Délégation de pouvoirs des organes de gestion

570. Les représentants légaux de l'immeuble peuvent, dans les limites de la loi et dans l'intérêt collectif, déléguer à une ou plusieurs autres personnes le pouvoir d'accomplir certains actes déterminés. En effet, le conseil syndical est devenu un acteur essentiel de la gestion de la copropriété. Il est « un complément indispensable du syndic qu'il a pour mission d'assister et de

¹⁵⁸⁸ La doctrine française s'interroge sur la même question. Il a été écrit que : « On ne soulignera jamais assez l'importance et l'utilité de cet organe au sein d'une copropriété », Voir : ROUX (J.-M.), « Le conseil syndical au lendemain de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *Loyers et copr.* 2020, dossier 6.

¹⁵⁸⁹ COUTANT-LAPALUS (C.), « Copropriété, Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés, Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *op. cit.*, n° 6.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

contrôler dans une logique de bonne gestion de la copropriété »¹⁵⁹⁰. Cette importance accordée à cet organe lui a conféré « un grand pouvoir et de grandes responsabilités »¹⁵⁹¹.

571. La délégation des pouvoirs décisionnels au conseil syndical s'inscrit dans les principaux objectifs de l'ordonnance du 30 octobre 2019. En effet, « le conseil syndical a pour but de faciliter et d'accélérer les prises de décision en copropriété en vue de réaliser les travaux nécessaires, tout en donnant plus de pouvoir aux copropriétaires »¹⁵⁹². Il peut désormais être autorisé à « prendre seul de nombreuses décisions relevant de la majorité simple (article 24¹⁵⁹³), dans les limites d'un budget voté en assemblée générale »¹⁵⁹⁴. Il est important de souligner que l'objectif de cette réforme ne consiste pas simplement à donner « un chèque en blanc au conseil syndical »¹⁵⁹⁵. Au contraire, « le vote doit être détaillé précisément avec une liste de résolutions indiquant, pour chaque décision susceptible de faire l'objet d'une délégation, le montant maximum alloué, mais aussi les éventuels surplus incombant à chaque copropriétaire si, d'aventure, ce montant s'avérait supérieur au budget habituel. En outre, toutes les décisions prises en la matière par le conseil syndical doivent être consignées dans un procès-verbal transmis au syndic, afin de conserver une traçabilité. Ce dernier devra ensuite, lors de l'assemblée annuelle, rendre compte à l'ensemble des copropriétaires de la gestion de sa délégation »¹⁵⁹⁶. La transparence vise également à rappeler aux conseils syndicaux leurs plus grandes responsabilités et les engagements qui les accompagnent.

572. Il convient de souligner que l'ordonnance ne modifie pas les fonctions du conseil syndical, qui continuera à exercer une fonction consultative et de contrôle du syndic. Cependant, le texte renforce ses autorités dans deux sens. D'une part, en utilisant diverses mesures pour faciliter sa mission de contrôle à l'égard du syndic. Le président du conseil syndical aura ainsi la

¹⁵⁹⁰ TURENNE (P.), « Le conseil syndical, acteur essentiel de la gestion de la copropriété », *Inf. rap. copr.* 2021, n° 668, p. 11.

¹⁵⁹¹ TURENNE (P.), *ibidem*, p. 13.

¹⁵⁹² *Ibidem*.

¹⁵⁹³ « Parmi les exemples de décisions relevant de la majorité à l'article 24 qui peuvent être déléguées on peut citer : les travaux visant à entretenir la copropriété ainsi qu'à préserver la santé et la sécurité physique des occupants ; les travaux d'accessibilité à destination des personnes handicapées ou à mobilité réduite ; les passations de contrats de maintenance pour des équipements collectifs ; les installations de bornes de recharges pour véhicules électriques et hybrides rechargeables sur des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif ; ou bien encore les autorisations données à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes ». TURENNE (P.), « Le conseil syndical, acteur essentiel de la gestion de la copropriété », *Inf. rap. copr.* 2021, n° 668, p. 13.

¹⁵⁹⁴ TURENNE (P.), « Le conseil syndical, acteur essentiel de la gestion de la copropriété », *op. cit.*, p. 13.

¹⁵⁹⁵ *Ibidem*.

¹⁵⁹⁶ *Ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

possibilité, sur délégation de l'assemblée générale, d'agir en justice contre le syndic défaillant pour réparer les dommages collectifs subis par le syndicat des copropriétaires. D'autre part, en élargissant les possibilités de délégation des pouvoirs au conseil syndical, et ce, quelle que soit la taille de la copropriété. Ainsi, l'assemblée générale autorisera le conseil syndical à prendre presque toutes les décisions qui sont votées à la majorité simple de l'article 24. Cependant, certaines actions telles que « l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel ou les adaptations du règlement de copropriété faisant suite à une modification légale »¹⁵⁹⁷ sont écartées de cette délégation. À la suite de ce renforcement de pouvoir du conseil syndical, il est raisonnable de s'attendre à ce que ce dispositif soit l'un des facteurs clés pour améliorer le fonctionnement des copropriétés.

573. Au-delà du conseil syndical, le législateur français offre des modules de gestion différenciés afin de répondre aux besoins des grands ensembles immobiliers. Ainsi, si le principe est le recours au syndicat des copropriétaires, nous soutenons la position du législateur français en créant, comme exception, le recours aux syndicats particuliers quand la copropriété atteint une certaine taille et qu'il est nécessaire de s'adapter aux cas spécifiques. Le législateur permet ainsi la création d'un syndicat secondaire¹⁵⁹⁸ ou la scission du syndicat initial¹⁵⁹⁹, et la création d'un syndicat coopératif¹⁶⁰⁰. Il permet également la coopération entre les syndicats de différentes copropriétés pour maximiser les ressources offertes par les unions de syndicats¹⁶⁰¹.

Ainsi, comme démontré, au niveau des pouvoirs des organes de gestion, il existe des modèles de gouvernance où le principe démocratique est plus fort que dans d'autres modèles. Il s'agit d'une application différenciée du principe démocratique avec des organes plus ou moins représentatifs selon le modèle retenu, mais aussi selon les besoins ou les caractéristiques de l'immeuble. De cette différenciation, nous avons retenu qu'en général le législateur français va de plus en plus étendre les pouvoirs afin de favoriser, voire protéger l'intérêt collectif mais aussi l'intérêt général en facilitant le processus décisionnel, même si cela limite les prérogatives des personnes intéressées.

¹⁵⁹⁷ MICHELIN-MAZÉLAN (S.), « Entretien avec J.-F. DE MONTGOLFIER, directeur des affaires civiles et du sceau, sur l'ordonnance ELAN », *op. cit.*

¹⁵⁹⁸ Art. 27 de la loi du 10 juillet 1965.

¹⁵⁹⁹ Art. 28 de la loi du 10 juillet 1965.

¹⁶⁰⁰ Art. 14 de la loi du 10 juillet 1965.

¹⁶⁰¹ Art. 29 de la loi du 10 juillet 1965.

1) Le recul du principe démocratique

574. À chaque fois que le législateur facilite la gestion, il fait reculer le principe démocratique au regard des prérogatives des personnes ayant l'intérêt sur l'immeuble. Nous analyserons principalement le pouvoir de vote des copropriétaires. Pour cela, il faut d'abord démontrer l'importance de ce droit (a), puis analyser ses limites (b).

a) L'importance du droit de vote des copropriétaires

575. Le droit de vote en assemblée générale est un droit fondamental¹⁶⁰² et la prérogative essentielle que le copropriétaire tire de sa propriété du lot. Il s'agit d'un droit absolu, si bien qu'« aucun ne saurait en être privé »¹⁶⁰³ et d'un droit indivisible car « il ne bénéficie qu'à une seule personne au besoin agissant comme mandataire commun »¹⁶⁰⁴. Il est un droit qui « engendre l'exercice de la démocratie »¹⁶⁰⁵ et permet de ce fait « l'exercice de la démocratie au sein de la collectivité des copropriétaires »¹⁶⁰⁶. Le législateur français insiste sur la protection de ce droit en donnant la possibilité de limiter ce droit à la loi seulement. En effet, si nécessaire, la loi peut priver les copropriétaires de leur droit de vote, mais uniquement dans des circonstances prescrites et sous le contrôle du Conseil constitutionnel, qui vérifiera la justification des atteintes aux droits des copropriétaires. Le Conseil constitutionnel, dans sa décision n° 2014-691DC du 20 mars 2014, relative à la loi ALUR du 24 mars 2014, précise clairement « qu'il appartient au législateur compétent, en application de l'article 34 de la Constitution, pour fixer des principes fondamentaux de la propriété et des droits réels, de définir les droits de la copropriété d'un immeuble bâti sans porter d'atteinte injustifiée aux droits des copropriétaires »¹⁶⁰⁷.

576. Quant à la détermination du nombre de voix (modèle de la copropriété), celle-ci repose sur la règle de la proportionnalité en vertu de laquelle « chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes »¹⁶⁰⁸. Le même principe

¹⁶⁰² CHAZELLE (C.), « Le droit de vote : De l'équilibre entre un droit fondamental et l'intérêt collectif », *Inf. rap. copr.* oct. 2015, n° 612.

¹⁶⁰³ Cass. 3^{ème} civ., 22 févr. 1989 : *Loyers et copr.* 1989, comm. n° 199, obs. G. VIGNERON.

¹⁶⁰⁴ CA Lyon, 19 oct. 1994 : *Loyers et copr.* 1995, comm. n° 45, cité par VIGNERON (G.), « Fasc. 84-10 : Assemblée générale. – Composition. Droit de vote. Attribution des voix. – Représentation des copropriétaires aux assemblées », *J.-Cl. Copropriété*, 12 juill. 2021, n° 33.

¹⁶⁰⁵ CHAZELLE (C.), « Le droit de vote : De l'équilibre entre un droit fondamental et l'intérêt collectif », *op. cit.*

¹⁶⁰⁶ *Ibidem.*

¹⁶⁰⁷ Cons. cons., n° 2014-691 DC, 20 mars 2014, cons. 46, *JORF* du 26 mars 2014, p. 5925, texte n° 2.

¹⁶⁰⁸ Art. 22, al. 2, de la loi de 1965.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

se trouve en droit koweïtien. En effet, l'article 864 du code civil koweïtien dispose que : « Chaque propriétaire dispose, dans les Assemblées Générales, d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans les parties communes. » Cependant, cette règle, comme la plupart des dispositions qui régissent l'organisation du modèle de la copropriété en droit koweïtien, ne bénéficie que d'un caractère supplétif, contrairement à la situation en droit français. En effet, l'article 22, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est d'ordre public, et toute clause dans un règlement de copropriété prévoyant une façon différente de répartir les voix est considérée comme non écrite, comme en indiquant que « la majorité en nombre de lots serait prépondérante¹⁶⁰⁹, ou en calculant le nombre des voix au prorata des tantièmes de charges communes »¹⁶¹⁰. Au-delà d'annuler les clauses contraires, le législateur français prévoit l'annulation de l'assemblée générale qui ne respecte pas les termes de l'article 22. Il en résulte qu'« une assemblée générale doit être annulée à défaut de justification d'une répartition des tantièmes de copropriété opposable aux copropriétaires »¹⁶¹¹.

577. Quant au modèle de société, la détermination du nombre de voix diffère en fonction de la forme de société choisie. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou d'une société d'attribution en jouissance partagée, le « nombre de voix est proportionnel au nombre de parts détenues dans le capital social »¹⁶¹². En revanche, s'il s'agit des sociétés d'habitat participatif, il faut distinguer les coopératives d'habitation au sein desquelles la règle est : une personne = une voix, des sociétés d'attribution et d'autopromotion au sein desquelles le nombre de voix est déterminé dans les statuts : « Soit chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social ; soit chaque associé dispose d'une voix »¹⁶¹³. Quant à une ASL, la règle est la liberté contractuelle, il n'existe pas de plafonnement des voix. La plupart des règles de fonctionnement des ASL sont ainsi libres selon les statuts¹⁶¹⁴.

¹⁶⁰⁹ CA Paris, 4 mai 1968 : *Gaz. Pal. Rec.* 1968, 2, p. 128 ; *Rev. Loyers* 1968, p. 432.

¹⁶¹⁰ CA Paris, 31 janv. 2002 : *JurisData* n° 2002-169064 ; *Loyers et copr.* sept. 2002, n° 9, comm. n° 210, obs. G. VIGNERON. – CA Paris, pôle 4, 15 déc. 2010, n° 09/10139 : *Administrer* 2011, p. 67, obs. J.-R. BOUYEURE. – CA Montpellier, 1er ch., sect. D, 3 mars 2015, n° 13/01473 : *JurisData* n° 2015-007810 ; *Rev. Loyers* 2015, p. 259, obs. S. BENILSI, cité par VIGNERON (G.), « Fasc. 84-10 : Assemblées générales. – Composition. Droit de vote. Attribution des voix. – Représentation des copropriétaires aux assemblées », *J.-Cl. Copr.* juill. 2021, n° 33.

¹⁶¹¹ Cass. 3^{ème} civ., 5 nov. 2015, n° 14-21.846 : *JurisData* n° 2015-024633 ; *Administrer* 2016, p. 39, obs. J.-R. BOUYEURE ; *Loyers et copr.* janv. 2016, n° 1, comm. 20, obs. G. VIGNERON, cité par VIGNERON (G.), « Fasc. 84-10 : assemblée générales – Composition. Droit de vote. Attribution des voix. – Représentation des copropriétaires aux assemblées », *J.-Cl. Copr.* juill. 2021, n° 33.

¹⁶¹² 112e Congrès des notaires de France, *La propriété immobilière entre liberté et contraintes*, Nantes, juin 2016, p. 1022.

¹⁶¹³ Art. L. 202-8 du CCH.

¹⁶¹⁴ 112e Congrès des notaires de France, *La propriété immobilière entre liberté et contraintes*, op. cit., p. 1015.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

578. Quant au mandat de vote, l'article 865 du code civil koweïtien précise qu'« un copropriétaire peut désigner un mandataire pour le représenter et participer au vote dans les Assemblées Générales ». Il faut cependant noter qu'« une seule personne ne peut être mandataire de plusieurs propriétaires. Le copropriétaire qui dispose d'un nombre de voix égal à celui des autres membres ne peut être mandataire ». Il est ainsi interdit, en l'état de notre droit positif, que le mandataire représente plus d'un copropriétaire dans une assemblée générale. Cette position du législateur koweïtien peut être expliquée par le fait d'obtenir le plus grand sérieux possible pour les délibérations de l'assemblée générale¹⁶¹⁵. Il convient de préciser que ce sujet fait l'objet d'un débat doctrinal. Nous pouvons nous demander si une personne peut agir en tant que mandataire pour plusieurs membres. Certaines personnes pensent qu'il est possible au mandataire de représenter plusieurs copropriétaires du fait que le mandat s'est engagé à désigner une personne déterminée. Il accepte ainsi ce que le mandataire voit en assemblée générale, qu'il soit son seul mandataire ou un agent pour d'autres en même temps¹⁶¹⁶. Pour d'autres personnes, il faut limiter le nombre de copropriétaires pouvant être représentés par un mandataire, car lorsque le mandataire s'engage à désigner une personne, il se contente de son avis en assemblée générale. Cependant, en pratique, le mandataire n'a qu'une seule volonté et il est souvent difficile de concilier, par cette unique volonté, des intérêts contradictoires.

579. Quant au législateur français, il a pris une position intermédiaire en autorisant la multiplication des procurations, mais en les limitant à un nombre maximum. En effet, en droit de copropriété des immeubles bâtis français, il est possible que le mandataire présente plusieurs copropriétaires à condition qu'il ne dépasse pas trois copropriétaires dans le vote des décisions de l'assemblée générale, sauf cas particulier, c'est-à-dire le cas de l'existence d'un syndicat primaire et de syndicats secondaires¹⁶¹⁷ (cas qui n'a pas d'équivalent en droit koweïtien). Par ailleurs, étant donné que le syndic, en tant que représentant du syndicat des copropriétaires, est celui qui exécute les décisions de l'assemblée générale, qui pose de nombreuses questions et qui a souvent un avis particulier en sa qualité de dirigeant, le législateur koweïtien a précisé, dans l'alinéa 3 de l'article 865, comme l'a fait le législateur français, que « le syndic, ses adjoints ou conjoints, ne peuvent être mandataires ».

¹⁶¹⁵ L'exposé des motifs du code civil koweïtien, p. 622.

¹⁶¹⁶ *Ibidem*, p. 621.

¹⁶¹⁷ *Ibidem*.

المذكورة التفسيرية للقانون المدني الكويتي، ص ٦٢٢.

b) Les limites du droit de vote des copropriétaires

580. À chaque fois que le législateur facilite la gestion de l'immeuble (par exemple par la délégation au conseil syndical ou au conseil administration), il fait reculer le principe démocratique, car le processus décisionnel a été limité à certaines personnes. En effet, dans le modèle de société, il existe un conseil d'administration qui décide, mais cela n'est pas pratique parce que ce n'est pas partagé par tous. Tout le monde ne participe pas aux décisions. De même, dans l'état actuel du modèle de la copropriété des immeubles bâtis français, il existe des organes de gestion qui sont faiblement représentatifs. Il est désormais possible de déléguer de plus en plus de pouvoirs au conseil syndical¹⁶¹⁸. Il en résulte que le modèle français de copropriété est actuellement moins démocratique, car ce sont quelques copropriétaires qui vont décider pour les autres.

581. Par ailleurs, pour l'efficacité de la gestion de l'immeuble en copropriété, le législateur français et le législateur koweïtien ont prévu certaines limitations au droit de vote des copropriétaires. Il s'agit soit d'une réduction, soit d'une suppression dudit droit. En effet, le droit de vote des copropriétaires en assemblée générale peut faire l'objet d'une réduction¹⁶¹⁹ plus ou moins étendue selon le modèle de gouvernance. Dans le modèle de la copropriété, les copropriétaires doivent se soumettre à la loi majoritaire afin d'assurer la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes¹⁶²⁰. Cette obligation de se soumettre à la loi majoritaire est une application démocratique délibérative visant à une décision contraignante. Ainsi, il est légitime que chaque copropriétaire participe aux processus de prise de décisions collectives. Or, la facilitation de gestion, qui allège les modalités du processus décisionnel, notamment celles liées à la délégation de pouvoir, conduit très souvent à un recul du principe démocratique, car il ne permet pas l'intégration de tous les acteurs dans la prise de décisions. Il en résulte ainsi une copropriété avec des copropriétaires qui vont décider et imposer ces décisions aux autres, et des copropriétaires qui vont subir des décisions auxquelles ils ne pourront même pas participer.

¹⁶¹⁸ Dans la dernière réforme : La possibilité de déléguer au conseil syndical les décisions visées à l'article 24.

¹⁶¹⁹ Voir : Limitation du nombre de voix, VIGNERON (G.), « Fasc. 84-10 : assemblées générales. – Composition. Droit de vote. Attribution des voix. – Représentation des copropriétaires aux assemblées », *op. cit.*, n° 41.

¹⁶²⁰ Art. 14, al. 4, de la loi française du 10 juillet 1965.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

582. Le droit de vote, qui est le privilège fondamental du copropriétaire, peut être réduit dans des circonstances spécifiques au profit de la communauté, afin de préserver la balance des « droits fondamentaux du copropriétaire et de l'intérêt général des copropriétaires ». L'intérêt collectif peut consister à « faciliter la gestion de l'immeuble », à promouvoir « la démocratie au sein de la collectivité des copropriétaires » ou à privilégier « l'équilibre financier et économique du syndicat » sur les privilèges fondamentaux des copropriétaires¹⁶²¹. Le législateur limite ainsi le droit de vote des copropriétaires non seulement pour l'intérêt collectif, mais aussi pour protéger l'intérêt des copropriétaires.

Cette limite est notamment présente dans la réduction des voix afin d'éviter « la main dominante d'un seul copropriétaire »¹⁶²². En effet, la contribution aux décisions collectives est calculée sur la base de la valeur des parts dont dispose chaque copropriétaire. À cet égard, l'article 864 du code civil koweïtien précise que : « Chaque copropriétaire dispose, dans les Assemblées Générales, d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans les parties communes. » La manière pratique de mettre en œuvre cette base, pour voir si effectivement la décision a été approuvée à la majorité requise, est de vérifier que le rapport entre le nombre de voix de chaque membre et le nombre de voix des autres est identique au rapport entre la valeur de la part de chacun d'entre eux et la valeur de la part de l'autre¹⁶²³. Cette règle générale a été inspirée du droit de la copropriété français¹⁶²⁴.

583. Cependant, afin de limiter le contrôle de l'un des copropriétaires sur les décisions de l'assemblée générale, en vertu du montant de ce qu'il possède dans l'immeuble, le législateur français a introduit dans la loi de 1965 l'exception adoptée par le législateur koweïtien dans l'alinéa 2 de l'article 864 du code civil, selon laquelle « si la part du copropriétaire est supérieure à la moitié, les voix dont il dispose seront réduites de manière que leur nombre soit égal à la totalité des voix des autres propriétaires ». Ainsi, si le nombre total de voix, sur la base des parts des copropriétaires, est 100 voix et que l'un des copropriétaires détient 60 % des parts, il n'a que 40 voix comme le reste des copropriétaires qui ont également 40 voix, et le vote a lieu sur la base que le nombre total de votes est de 80 votes seulement au lieu de 100 votes¹⁶²⁵.

¹⁶²¹ CHAZELLE (C.), « Le droit de vote : De l'équilibre entre un droit fondamental et l'intérêt collectif », *op. cit.*

¹⁶²² *Ibidem.*

¹⁶²³ L'exposé des motifs du code civil koweïtien, p. 620.

المذكرة التفسيرية للقانون المدني الكويتي، ص ٦٢٠.

¹⁶²⁴ L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, ajouté par la loi du 23 décembre 1986, dispose que : « Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires ».

¹⁶²⁵ L'exposé des motifs du code civil koweïtien, p. 620.

584. De plus, d'autres exceptions existent à la règle de la proportionnalité pour la détermination du nombre de voix des copropriétaires en assemblée générale, et constituent ainsi des limites au droit de vote. En effet, dans le cas des assemblées spéciales, la loi limite le droit de vote à certains copropriétaires seulement, pour des décisions relatives aux dépenses d'entretien des services ou d'équipements collectifs, qui sont supportées par eux. Cela est précisé dans l'article 10 de la loi française du 10 juillet 1965 : « Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. » Aussi, lorsque le syndicat des copropriétaires a acquis, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives, il ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre de ces parties¹⁶²⁶. À noter que les voix qui représentent la quote-part de parties communes sont éliminées. Pour obtenir la majorité requise, il est nécessaire « de soustraire de la totalité des quotes-parts de parties communes de l'immeuble les tantièmes de copropriété affectés au lot dont le syndicat est copropriétaire »¹⁶²⁷.

Par conséquent, tous les copropriétaires peuvent voter aux assemblées générales, sauf assemblée générale spéciale comme celle « liée à des parties communes spéciales, charges spéciales, syndicat secondaire, cession du droit de surélever et décision de reconstruction d'un bâtiment »¹⁶²⁸. En revanche, dans un modèle comme celui d'une ASL, il appartient aux statuts de décider qui peut voter à l'assemblée générale. À ce titre, il est possible que les statuts prévoient des assemblées spéciales ainsi qu'une répartition des charges communes et spéciales. Si aucune réglementation n'existe, il est nécessaire de convoquer tous les propriétaires membres à des assemblées générales¹⁶²⁹.

المذكرة التفسيرية للقانون المدني الكويتي، ص ٦٢٠.

¹⁶²⁶ Art. 16, al. 2, de la loi française du 10 juillet 1965.

¹⁶²⁷ Cass. 3^{ème} civ., 21 juin 2006, n° 05-12.278 : *JurisData* n° 2006-034144 ; *Bull. civ.* III, n° 160 ; *Constr.-Urb.* 2006, comm. n° 191, obs ; D. SIZAIRE ; *Rev. loyers* 2006, p. 421, obs. P. DECHELETTE-TOLOT ; *Administrer* oct. 2006, p. 59, cité par VIGNERON (G.), « Fasc. 95-10 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES. – Composition. Droit de vote. Attribution des voix. – Représentation des copropriétaires aux assemblées », *J.-Cl. Constr.-Urb.* juill. 2021, n° 38.

¹⁶²⁸ 112e Congrès des notaires de France, *La propriété immobilière entre liberté et contraintes*, op. cit., p. 1015.

¹⁶²⁹ Cass. 3^{ème} civ., 14 nov. 2012, n° 11000-23807, *Deffrénois* 15 janvier 2013, 1118, obs. CH. ATIAS.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

585. Le droit de vote des copropriétaires peut également être supprimé dans l'intérêt économique du syndicat. En effet, la loi ALUR du 24 mars 2014 a incorporé à l'article 19-2 de la législation du 10 juillet 1965, concernant l'action en référé du syndicat des copropriétaires¹⁶³⁰, un dernier alinéa en indiquant que : « Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en Justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ». Ainsi, il est manifeste que pour protéger l'intérêt collectif (financier) de l'immeuble, le copropriétaire peut être privé de l'un de ses droits fondamentaux comme le droit de vote. Comme l'a souligné Maître CHAZELLE : « L'objectif louable du législateur est de faciliter la prise de décision pour autoriser le syndic à agir en vue de procéder à la saisie immobilière du lot du copropriétaire débiteur, afin de sauvegarder l'équilibre financier de la copropriété en facilitant la procédure d'exécution des jugements pris à son encontre. Pour autant, cette véritable déchéance du droit de vote est un événement majeur dans le droit de la copropriété, dans le sens où il prive le copropriétaire de son droit de vote sous forme de sanction du fait de ne pas payer les charges de copropriété. Il s'agit d'une sanction automatique alors que la déchéance du droit de vote est, en principe, une sanction laissée à l'appréciation d'un magistrat, notamment dans le cadre de la privation des droits civiques en matière pénale »¹⁶³¹.

Ainsi, comme démontré, le législateur limite, réduit, voire supprime le droit de vote du copropriétaire, afin de concilier les exigences d'un droit fondamental, fruit essentiel du droit de propriété, et de la gestion collective de l'immeuble. Face aux limitations accrues au droit de vote des personnes intéressées¹⁶³², nous nous demandons comment affirmer, voire protéger l'intérêt particulier au niveau décisionnel.

¹⁶³⁰ CHAZELLE (C.), « Le droit de vote : De l'équilibre entre un droit fondamental et l'intérêt collectif », *op. cit.*

¹⁶³¹ *Ibidem.*

¹⁶³² Il convient de préciser qu'il existe d'autres situations où le droit du vote des copropriétaires est limité, comme la perte du droit de vote des copropriétaires du dernier étage (v. PÉRINET-MARQUET (H.), « ALUR est certainement la réforme la plus importante du droit de la copropriété depuis 1965 », *Entretien, Inf. rap. copr.* 2014, n° 597), et « La proposition de loi n° 894, enregistrée par le bureau de l'Assemblée nationale le 27 février vise à interdire aux copropriétaires de voter aux assemblées générales lorsqu'ils ne paient pas ! », V. Assemblée générale : Privation du droit de vote », *Inf. rap. de la copr.* 2023.

§2 : Un cadre démocratique adapté

586. L'objet de cette partie est d'envisager des mesures qui permettraient de prévoir un cadre démocratique adapté à la diversité des règles de gouvernance précédemment analysées. Pour ce faire, il convient de favoriser l'équilibre des organes décisionnels (B), tout en respectant les spécificités des modèles et les situations de l'immeuble en copropriété (A).

A- Le respect des spécificités des modèles de gouvernance

587. Afin de prévoir un cadre démocratique adapté à la diversité des modes de gouvernance dans un immeuble en copropriété, il faudra tout d'abord respecter les spécificités des modèles. En effet, comme vu précédemment, chaque modèle présente des préférences et des intérêts distincts de l'autre, d'où la nécessité de différencier les règles de gouvernance. Cependant, quelles que soient les différences de ces règles, il faudra parvenir à les mettre en œuvre de manière démocratique et adaptée. Pour ce faire, il est essentiel de bien comprendre leurs caractéristiques. Cela implique de considérer les règles juridiques et les processus de prise de décision spécifiques à chaque modèle.

588. Puis, il faudra adapter les règles de gouvernance. Chaque modèle a ses propres règles de fonctionnement et de prise de décision. Ces règles peuvent être modifiées pour répondre aux spécificités de l'immeuble mixte. Par exemple, si l'immeuble comprend des locaux d'habitation et des locaux commerciaux, il peut être envisagé d'établir des comités spécifiques pour traiter les questions liées à chaque type d'utilisation tout en garantissant une représentation équitable de tous les propriétaires concernés. Enfin, il faudra respecter les droits et obligations de chaque modèle, afin de s'assurer que les décisions prises tiennent compte des différences entre les modèles et ne favorisent pas indûment un modèle au détriment des autres. La mise en œuvre démocratique de modèles de gouvernance différenciés doit être guidée par l'équité et la justice.

Sachant que pour un cadre démocratique adapté, il ne suffit pas de prendre en considération les spécificités de chaque modèle ou de chaque situation, il faudra également favoriser l'équilibre des poids décisionnels.

B- Représentation favorisée de l'ensemble des copropriétaires

589. Pour une meilleure gouvernance de l'immeuble de la copropriété, certaines adaptations seront envisagées visant à l'efficacité de la gestion, tout en gardant un équilibre entre les pouvoirs représentatifs des organes de gestion et les prérogatives décisionnelles des personnes intéressées. En effet, comme démontré dans la première partie de notre étude, la cause principale des difficultés fonctionnelles des modèles actuels de la copropriété en droit français comme en droit koweïtien réside dans le déséquilibre des forces en présence¹⁶³³. Cela résulte de la lutte entre les intérêts individuels et les intérêts collectifs. Indépendamment de toute critique des règles régissant les modèles actuels de la copropriété, « la copropriété est elle-même source de conflits car elle se compose de personnes ayant des intérêts différents »¹⁶³⁴. Cette différence d'intérêts se dégage manifestement lorsque sont comparées par exemple la situation d'un propriétaire non occupant avec celle d'un occupant de l'immeuble.

590. En France comme au Koweït, la gestion de l'immeuble en copropriété est une gestion collective, car les décisions se prennent aux majorités fixées par la loi. Cependant, les copropriétaires préfèrent défendre leur droit de propriété, qui est encore souvent considéré comme absolu, portant sur leurs appartements¹⁶³⁵. Cette idée se heurte à une réalité selon laquelle le législateur français tend à faciliter la gestion en portant parfois atteinte aux pouvoirs individuels des copropriétaires au niveau décisionnel. Ces pouvoirs résultent de leurs droits de propriété sur les lots de copropriété. En effet, bien que, comme le précise l'article 215 de la loi ELAN, l'objectif principal de cette réforme soit de « moderniser le statut de la copropriété pour améliorer la gestion des immeubles et prévenir les contentieux, tout en veillant à préserver l'équilibre subtil entre un collectif nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble et le respect des droits individuels de chaque copropriétaire »¹⁶³⁶, les droits individuels sont de plus en plus restreints, notamment ceux relatifs au processus décisionnel.

591. Ainsi, afin de favoriser l'équilibre des poids décisionnels, il faudra favoriser la représentation de l'ensemble des copropriétaires. Pour ce faire, il faudra parvenir à identifier les

¹⁶³³ REYNAUD (P.), *La copropriété dans les grands ensembles immobiliers : essai d'analyse des fondements socio-économiques et juridiques*, *op. cit.*, p. 221.

¹⁶³⁴ LANNOY (J.-P.) et MOSTIN (C.), *De la prévention à la résolution des conflits en copropriété*, Éditions Larcier, 2013, p. 113.

¹⁶³⁵ LANNOY (J.-P.) et MOSTIN (C.), *op. cit.*, p. 8.

¹⁶³⁶ MICHELIN-MAZÉLAN (S.), « Entretien avec J.-F. DE MONTGOLFIER, directeur des affaires civiles et du sceau, sur l'ordonnance ELAN », *op. cit.*,

La copropriété immobilière, des modèles en transition

intérêts de chaque copropriétaire afin qu'il puisse sentir que ses besoins sont pris en compte lors de la prise de décision collective. Les intérêts particuliers devraient ainsi être pris en compte dans les délibérations de la prise de décision démocratique, à condition qu'ils soient équitablement représentés. En effet, certaines négociations, qui impliquent des intérêts spécifiques, sont conformes à nos normes de délibération idéale, notamment celle qui stipule que les techniques délibératives excluent toute forme de pouvoir coercitif. Ainsi, nous incorporons ces intérêts particuliers restreints et ces types de négociations dans notre reformulation de l'idéal délibératif, qui est « la norme de régulation vers laquelle devraient tendre de réelles délibérations »¹⁶³⁷.

592. Il est aussi nécessaire de souligner que le législateur français, par l'ordonnance du 30 octobre 2019, a mis en place un aménagement « aux règles de représentation aux assemblées générales en cas d'indivision et de démembrement du droit de propriété »¹⁶³⁸. Il a en effet instauré un mécanisme supplétif de représentation, permettant de simplifier les procédures et favorisant la représentation de l'ensemble des personnes intéressées. En effet, l'article 22 de l'ordonnance, qui a modifié l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, crée un système de représentation pour les cas de démembrement de propriété, s'il n'existe pas d'accord entre les parties. Si l'indivision nécessite un accord entre ses membres pour la solution de la représentation par mandataire commun, une nouvelle solution est mise en place en prévoyant la représentation des usufruitiers par le nu-propiétaire à défaut d'accord. Ce n'est qu'en cas de pluralité de nus-propiétaires que le recours à un mandataire commun conventionnellement désigné sera nécessaire. Dans d'autres cas de démembrement, tels que « lorsque le droit de propriété est dissocié des droits d'usage et d'habitation »¹⁶³⁹, à défaut d'accord, le propriétaire reçoit le pouvoir de représentation. La règle simplifiera utilement les procédures et limitera les cas d'absence de représentation¹⁶⁴⁰.

Aussi, il faut une structure de gouvernance adaptée au contexte de copropriété et de « vivre ensemble », favorisant le développement d'une culture d'interdépendance et, du même coup, créant un cadre pour aider les copropriétaires à comprendre leurs responsabilités et guider leurs comportements face au fonctionnement de copropriété¹⁶⁴¹. Cela est une nécessité, car personne

¹⁶³⁷ MANSBRIDGE (J), BOHMAN (J) et CHAMBERS (S), « La place de l'intérêt particulier et le rôle du pouvoir dans la démocratie délibérative », *Raisons politiques*, 2011/2 (n°42), p. 47-82. DOI : 10.3917/rai.042.0047. URL : <https://www.cairn.info/revue-raisons-politiques-2011-2-page-47.htm>

¹⁶³⁸ LAGRAULET (P.-E.), « La prise de décision au sein de la copropriété après l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *Lexbase Droit privé*, déc. 2019.

¹⁶³⁹ *Ibidem*.

¹⁶⁴⁰ *Ibidem*.

¹⁶⁴¹ LANNOY (J.-P.) et MOSTIN (C.), *De la prévention à la résolution des conflits en copropriété*, op. cit., p. 82.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

ne doute que la copropriété et les relations entre copropriétaires seront meilleures si « la gouvernance est saine, simple et transparente »¹⁶⁴².

593. Au terme de cette analyse, des équilibres différenciés ont été retenus en tenant compte qu'en fonction du modèle retenu, le fait démocratique n'est pas présent dans la même mesure. Face à cette application différenciée du principe démocratique, il en résulte qu'il n'existe pas, au niveau décisionnel, le même équilibre entre les organes de gestion et les personnes intéressées au sein des modèles de gouvernance proposés. Aussi, nous avons démontré que les pouvoirs des organes de gestion sont de plus en plus étendus, alors que les prérogatives des personnes ayant un intérêt sur l'immeuble sont limitées. Il s'agit de la raison pour laquelle ont été proposées pour le modèle primaire proposé de la copropriété, certaines mesures qui pourraient protéger, voire favoriser l'intérêt particulier dans la prise de décisions collectives.

Après avoir analysé la mise en œuvre différenciée du cadre démocratique, l'analyse portera sur celle du cadre participatif.

¹⁶⁴² *Ibidem*, p. 83.

Section II

Une mise en œuvre participative différenciée

594. L'objet de cette partie est de démontrer que, vu la diversité des modèles proposés, il s'agit d'une application différenciée du principe participatif au processus décisionnel (§1), qui exige certaines adaptations (§2).

§1 : Une participation différenciée

595. Les modalités de la participation aux décisions collectives s'appliqueront de manière différenciée selon le modèle de gouvernance retenu. Avant de s'intéresser aux dites modalités (B), il semble opportun d'affirmer le principe participatif (A).

A- Affirmation du principe participatif

596. Si la participation au processus décisionnel est un principe affirmé tant en droit koweïtien qu'en droit français (1), son étendue est toutefois différenciée (2).

1) Principe participatif affirmé

597. Tout copropriétaire est un membre d'une organisation collective. Le droit des copropriétaires à la participation à l'administration de la copropriété immobilière est un principe affirmé tant en droit français qu'en droit de la copropriété koweïtien. En effet, en l'état du droit positif, l'article 863 du code civil koweïtien affirme ce principe en précisant que : « L'Assemblée Générale représente l'universalité des copropriétaires. » Cette règle est impérative¹⁶⁴³. Il ne sera ainsi pas possible de convenir autrement ou d'exclure l'un des copropriétaires de la qualité de membre de l'assemblée générale. Le même article précise que : « Si plusieurs personnes sont copropriétaires d'un étage ou d'un appartement, elles seront considérées comme seules propriétaire dans les Assemblées et doivent s'y faire représenter par un mandataire. Faute de se mettre d'accord sur le choix de celui-ci, le tribunal procède à cette

¹⁶⁴³ L'exposé des motifs du code civil koweïtien, p. 619.

المذكورة التفسيرية للقانون المدني الكويتي، ص ٦١٩.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

désignation à la demande de l'un d'eux ou du syndic. » La considération de la pluralité de copropriétaires d'un appartement ou d'un étage comme un seul copropriétaire, en ce qui concerne la composition de l'assemblée générale, est compatible avec la base sur laquelle se fonde le degré de participation aux décisions imposées à tous les copropriétaires, qui est le poids des intérêts¹⁶⁴⁴. Ainsi, en droit koweïtien, au-delà des droits exercés sur les parties privatives et communes, chaque copropriétaire devra disposer « d'un droit incontestable lui conférant la possibilité de participer à toutes les activités relatives à l'administration de l'immeuble »¹⁶⁴⁵.

598. Quant au modèle français, la participation des copropriétaires à l'assemblée générale est affirmée par la loi¹⁶⁴⁶. Tout copropriétaire est membre de l'assemblée générale à laquelle il est en droit de participer « par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant [son] identification »¹⁶⁴⁷. Il en résulte que la régularité des décisions peut être contestée par l'un des copropriétaires qui n'a pas été convoqué pour assister à l'assemblée ou s'y faire représenter¹⁶⁴⁸. Ce droit de participation à l'assemblée générale, qu'il s'agisse d'une réunion ordinaire « annuelle »¹⁶⁴⁹ ou d'une réunion d'urgence¹⁶⁵⁰, a été affirmé à la fois par la doctrine et par la jurisprudence¹⁶⁵¹. À ce titre, la Cour de cassation a déclaré que « la possibilité pour les copropriétaires d'assister aux assemblées générales ou de s'y faire représenter constitue « un droit fondamental [dont la violation] entraîne la nullité des décisions prises »¹⁶⁵².

599. Pour garantir une participation efficace des copropriétaires, la convocation doit remplir certaines conditions de forme ainsi que des précisions telles que le lieu de réunion, la date et l'heure ainsi que l'ordre du jour¹⁶⁵³. Il est évident que le législateur français met en place diverses garanties pour s'assurer que les copropriétaires participent réellement aux réunions de

¹⁶⁴⁴ *Ibidem*.

¹⁶⁴⁵ « Chaque copropriétaire peut être nommé syndic de la copropriété (art.17). Leur participation au syndicat et aux assemblées de syndicat est assurée (art. 14) » : ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire 'appartement, op. cit.*, p. 71.

¹⁶⁴⁶ Art. 17-1 A, al. 1^{er}, de la loi de 1965, ainsi que l'article 13-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

¹⁶⁴⁷ Art. 17-1 A, al. 1^{er} de la loi de 1965.

¹⁶⁴⁸ LANNOY (J.-P.) et MOSTIN (C.), *De la prévention à la résolution des conflits en copropriété, op. cit.*, p. 18.

¹⁶⁴⁹ Art. 7 du décret du 17 mars 1967.

¹⁶⁵⁰ Art. 9 du même décret.

¹⁶⁵¹ Voir : BAYARD-JAMMES (F.), « Participation à l'AG : Obligation ou simple faculté ? », *Inf. rap. copr.* 2019, n° 653, 1477 ; RODRIGUES (D.), « La participation aux assemblées générales », *Inf. rap. copr.* 2017, n° 632, 3519 ; CA Paris, 31 mars 1995- CA Montpellier, 8 septembre 2015.

¹⁶⁵² Cass. 3^{ème} civ., 22 févr. 1989.

¹⁶⁵³ Art. 9 du décret français du 17 mars 1967 et art. 3 du décret koweïtien n° 64 du 24 janvier 1981.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

l'assemblée générale de la copropriété¹⁶⁵⁴. Chaque copropriétaire, sauf exception prévue dans la loi, dispose ainsi du droit d'assister et de voter à l'assemblée des copropriétaires.

600. Ce droit de participation confère au copropriétaire certains pouvoirs inhérents à sa qualité. En effet, l'ordonnance du 30 octobre 2019¹⁶⁵⁵ a conféré à tout copropriétaire la faculté de solliciter une assemblée générale. Désormais, le nouvel article 17-1 AA dispose que « tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations ». Ainsi, cette aptitude s'ajoute à la compétence étendue du conseil syndical ou des copropriétaires détenant au minimum un quart des voix de l'ensemble des copropriétaires afin de solliciter la convocation de l'assemblée générale¹⁶⁵⁶. Les copropriétaires peuvent aussi demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée les sujets qu'ils souhaitent aborder, pourvu que la demande soit faite en temps opportun. Ils ont également le droit de faire appel contre les décisions irrégulières, abusives ou frauduleuses. Aussi, ils peuvent annuler les décisions contestées si leurs griefs sont justifiés. Ils peuvent par ailleurs accéder à tous les documents liés à la gestion de leur copropriété¹⁶⁵⁷.

Après avoir affirmé le droit de la participation, il est important de s'interroger si ce droit est limité aux seuls copropriétaires de l'immeuble.

2) Étendue différenciée du principe participatif

601. La participation au processus décisionnel est un droit plus ou moins étendu selon le modèle de gouvernance appliqué. En droit français, les participants à l'assemblée générale sont « [les] copropriétaires qui souhaitent être présents (ou leur mandataire s'ils sont représentés) ; [le] syndic de copropriété (c'est lui qui assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale) ; [le] président ; éventuellement 1 ou plusieurs scrutateurs [personne chargée du bon déroulement et du dépouillement des bulletins lors d'un scrutin] désignés à la majorité simple en début de séance parmi les copropriétaires ; éventuellement 1 ou plusieurs observateurs extérieurs »¹⁶⁵⁸.

¹⁶⁵⁴ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, p. 72.

¹⁶⁵⁵ Par l'article 23 de l'ordonnance qui ajoute à la loi de 1965 un nouvel article numéroté 17-1 AA.

¹⁶⁵⁶ Art. 8 du décret du 17 mars 1967.

¹⁶⁵⁷ LANNON (J.-P.) et MOSTIN (C.), *De la prévention à la résolution des conflits en copropriété*, op. cit., p. 12.

¹⁶⁵⁸ Le site officiel de l'administration française : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2619>

602. Par ailleurs, le législateur autorise, par la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière¹⁶⁵⁹, la participation des groupements de locataires à une assemblée générale¹⁶⁶⁰. L'article 44, alinéa 3 de ladite loi, précise que : « Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus¹⁶⁶¹ peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale ».

603. Si l'autorisation concerne les associations de locataires, nous nous demandons si n'importe quel locataire peut y participer. Il n'existe pas de texte similaire en droit koweïtien de la copropriété. Par ailleurs, les intérêts des personnes vivant au sein de l'immeuble sont-ils véritablement respectés lors la prise de décisions collectives ? En effet, le droit positif ne connaît pas de réglementation sur l'accès aux assemblées générales de copropriété, ni de texte interdisant la participation des tiers¹⁶⁶². Si les copropriétaires doivent être convoqués, il n'est pas précisé « si d'autres personnes peuvent y participer »¹⁶⁶³. Par conséquent, il a été décidé que la convocation de tiers à la copropriété, dès lors qu'ils n'ont pas voté, « ne constitue pas une irrégularité de nature à entraîner l'annulation de l'assemblée générale »¹⁶⁶⁴. Étant donné que la loi n'interdit pas la participation des locataires aux assemblées générales des copropriétaires, nous soutenons vivement d'encourager cette participation, car ces personnes, plus que d'autres, ont des intérêts

¹⁶⁵⁹ Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, *JORF* du 24 déc. 1986.

¹⁶⁶⁰ Art. 44 de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janv. 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté - art. 93.

¹⁶⁶¹ Il s'agit de « tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles » : Art 44, al. 1^{er}, de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

¹⁶⁶² Cass. 3^{ème} civ., 29 mars 2000, n° 98-18.296 : *Administrer* 6/2000, p. 57, obs. J.-R. BOUYEURE.

¹⁶⁶³ HAINAUT (J.), « Préparer l'assemblée générale : le rôle du conseil syndical », *Inf. rap. copr.* 2016, n° 2792.

¹⁶⁶⁴ Cass. 3^{ème} civ., 31 mai 2012, n° 11-12.774 : *AJDI* 2013, p. 45, obs. D. TOMASIN ; *D.* 2012, p. 1548, obs. Y. ROUQUET ; *Administrer* J.-R. BOUYEURE ; *Loyers et copr.* 2012, comm. n° 241, obs. G. VIGNERON : *RTDI* 2/2012, p. 67, obs ; F. COHEY-CORDET.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

incontestables sur l'immeuble en copropriété, qu'il faudra respecter lors de la prise des décisions collectives.

604. Au Koweït, les copropriétaires sont peu motivés et peu concernés, et qu'ils ne souhaitent plus s'investir dans une collectivité qui les déçoit. Cette attitude contribue d'autant plus à mettre à mal le modèle actuel de la copropriété. La participation devra être favorisée par des mesures encourageant les copropriétaires à être actifs comme dans le modèle français. Ainsi, pour mettre en œuvre le nouveau modèle de copropriété proposé, il faudra d'abord lutter contre le rôle passif des copropriétaires dans l'administration de leur copropriété. Cette attitude passive existe actuellement aussi en droit français. Comme souligné, si la participation est un droit de plus en plus affirmé, « les choses ne vont pas dans le sens souhaité par le législateur. Les copropriétaires ont toujours manifesté une attitude passive à ce propos. En effet, la pratique de la copropriété montre une attitude passive de la part des copropriétaires. La participation aux assemblées générales n'étant guère encouragée »¹⁶⁶⁵. Il en résulte que, en droit français comme en droit koweïtien, le droit de la participation est bien affirmé mais, en réalité, il est de moins et moins exercé en raison de son caractère facultatif. Nous pouvons alors nous interroger sur la pertinence d'envisager l'impérativité au droit de participer au processus décisionnel¹⁶⁶⁶.

605. Il convient toutefois de préciser que, dans le cadre d'une association syndicale libre ou d'une société, la situation est différente. Les règles de la participation sont organisées selon le principe de la liberté contractuelle¹⁶⁶⁷. En effet, les membres d'une ASL sont autorisés à assister aux assemblées générales, qui sont l'occasion de prendre des décisions importantes sur la gestion et l'administration de l'association. Les statuts et les règlements de l'ASL peuvent déterminer les droits de participation, mais, en général, chaque membre a le droit de voter sur les questions importantes et de participer aux discussions sur les sujets qui touchent la collectivité. Ainsi, tout dépend des statuts qui peuvent encourager et affirmer la participation des membres (propriétaires) dans la gestion et la prise de décisions de l'association. Les membres peuvent se réunir régulièrement pour voter sur des questions importantes, élire des représentants (comité

¹⁶⁶⁵ KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), *La copropriété des immeubles bâtis*, Librairie techniques, 1978, p. 582.

¹⁶⁶⁶ Jusqu'à présent, la participation aux assemblées générales de copropriété est un droit et non une obligation en droit français comme en droit koweïtien. Il est possible pour le copropriétaire d'être présent, de se faire représenter ou de ne pas y participer : Voir BAYARD-JAMMES (F.), « Participation à l'AG : Obligation ou simple faculté ? », *Inf. rap. copr.* 2019, n° 653.

¹⁶⁶⁷ 112 Congrès des notaires de France, *la propriété immobilière entre liberté et contraintes*, *op. cit.*, p. 1016.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

directeur, conseil syndical) et exprimer leurs préoccupations. Ils peuvent également être appelés à contribuer à divers projets ou tâches liés à la gestion de l'association.

606. Quant à la société, les droits de participation aux assemblées générales sont déterminés selon le type de société et sa structure. Par exemple, dans le cadre d'une société civile immobilière (SCI), la qualité des associés et les règles énoncées dans les statuts d'une SCI déterminent qui peut participer aux assemblées générales. Cependant, chaque associé a généralement un nombre de voix proportionnel à ses parts sociales. Par conséquent, plus un associé détient de parts, plus il est influent dans les décisions. En revanche, dans d'autres types de sociétés, le principe participatif est davantage affirmé en tant que fondement de fonctionnement, comme dans les coopératives ou les sociétés avec une gouvernance participative¹⁶⁶⁸. Par exemple, dans une coopérative, les membres ont le pouvoir de participer activement aux décisions de l'entreprise, généralement selon le principe « une personne, une voix ». Les coopératives favorisent la démocratie économique et la participation active de tous les membres à la gestion de la société. Certaines sociétés modernes adoptent aussi des modèles de gouvernance participative où les associés sont encouragés à contribuer à la vision et à la direction de l'entreprise.

607. Cette analyse montre que, contrairement au modèle de la copropriété, il appartient aux statuts de la société ou d'une ASL de mettre en place les règles de participation adaptables à chacune des situations. Toutefois, il convient de préciser que cette participation peut varier d'une ASL ou d'une société à l'autre en fonction des règles internes et de la culture de gouvernance adoptée. Alors que certaines organisations encouragent activement la participation de leurs membres, d'autres peuvent avoir des structures plus traditionnelles où le pouvoir décisionnel « est concentré entre les mains de quelques dirigeants »¹⁶⁶⁹.

Après avoir affirmé le droit à la participation au processus décisionnel et démontré son étendue différenciée, une analyse sur les modalités différenciées de sa mise en œuvre s'impose.

¹⁶⁶⁸ CREVEL (S.), « La gouvernance de la coopérative est-elle vraiment démocratique ? », *Droit rural* 2022, n° 507, dossier 2.

¹⁶⁶⁹ 112e Congrès des notaires de France, *La propriété immobilière entre liberté et contraintes*, op. cit., p. 1104.

B- Mise en œuvre participative différenciée

608. Après avoir déterminé qui participe au processus décisionnel et si cette participation est plus ou moins démocratique, il est important de fixer les modalités de la participation. La participation des personnes intéressées, à priori des copropriétaires, à la gestion de leurs copropriétés pourrait prendre différentes figures principales : la participation aux charges collectives (1) et la participation aux décisions collectives (2).

1) Modalités différenciées de la participation financière des copropriétaires

609. Avant d'analyser les modalités différenciées de la répartition des charges collectives (b), il serait opportun de mettre en évidence l'importance de cette question sur l'immeuble en copropriété (a).

a) L'importance de la participation financière

610. Le cadre participatif des modèles proposés est différencié au niveau des modalités de la participation aux charges collectives. Il est indéniable que les charges de copropriété sont un sujet très délicat en matière de droit de la copropriété, car elles représentent la contribution financière du copropriétaire au bon fonctionnement et à l'entretien de l'immeuble¹⁶⁷⁰. Une participation financière efficace des copropriétaires conduit ainsi à une bonne gestion financière de l'immeuble.

La gestion financière dépend de nombreux facteurs¹⁶⁷¹, mais le facteur le plus décisif à notre sens est celui de la solvabilité des copropriétaires. En effet, la solvabilité est nécessaire au maintien d'une situation financière saine et au maintien d'une copropriété bien entretenue. Celle-ci est largement liée à la position de la copropriété sur le marché immobilier, et confère l'attractivité au bien immobilier¹⁶⁷². Dans un immeuble en copropriété, il devient aujourd'hui

¹⁶⁷⁰ POULICHOT (TH.), « La copropriété désorganisée », *Inf. rap. copr.* 2019, n° 654

¹⁶⁷¹ Parmi lesquels : « l'adhésion des copropriétaires à la décision qui motive les appels de fonds, la prise de conscience des obligations financières découlant du statut de copropriétaire ; la pertinence des dépenses de fonctionnement et d'investissement ; la capacité contributive des copropriétaires, qui dépend fortement de leur solvabilité ; la bonne administration de la copropriété par le syndic, représentant du syndicat des copropriétaires, qui tout en assurant l'entretien de l'immeuble, doit prendre toutes les mesures pour optimiser les dépenses et limiter l'endettement de la copropriété », BRAYE (D.), *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat, Rapport, janv. 2012, p. 24.*

¹⁶⁷² CHAMOSSET (M.), *Accompagner les copropriétés en difficulté : prévenir pour ne plus avoir à guérir ? L'exemple de la mise en œuvre d'actions préventives sur le territoire d'Annemasse Agglo*, Mémoire Sciences de l'Homme et Société, Université Pierre Mendès France - Grenoble 2, 2015.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

patent que la contribution financière des copropriétaires aux charges collectives est une règle impérative, sans quoi les difficultés s'accumulent. L'insolvabilité de quelques copropriétaires pourra être réglée « soit par des mesures d'échelonnement de dette, par l'intervention d'un tiers, ou dans les cas d'endettement non résorbables, par des procédures de saisie immobilière »¹⁶⁷³. En revanche, l'insolvabilité générale des copropriétaires rendra impossible l'entretien de la copropriété. L'équilibre financier de la copropriété dépend ainsi de la capacité contributive des copropriétaires. Celle-ci renvoie à la nécessité de maintenir une véritable mixité socioéconomique au sein de la copropriété. À cet égard, il est nécessaire de porter une attention particulière aux conditions d'achat des biens en copropriété, dès lors que ce moment d'entrée en copropriété est déterminant et que le risque de faillite d'un ou plusieurs copropriétaires met en péril l'ensemble de la copropriété¹⁶⁷⁴.

611. La question des contributions financières demeure une source principale de contentieux entre copropriétaires, peu importe le modèle de gestion appliqué. En droit français, cette question soulève bien des problèmes malgré l'efficacité des méthodes de répartition mises en place par la loi de 1965¹⁶⁷⁵. Si le principe de la participation aux charges collectives est affirmé tant en droit français¹⁶⁷⁶ qu'en droit koweïtien¹⁶⁷⁷, les modalités de répartition de ces charges ne sont pas les mêmes dans tel ou tel modèle. Il existe des modes de calcul qui sont considérés comme déséquilibrés. En pratique, il est presque impossible d'établir une méthode unique garantissant une répartition équitable¹⁶⁷⁸. Cependant, il est toujours possible d'avoir un système de distribution qui répond aux besoins de tous les copropriétaires. À ce titre, les principes de répartition approuvés par le législateur koweïtien servent de base à la réglementation de cette question. Cependant, il est nécessaire de déterminer précisément les contributions dans le cadre

¹⁶⁷³ BRAYE (D.), *Prévenir et gérer les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat*, op. cit., p.25.

¹⁶⁷⁴ *Ibidem*.

¹⁶⁷⁵ GIVORD (F.), « Des travaux d'amélioration et les charges de copropriété », *Gaz. Pal.*, 1967, 2, doc. p. 94.

¹⁶⁷⁶ L'article 10, alinéa 1^{er}, de la loi française de 1965 dispose que « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées ».

¹⁶⁷⁷ Malgré certains sondages qui montrent qu'au Koweït les individus hésitent devant le fondement de cette participation financière (V. étude « L'urbanisme et l'habitation au Koweït », *KUNA*, Dossier de recherche n° 5, Koweït, nov. 1983, p. 40), le législateur koweïtien affirme le principe de contribution financière par l'article 858 du code civil en précisant que « Les frais relatifs à la conservation, l'entretien, la gestion et la rénovation des parties communes sont à la charge de tous les copropriétaires proportionnellement à la part qu'ils détiennent dans lesdites parties ».

¹⁶⁷⁸ Le législateur koweïtien est conscient de la difficulté d'une telle mission. Voir : exposé des motifs du c.civ.k. p. 648.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

des futures copropriétés. Pour ce faire, il serait utile de connaître toutes les dépenses à l'avance et avec précision. Il s'agit d'une condition commune à appliquer à tous les immeubles en copropriété. Cette condition aidera les administrateurs à mener à bien leurs tâches et réduira les risques de désaccord¹⁶⁷⁹.

b) Les modalités différenciées de la participation financière

612. Quant aux modalités de répartition des charges collectives, elles sont différentes selon le modèle retenu. Dans le modèle de copropriété, il existe deux principaux critères, celui de l'importance des parts détenues par le copropriétaire et celui de l'intérêt réel que les travaux ou les services peuvent présenter pour le copropriétaire. Contrairement à l'article 10, alinéa 1 de la loi française de 1965 qui adopte le critère de l'intérêt réel pour la répartition des charges communes liées aux parties communes, le législateur koweïtien, quant à lui, a admis, par l'article 858, alinéa 1 du code civil, le critère de l'importance des parts pour la répartition des charges relatives aux locaux communs. Bien que le critère d'importance des parts soit incontestablement justifié, il ne devrait pas être limité aux locaux communs. En effet, celui-ci devra être considéré comme un principe général applicable à l'ensemble de l'immeuble. Chaque copropriétaire est ainsi obligé de contribuer aux charges de la copropriété proportionnellement à l'importance de sa part¹⁶⁸⁰. Par conséquent, le critère de l'utilité ou de l'intérêt ne sera qu'une exception pour certaines dépenses, comme celles relatives à la jouissance des parties communes spéciales.

613. Le critère de l'intérêt ou de l'utilité présente à notre avis un désavantage auquel nous viserons le recours comme une exception. En effet, dans certains cas, il existe un déséquilibre marqué dans l'utilité des intérêts ou des charges entre les différents copropriétaires. Les coûts d'exploitation et d'entretien des ascenseurs sont un excellent exemple de ce phénomène, car les occupants du rez-de-chaussée n'utilisent pas les ascenseurs aussi fréquemment. Par ailleurs, ce critère s'avère très difficile à appréhender lorsque la différence d'intérêt et d'utilité est si délicate. Dans une telle situation, l'application du principe de l'importance des parts mettrait fin aux litiges. Toutefois, les copropriétaires ne peuvent pas demander une dispense de paiement au motif de non-usage des équipements mis à leur disposition¹⁶⁸¹.

¹⁶⁷⁹ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 255.

¹⁶⁸⁰ *Ibidem.*, p. 263.

¹⁶⁸¹ Par exemple, lorsqu'il s'agit des travaux effectués dans les emplacements de stationnement, le copropriétaire ne dispose pas d'autonomie.

2) Modalités différenciées de la participation aux décisions collectives

614. Afin d'analyser la question de la participation aux décisions collectives, il faut distinguer les règles liées à la convocation (a) de celles liées à la majorité requise (b).

a) Modalités différenciées liées à la convocation à l'assemblée générale

615. Les modalités de la participation à l'assemblée générale sont diverses selon le modèle de gouvernance retenu. En principe, « les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification »¹⁶⁸². L'article 17-1 A, alinéa 2, de la loi française de 1965, ouvre d'autres possibilités de participation en précisant que : « Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance¹⁶⁸³ avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. » Il convient de préciser que la référence au vote par correspondance a été introduite pour la première fois dans la loi de 1965 au sein de l'article 24 qui a été modifié par l'article 24 de l'ordonnance du 30 octobre 2019. Le législateur français a ainsi pris conscience de la problématique accrue de l'absentéisme des copropriétaires à l'assemblée générale et facilite de plus en plus les moyens de participation.

616. Par ailleurs, la facilitation de gestion a été principalement conçue pendant la crise sanitaire de la COVID-19 qui a bouleversé l'organisation et le fonctionnement des copropriétés. Des nouveaux outils ont été mis en place tels que l'« assemblée générale sans présence physique de copropriétaires, [les] décisions sans discussions préalables, [les] chantiers de travaux reportés, [les] mandats prorogés sans concertation... »¹⁶⁸⁴. Il est certain que les votes par correspondance, plutôt que la présence physique des copropriétaires, ouvriront une nouvelle ère dans la communication, le traitement de plusieurs dossiers et la coordination des tâches respectives¹⁶⁸⁵. De plus, cette crise a favorisé le rôle des conseils syndicaux dans la participation à la prise de

¹⁶⁸² Art. 17-1 A, al. 1^{er}, de la loi française de 1965.

¹⁶⁸³ Ce mécanisme a été évoqué depuis longtemps avant son introduction par la loi « ELAN » de 2018 : V. Par exemple, DELATTRE (G.) et BECQUÉ-DEVERRE (C.), « La gestion de l'immeuble bâti », *AJDI* 2007, p. 549.

¹⁶⁸⁴ BOUTELDJA (F.), « La démocratie fonctionne au ralenti », *Inf. rap. copr.* mai 2021, n° 668, p. 6.

¹⁶⁸⁵ *Ibidem*.

décisions du syndicat de copropriétaires pour une gestion davantage pratique dans cette période particulière.

Cependant, pour certains copropriétaires, l'assemblée générale en présentiel est le seul moyen d'échanger avec d'autres résidents et le syndic, notamment sur des sujets non couverts par l'ordre du jour, ce qui n'est pas possible avec le vote par correspondance. De plus, ces copropriétaires ne sont pas rassurés par le fait de ne savoir le résultat du vote que des semaines plus tard, ainsi que par le fait que des projets importants aient été décidés, ce qui peut entraîner un sentiment de ralentissement de la démocratie¹⁶⁸⁶.

617. Quant au modèle de l'ASL ou de société, comme précisé précédemment, le principe est la liberté contractuelle. Dans une ASL, il appartient aux statuts de définir les modalités de convocation à l'assemblée générale qui peuvent varier d'une organisation à l'autre (fréquence des réunions, modalités d'information des membres, délai minimum de convocation avant la tenue de l'assemblée générale, modalités de vote (présentiel, par correspondance, procuration...)¹⁶⁸⁷. Quant à la société, les modalités de convocation dépendent de la forme juridique de la société. En règle générale, les sociétés doivent respecter les règles établies par le droit des sociétés concernant la convocation de l'assemblée générale¹⁶⁸⁸.

b) Modalités différenciées liées à la majorité requise

618. Le droit de vote relève du principe démocratique précédemment analysé. Dans cette partie, l'analyse se concentre sur les règles majoritaires qui relèvent toutefois des modalités de la participation. À cet égard, là aussi des règles différenciées selon le modèle de gouvernance appliqué ont été relevées. Dans le modèle de la copropriété, le principe est le suivant : la loi majoritaire gouverne l'assemblée générale. Cependant, dans certains cas, de moins en moins nombreux, la loi exige aussi l'unanimité. La majorité nécessaire varie en fonction de l'objectif de la décision, mais dans tous les cas, il n'existe pas de quorum pour que l'assemblée soit valide¹⁶⁸⁹. En effet, le législateur koweïtien a organisé les majorités requises ainsi que les modalités de prise de décisions collectives de manière générale au sein des articles 866 à 870 du code civil, mais aussi de manière détaillée par le décret concernant le règlement général de la

¹⁶⁸⁶ *Ibidem*.

¹⁶⁸⁷ 112 Congrès des notaires de France, *la propriété immobilière entre liberté et contraintes*, op. cit., p. 1016.

¹⁶⁸⁸ *Ibid.*, p. 1023.

¹⁶⁸⁹ L'assemblée Générale des copropriétaires, Orienteur, *LexisNexis*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

gestion de la propriété des étages et des appartements, décret du 24 janvier 1981¹⁶⁹⁰. La lecture de ces dispositions démontre que le législateur koweïtien a adopté le principe démocratique pour la prise des décisions collectives, en différenciant les règles de vote.

En effet, tout comme la situation en droit de la copropriété immobilière en France, la majorité exigée pour la prise des décisions est différente. Elle réside en principe dans la majorité simple des voix des copropriétaires présents (article 866 du code civil koweïtien¹⁶⁹¹). Néanmoins, des majorités plus importantes peuvent être exigées. Elles varient entre la majorité de toutes les voix (article 867 du code civil koweïtien), ou les 3/4 de toutes les voix (article 869 du code civil koweïtien) ; ou encore, purement et simplement, c'est l'unanimité selon les hypothèses des articles 868¹⁶⁹² et 870 du code civil koweïtien. Dans ce dernier cas, il s'agit de décisions d'une importance particulière comme « la reconstruction de l'immeuble ou de certaines parties, la construction de nouveaux locaux ou la vente de certaines parties communes »¹⁶⁹³.

619. Ces règles ont été largement inspirées des articles 24¹⁶⁹⁴, 25¹⁶⁹⁵ et 26¹⁶⁹⁶ de la loi française de 1965. À noter que le législateur français, comme nous l'avons vu, baisse de plus en

¹⁶⁹⁰ Art. 1 à 22 du décret n° 64 de 1981, publié le 24 janv.1981.

¹⁶⁹¹ Cet article est assimilable à l'article 24, al. 1^{er}, de la loi française du 10 juillet 1965 qui dispose que « Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi ».

¹⁶⁹² « En cas de détérioration, totale ou partielle et sauf accord contraire émanant des propriétaires, les indemnités dues seront affectées aux travaux de rénovation ».

¹⁶⁹³ Art. 870 du c.civ.k.

¹⁶⁹⁴ « Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance ». Ces décisions concernent notamment « a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic...».

¹⁶⁹⁵ Relatif à la majorité absolue qui indique que « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionnée à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci...».

¹⁶⁹⁶ Relatif à la double majorité : « Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes... », et relatif également à l'unanimité : « Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la

La copropriété immobilière, des modèles en transition

plus ces règles de majorité en vue d'accélérer le processus décisionnel¹⁶⁹⁷. Il a aussi généralisé l'application du mécanisme de la passerelle de la « double majorité » à la majorité absolue¹⁶⁹⁸, afin de « faciliter la prise de décisions importantes » et de réduire les obstacles à la gouvernance de la copropriété¹⁶⁹⁹. Ainsi, comme l'a précisé le directeur des affaires civiles et du sceau, monsieur de MONTGOLFIER : « Les mesures de simplification des prises de décision, et en particulier l'extension du mécanisme de la passerelle à toutes décisions relevant de la majorité absolue de l'article 25, devraient être de nature à faciliter le vote des travaux. Cette procédure de rattrapage permet un second vote immédiat à la majorité simple de l'article 24, dès lors que l'assemblée n'a pu se prononcer pour ou contre une décision à la majorité des voix de tous les copropriétaires, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix. C'est à mon sens un levier sensible d'accélération du processus décisionnel »¹⁷⁰⁰. Il convient toutefois de préciser que le recours au mécanisme de passerelle n'est plus un choix¹⁷⁰¹, mais une obligation¹⁷⁰². Manifestement, il apparaît que le législateur français, afin de lutter contre l'absentéisme, a diversifié les aménagements aux règles de majorité¹⁷⁰³. Certes, ces aménagements contribuent non seulement à améliorer le fonctionnement de la copropriété, mais aussi à mieux traduire la dimension collective dans la gouvernance des copropriétés¹⁷⁰⁴. Cependant, de tels aménagements sont-ils suffisants face à l'existence d'une diversité de modèles de gouvernance au sein de l'immeuble ?

Après avoir démontré l'application différenciée du cadre participatif, les mesures d'adaptation à entreprendre afin d'optimiser cette participation seront analysées.

conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble ».

¹⁶⁹⁷ BAYARD-JAMMES (F.), « La prise de décision par le syndicat des copropriétaires : constats et perspectives », *AJDI*, 2019, p. 499.

¹⁶⁹⁸ L'article 26 de l'ordonnance modifie considérablement l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui permet de voter à l'article 24, après un vote infructueux à la majorité de l'article 25. Ce mécanisme est dorénavant applicable à toutes les décisions relevant de l'article 25 et n'exclut plus « les travaux comportant transformation, addition ou amélioration » (25 n) ; ni « la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation » (25, o).

¹⁶⁹⁹ Projet de loi « Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique », 1^{ère} lecture, Sénat, 9 juill. 2018.

¹⁷⁰⁰ MICHELIN-MAZÉLAN (S.), « Entretien avec J.-F. DE MONTGOLFIER, directeur des affaires civiles et du Sceau, sur l'ordonnance ELAN », *op. cit.*,

¹⁷⁰¹ ROUQUET (Y.), « Passerelle de majorités : quelle obligation pour le syndic ? », *AJDI* 2004, p. 387.

¹⁷⁰² Auparavant, le texte disposait que l'assemblée pouvait faire un deuxième vote si les conditions étaient réunies. Le nouveau texte dispose que l'assemblée « se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote » (Article 25-1 de la loi de 1965).

¹⁷⁰³ BRAYE (D.), *Prévenir et gérer les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat*, *op. cit.*, p. 49 et 50.

¹⁷⁰⁴ *Ibidem*.

§2 : Favoriser la participation au processus décisionnel

620. L'application différenciée du cadre participatif nécessite des adaptations au cours de la vie de l'immeuble (B), mais aussi avant l'entrée en copropriété (A).

A- Favoriser la participation avant l'entrée en copropriété

621. La participation des copropriétaires pourrait être favorisée avant même l'entrée en copropriété. Pour ce faire, nous insisterons sur la nécessité de reconnaître les objectifs d'une copropriété (1) et de former des acteurs de la copropriété (2).

1) La reconnaissance des objectifs d'une copropriété

622. L'une des principales raisons du rôle passif des copropriétaires dans la gestion de leurs copropriétés est l'incompréhension des copropriétaires en ce qui concerne les véritables objectifs de la vie en copropriété. En effet, la vie en copropriété ne devra plus se concevoir comme une vie contrainte où les copropriétaires sont souvent peu motivés et peu concernés. Au contraire, la copropriété devra renvoyer à un objectif bien déterminé : celui d'une adhésion volontaire à une vie commune qui implique nécessairement de se soumettre à la loi majoritaire et à l'intérêt collectif de l'immeuble. Une copropriété signifie ainsi gérer un « patrimoine commun »¹⁷⁰⁵. Cela met l'accent sur le caractère collectif de la propriété et de la gestion des parties communes, qui sont partagées par tous les copropriétaires. Ainsi, une bonne gestion et la préservation de ce patrimoine commun nécessitent une participation et une prise de décision démocratique.

623. L'adaptation à la vie en copropriété serait davantage facile si les copropriétaires comprenaient cette finalité. Cela ne supprimerait pas totalement les comportements négatifs de certains copropriétaires qui resteraient passifs et ne souhaiteraient pas participer au processus fonctionnel. Toutefois, nous sommes convaincus que le fait de connaître le véritable objectif de la vie en copropriété peut diminuer ces comportements et diminuer ainsi le blocage dans la prise de décisions et dans la réalisation des travaux. Autrement dit, en reconnaissant l'objectif de la vie en copropriété, « les copropriétaires parviennent assez bien à remettre les choses en ordre, en

¹⁷⁰⁵ BRAYE (D.), *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat, Rapport, janv. 2012, p. 6. (Doc. Synthèse)*

se rappelant l'impérative nécessité de respecter tant les processus de fonctionnement que les dispositions légales »¹⁷⁰⁶.

2) La formation des acteurs de la copropriété

624. Reconnaître les objectifs d'une vie en copropriété ne suffisent pas à garantir une participation efficace des copropriétaires. Il faudra également que les copropriétaires maîtrisent les règles de gestion. En effet, la participation des copropriétaires au processus décisionnel exige des connaissances suffisantes en la matière. Il devient patent, après avoir analysé la situation actuelle des copropriétaires, notamment au Koweït, que les copropriétaires souffrent de l'incompréhension des règles de la copropriété et de la carence de formation. Les règles régissant la copropriété en droit koweïtien sont, la plupart du temps, lacunaires, et la technicité et les spécificités de ce modèle le rendent complexe et peu accessible. Or, la vie en copropriété exige d'appréhender au préalable tous les outils nécessaires « afin d'être en mesure de prendre des décisions appropriées et utiles »¹⁷⁰⁷.

En effet, les conflits et les problèmes dans les copropriétés découlent souvent d'une mauvaise compréhension de leur fonctionnement par les acteurs. Paradoxalement, le législateur koweïtien envisage des règles qui précisent les organes de la copropriété avec leurs missions, sans pour autant mettre en place de cadre de fonctionnement compatible avec leurs attributions. Ce cadre manque de force obligatoire, car le législateur koweïtien n'a pas mis en place des structures nécessaires à sa réussite. Il n'exige même pas la formation des syndics avant l'entrée en copropriété. La plupart des syndics au Koweït, s'ils existent, n'acquièrent pas une connaissance suffisante de leur immeuble. Cela entraîne des fautes fréquentes dans le fonctionnement qui conduiraient à une instabilité de la copropriété. Il s'agit de la raison pour laquelle le syndicat des copropriétaires devra être composé de personnes bénéficiant des compétences requises pour gérer et entretenir l'immeuble en copropriété. Les connaissances et le savoir-faire sont indispensables pour assumer cette mission.

625. La formation ne concerne pas seulement les organes de gestion, mais aussi les copropriétaires. En effet, le fonctionnement des copropriétés est gravement affecté par les

¹⁷⁰⁶ BRAN (O.), JOLI-CŒUR (Y.) et LANNOY (J.-P.), *Les copropriétés en difficulté*, op. cit., p. 99.

¹⁷⁰⁷ *Ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriétaires qui ne comprennent pas leurs responsabilités. En général, celui-ci est basé sur une profonde ignorance du système de copropriété. Cette méconnaissance peut entraîner un état d'esprit sur le fonctionnement de la copropriété totalement différent de la réalité. Il a été souligné que : « Plusieurs confondent copropriété et vie à l'hôtel, ou perçoivent ce mode de propriété comme de la location. Ils s'intéressent peu aux responsabilités qui en découlent et s'opposent même parfois à une majoration des charges communes excédant l'indice d'augmentation des loyers. Ils ne saisissent pas toujours les obligations et les contraintes qui découlent de cette forme de propriété collective. Certains croient même que les parties communes sont la propriété du syndicat. Cette incompréhension des copropriétaires résulte, entre autres, d'une information incomplète sur le fonctionnement de la copropriété au moment de l'achat de leur appartement »¹⁷⁰⁸. En outre, le manque d'information des copropriétaires peut entraîner des tensions en raison de l'absence de solidarité entre eux.

626. Au Koweït, la situation est encore très compliquée¹⁷⁰⁹. Nous avons souligné le manque d'accessibilité à l'information de qualité pour les copropriétaires qui doivent mieux comprendre les tenants et les aboutissants de la vie en collectivité, y compris les obligations financières associées. En prenant conscience de cela, nous soulignons la nécessité de mettre en place tous les outils nécessaires pour améliorer la formation en copropriété. Cela inclut également divers colloques ou conférences et une variété de sources d'information destinées au grand public. En ce qui concerne l'éducation et les informations, il reste néanmoins beaucoup à faire. À ce stade, l'intervention de l'administration apparaît nécessaire, quel que soit le modèle de gouvernance choisi.

627. Contrairement à la situation au Koweït, il convient de préciser que le législateur français a pris conscience de la nécessité d'informer les copropriétaires, notamment dans la vente du lot en cas d'impayé des charges. Aujourd'hui, les notaires ont l'obligation au moment de la vente de lister les procédures en cours et de les expliquer. Cette obligation démontre le lien indissociable entre la solvabilité des copropriétaires et les enjeux environnementaux. Dans les années à venir, de nombreuses rénovations énergétiques impacteront les copropriétaires. Par ailleurs, il existe en droit français un Certificat d'économie d'énergie en copropriété (CÉÉ), aidant à répondre aux exigences énergétiques. Il s'agit d'une formation pour les copropriétaires, car la plupart d'entre

¹⁷⁰⁸ BRAN (O.), JOLI-CŒUR (Y.) et LANNOY (J.-P.), *Les copropriétés en difficulté, op. cit.*, p. 102.

¹⁷⁰⁹ Au moment de l'élaboration de cette étude, on a souligné les grandes difficultés d'accès aux informations liées au droit de la copropriété.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

eux ne comprennent pas les règles de fonctionnement de leur copropriété. La mise en copropriété en droit français nécessite également un audit complet de l'immeuble avant de permettre la mise en copropriété : un diagnostic technique global (DTG). Cet audit a été introduit par la loi ALUR de 2014 et est obligatoire pour certaines copropriétés. Le DTG a pour but d'évaluer l'état général de l'immeuble, des parties communes, des équipements collectifs et d'identifier les travaux nécessaires à court, moyen et long terme. Les copropriétaires, le conseil syndical et le syndic ont une vue claire et détaillée de l'état de l'immeuble et peuvent prévoir les dépenses à venir grâce à cette fonctionnalité. Le législateur koweïtien est invité à entreprendre des mesures similaires. Les immeubles en copropriété doivent ainsi pouvoir s'adapter aux défis climatiques si nous avons mis en place au préalable certaines adaptabilités, comme celles de la formation des futurs copropriétaires sur l'état financier de l'immeuble.

628. Il résulte de cette analyse que la formation des copropriétaires joue un rôle primordial, notamment au moment de l'accession à la copropriété qui constitue « un moment particulier à mieux accompagner »¹⁷¹⁰. Ce rôle consiste à penser différemment en favorisant la dimension collective de l'immeuble.

Après avoir démontré l'importance de favoriser l'implication des copropriétaires avant l'entrée en copropriété, il est temps de s'intéresser aux mesures qui favorisent cette participation au cours de la vie de l'immeuble.

B- Favoriser la participation au sein d'une copropriété

629. La participation des copropriétaires aux décisions collectives nécessite d'être favorisée dans certaines situations particulières. Le rôle participatif des copropriétaires dans la gestion de leur copropriété est différent selon les différents modèles de gouvernance. Il est indéniable que les copropriétaires ne sont pas toujours présents lors des assemblées générales ou autres activités de ce genre. En revanche, leur présence est significativement plus élevée lorsqu'il existe des contributions financières importantes. Cette attitude passive de la non-participation peut être attribuée à diverses raisons : « la conviction que, même en participant, ils ne seraient pas entendus, ou encore que, tenant compte des efforts que cela exige¹⁷¹¹ ou des démarches

¹⁷¹⁰ BRAYE (D.), *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat*, op. cit. p. 55.

¹⁷¹¹ « Déplacement, contraintes du travail à reporter, changement à l'horaire... »

La copropriété immobilière, des modèles en transition

préalables¹⁷¹², le bénéfice serait loin d'être atteint ; une absence de compréhension des procédures de fonctionnement de la copropriété ; une difficulté, voire un refus d'admettre que la gestion est avant tout collective ; ou une trop faible implication dans les orientations de la copropriété, au point de considérer que le pouvoir décisionnel est concentré parmi un groupe restreint de copropriétaires »¹⁷¹³. D'autres motifs peuvent également favoriser le taux d'absentéisme général dans la vie de la copropriété.

630. Il incombe aux parties prenantes de la copropriété de stimuler son fonctionnement en reconnaissant l'engagement de chaque copropriétaire en fonction de ses capacités, de ses disponibilités ou de ses attentes. Cette dynamique nous permettra de mieux contrôler les copropriétaires difficiles souvent trop impliqués et de maintenir l'équilibre de fonctionnement de la copropriété. Comme indiqué précédemment, la participation des copropriétaires à la gestion de leur copropriété apporte une certaine plus-value à celle-ci¹⁷¹⁴. Si les copropriétaires ont une bonne connaissance des aspects légaux, techniques et administratifs de la copropriété, cette dernière atteindra un très haut niveau de performance. Cependant, cette implication nécessite la capacité de distinguer ses intérêts personnels de ceux de la copropriété, ce qui peut être plus difficile dans certaines situations¹⁷¹⁵.

631. Il ne faut toutefois pas négliger de favoriser la participation des autres personnes ayant un intérêt sur l'immeuble comme les locataires. À ce stade, il semble important de considérer la diversité des usages au sein de l'immeuble en copropriété. Cela pour assurer la représentation des locataires en facilitant leur participation aux décisions qui les concernent directement. En matière de transition énergétique, il apparaît nécessaire qu'ils puissent se voir accorder un droit de vote, « quitte à aménager la répartition des voix ou le type de décision en cause »¹⁷¹⁶. De plus, la considération de la diversité des usages devra être généralisée à tous les usages au sein de l'immeuble en copropriété. Les usagers de l'immeuble doivent ainsi prendre en considération cet objet divers afin de limiter les conflits d'intérêts. En effet, la prise en compte de la diversité des usages peut contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des résidents et à la valorisation de l'immeuble dans son ensemble. En offrant des solutions adaptées aux besoins des différents

¹⁷¹² « Lecture du dossier, implication... »

¹⁷¹³ BRAN (O.), JOLI-CŒUR (Y.) et LANNOY (J.-P.), *Les copropriétés en difficulté*, op. cit., p. 184.

¹⁷¹⁴ Compte rendu intégral, Assemblée nationale, Séance du 3 oct. 1985, p. 27.

¹⁷¹⁵ *Ibidem*.

¹⁷¹⁶ Rapport « La copropriété, vers une transition juridique ? », *Plan Urbanisme Construction Architecture*, déc. 2019, p. 229.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

usagers, il est possible de rendre la copropriété plus attrayante pour les futurs acheteurs ou locataires.

En conclusion, la considération de la diversité des usages favorise certainement le respect mutuel, l'harmonie et la sécurité, et aide à prendre des décisions plus équitables et à mieux valoriser les immeubles en copropriété. Cela rend la vie en copropriété plus agréable pour tous les occupants et renforce leur sentiment d'appartenance à la collectivité.

CONCLUSION DU CHAPITRE I

632. Comme démontré, la mise en œuvre des modèles redéfinis nécessite des adaptations au niveau des organes de gestion. À ce titre, nous avons rappelé l'existence de deux principes au niveau organisationnel : le principe démocratique et le principe participatif. Quant à la question de l'adaptabilité du cadre démocratique, il s'agit de déterminer qui décide. L'équilibre entre le pouvoir attribué à l'organe de gestion et le pouvoir attribué au copropriétaire ou les personnes ayant un intérêt sur l'immeuble a été analysé. Il en résulte qu'il ne s'agit pas du même équilibre entre les personnes intéressées et les organes de gestion. La différence résulte du fait que ce principe démocratique, sous le prisme de ces différents modèles de gouvernance, ne se présente pas de la même manière. Par exemple, le modèle de la division en volumes est susceptible de prévoir un équilibre entre les pouvoirs décisionnels et les prérogatives des personnes intéressées, davantage que le modèle de la société ou de la copropriété. Ce modèle offre une plus grande liberté contractuelle que tout autre mode de gouvernance. Néanmoins, la division en volumes nécessite un véritable cadre juridique pour l'organiser afin de garantir la bonne gestion de l'ensemble immobilier. En revanche, dans les modèles de copropriété et de société, il existe du conseil d'administration ou du conseil syndical afin de faciliter la gestion de l'immeuble. Or, la facilitation de gestion, pour alléger les modalités du processus décisionnel notamment celles liées à la délégation de pouvoir, conduit très souvent à un recul du principe démocratique car elle ne permet pas de l'intégration de tous les acteurs dans la prise de décision.

633. De cette approche différenciée, il a été proposé certaines adaptations. Il s'agit tout d'abord de respecter les spécificités des modèles. Chaque modèle dispose de ses propres règles de fonctionnement et de prise de décision. En reconnaissant et en respectant les différences entre les modèles de gouvernance, nous créons un environnement propice au bon fonctionnement et à la prise de décisions harmonieuses. Cependant, il ne suffit pas de prendre en considération les spécificités de chaque modèle ou de chaque situation, il faudra également favoriser l'équilibre des poids décisionnels. Ainsi, il semble opportun dans une telle situation d'envisager de nouvelles mesures qui permettraient de rééquilibrer les poids décisionnels, car la cause principale des difficultés fonctionnelles des modèles actuels de la copropriété en droit français comme en droit koweïtien « tient au déséquilibre du rapport des forces en présence »¹⁷¹⁷. Il s'agit

¹⁷¹⁷ REYNAUD (P.), *La copropriété dans les grands ensembles immobiliers : essai d'analyse des fondements socio-économiques et juridiques*, op.cit., p. 221.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

principalement d'identifier les intérêts de chaque copropriétaire afin qu'il puisse ressentir que ses besoins sont pris en compte lors de la prise de décision collective. Aussi, la simplification des procédures décisionnelles permet de favoriser la représentation de l'ensemble des personnes intéressées et limite les cas d'absence de représentation.

634. Après avoir traité l'équilibre des acteurs décisionnels, les modalités de la participation des copropriétaires à la gestion de leurs copropriétés a été analysé. Il s'agit de savoir qui participe dans le processus décisionnel. À ce titre, il a été aussi retenu que, vu la diversité des modèles proposés, il s'agit d'une application différenciée du principe participatif qui exige certaines adaptations. Quant au cadre différencié, les modalités de la participation s'appliqueront de manière différenciée selon le modèle de gouvernance retenu. Aussi, la participation des personnes intéressées, a priori des copropriétaires, à la gestion de leurs copropriétés pourrait prendre différentes figures principales : la participation aux charges collectives et la participation aux décisions collectives. Quant aux modalités de répartition des charges collectives, elles sont différentes selon le modèle retenu. En modèle de copropriété, le critère de l'importance des parts détenues comme principe pour la répartition des charges semble pertinent. Chaque copropriétaire est ainsi obligé de contribuer aux charges de la copropriété proportionnellement à l'importance de sa part. Par conséquent, le critère de l'utilité ou de l'intérêt ne sera qu'une exception pour certaines dépenses. Quant aux modalités de la participation aux décisions collectives, il a été distingué celles liées à la convocation à l'assemblée générale de celles liées aux règles de majorité et retenu une application différenciée en fonction du modèle.

635. Ensuite, après avoir démontré l'application différenciée du cadre participatif, les mesures d'adaptation à entreprendre afin d'optimiser cette participation sont nécessaires. Certaines adaptations ont été proposées au cours de la vie de l'immeuble en mettant en place des mesures qui favorisent la participation des copropriétaires, mais aussi avant même l'entrée en copropriété, et qui reposent notamment sur la nécessité de reconnaître les objectifs d'une copropriété et de former des acteurs de la copropriété.

Comme cela a été souligné, « Dans une société démocratique, chaque individu a le droit et la responsabilité de participer à la prise de décision collective »¹⁷¹⁸. Il est possible ainsi de conclure que la démocratie et le droit de participation sont des principes fondamentaux de la gestion de la copropriété qui impliquent que tous les copropriétaires se réunissent pour prendre

¹⁷¹⁸ In « La démocratie dans l'approche d'Amartya Sen », *L'économie politique*, no 27, 2005, p. 27-36.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

les décisions nécessaires à la continuité de la vie de l'immeuble en copropriété. Par ailleurs, ces principes permettent de garantir une gouvernance juste et équitable dans n'importe quel modèle de gouvernance au sein de l'immeuble. Ils permettent d'assurer en particulier que chaque personne ait sa voix entendue et ait la possibilité de participer aux décisions qui affectent sa vie quotidienne.

Il convient de préciser toutefois que l'adaptation du cadre organique ne suffit pas à elle seule à une mise en œuvre effective des modèles redéfinis. Il faudra adapter les documents de gestion.

CHAPITRE II

UNE MISE EN ŒUVRE OBJECTIVE DIFFÉRENCIÉE

636. En prenant en compte la nécessité de concevoir un immeuble évolutif, une mise en œuvre différenciée des documents de gestion est aussi nécessaire. Les règlements de copropriété devront pouvoir s'adapter pour éviter les blocages et la rigidité face à la diversité de l'usage. L'adoption d'une notion différenciée de la destination de l'immeuble, ainsi que la recherche de la proportionnalité pour contrôler les clauses du règlement sont des conditions nécessaires permettraient l'adaptabilité des règlements de copropriété aux usages divers dans l'immeuble. Or, l'immeuble évolutif exige également de faire évoluer les documents pour qu'ils soient adaptés au changement de besoins de l'immeuble à long terme. La réalisation d'un immeuble évolutif ne se limite pas à l'adaptation des documents contractuels. Il existe également d'autres documents non contractuels qui ont un impact direct ou indirect sur la gestion et l'évolution de l'immeuble en copropriété, auxquels il faut aussi s'adapter. L'adaptabilité des documents de gestion à la diversité de l'usage dans l'immeuble en copropriété (Section I), mais aussi à l'évolution de cet usage (Section II) seront ainsi successivement examinés.

Section I

Une mise en œuvre proportionnée différenciée

637. Afin de rendre les documents de gestion adaptables à la diversité de l'usage dans un immeuble, il est nécessaire d'adopter une notion différenciée de la destination de l'immeuble (§1), tout en recherchant la proportionnalité pour contrôler les clauses contractuelles (§2).

§ 1 : Une notion différenciée de la destination de l'immeuble

638. La destination de l'immeuble manque de définition¹⁷¹⁹. À ce titre, il sera proposé une définition différenciée de ce concept pour qu'il soit adaptable à la diversité de l'usage dans les

¹⁷¹⁹ Selon ATIAS : « Cette notion n'est pas mal définie ; elle est indéfinissable dans l'abstrait. C'est ce qui fait son intérêt et sa souplesse ». ATIAS (CH.), *La copropriété immobilière, op. cit.*, p. 13.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

immeubles. Pour ce faire, l'adoption des éléments objectifs (A) mais aussi subjectifs (B) concourt à faire de la destination de l'immeuble une notion différenciée.

A- Les éléments objectifs, indispensables mais insuffisants

639. En principe, l'usage d'un bien immobilier est libre¹⁷²⁰. Cela signifie que le propriétaire ou l'occupant dispose d'une grande liberté dans l'utilisation de la propriété, il peut en jouir comme il l'entend conformément aux lois et aux règlements applicables. Cependant, cette règle ne s'applique pas aux immeubles en copropriété. L'usage de l'immeuble en copropriété doit être conforme non seulement à la loi, mais aussi à la destination de l'immeuble telle qu'elle est précisée dans le règlement de copropriété. Ce dernier peut disposer que l'immeuble est destiné uniquement à l'habitation, ou bien à un usage mixte, habitation et professionnel ou commercial... Le copropriétaire n'a pas alors la possibilité d'utiliser ses locaux en dehors de cette destination. Toute violation de la destination peut entraîner une action en justice du syndicat des copropriétaires. En effet, celui-ci en tant que gardien du règlement de copropriété pourra agir sans même avoir à rapporter la preuve d'un dommage, puisqu'il est responsable de la conservation de l'immeuble¹⁷²¹. L'article 15 dispose que « le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ».

640. Si la situation apparaît simple dans les immeubles où le régime applicable est seulement celui de la copropriété, certaines difficultés peuvent toutefois être relevées s'il existe plusieurs modèles de gouvernance au sein de l'immeuble. En effet, en pratique cette situation de coexistence de différents modèles au sein d'un même immeuble se rencontre de plus en plus et les documents de gestion démontrent leurs limites dans l'adaptation à cette diversité de l'usage. Se pose ainsi la question de savoir comment rendre les documents de gestion adaptables à la diversité de l'usage dans un immeuble en copropriété, face à l'existence de la notion de la destination de l'immeuble. C'est la raison pour laquelle nous proposons d'envisager une notion différenciée de la destination de l'immeuble.

¹⁷²⁰ 112 Congrès des notaires de France, *la propriété immobilière entre liberté et contraintes*, op. cit., p. 19.

¹⁷²¹ POUMARÈDE (M.), « La violation de la destination et de l'usage de l'immeuble », *Droit et Ville* 2015/2, n° 80, n° 42.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

641. Il convient toutefois de préciser que nous ne soutenons la substitution de cette notion qui a démontré son succès comme instrument le plus adapté pour préserver l'équilibre entre les droits des copropriétaires et ceux de la collectivité¹⁷²². Comme madame BAYARD-JAMMES l'a écrit : « Conférer au copropriétaire les prérogatives d'un propriétaire ordinaire tout en assurant le respect des intérêts de la collectivité, c'est tout l'intérêt de la référence à la destination de l'immeuble »¹⁷²³. De plus, l'importance de la destination de l'immeuble résulte de son rôle déterminant et de son champ d'application dans la gestion des copropriétés. Quant à son rôle, « la destination de l'immeuble représente l'intérêt général des copropriétaires » ou plus précisément l'intérêt collectif¹⁷²⁴. Il est ainsi nécessaire de lui reconnaître un rôle « décisif, protecteur, régulateur »¹⁷²⁵ dans la gestion de l'immeuble en copropriété. En ce qui concerne son domaine d'application, la destination de l'immeuble est une notion omniprésente cruciale pour la gestion et le fonctionnement d'une copropriété. Elle définit les droits et les responsabilités des copropriétaires et les règles d'utilisation des parties privatives et communes. À ce titre, il est important de noter que le promoteur immobilier détermine la destination de l'immeuble dès sa création, lors de l'élaboration du règlement de copropriété. Il indique en particulier l'utilisation prévue de chaque lot (à des fins d'habitation, de commerce ou de bureau...) ainsi que les possibles restrictions ou contraintes associées à cette utilisation. Cette notion affecte ainsi la vie quotidienne des copropriétaires car elle détermine les modalités de l'utilisation des différentes parties. Par exemple, si un immeuble est exclusivement destiné à un usage résidentiel, il ne peut pas être utilisé comme local commercial ou professionnel sans modifier le règlement de copropriété.

642. Si la destination est une référence essentielle au droit de la copropriété, nous proposerons toutefois de redéfinir ce concept pour qu'il soit plus moderne et mieux adapté aux situations actuelles de certains immeubles en copropriété. Pour ce faire, il semble impossible de n'envisager qu'une seule définition de la destination de l'immeuble applicable à tous les immeubles en copropriété. En effet, la destination de l'immeuble est une notion « composite, protéiforme qui ne peut se laisser enfermer dans une définition étroite »¹⁷²⁶, comme en

¹⁷²² À ce titre, M. CHEVALLIER (J.), dans son commentaire de la loi du 28 juin 1938, dégageait l'intérêt de l'adoption de la notion de la destination de l'immeuble en droit de la copropriété et écrivait : « prépondérant, l'intérêt collectif n'écrase pas les intérêts individuels. Les pouvoirs du syndicat si larges qu'on veuille les rendre trouvent toujours une limite dans la nécessité de respecter la destination de l'immeuble », *D. 1939 L. IV* p. 73.

¹⁷²³ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, p. 300.

¹⁷²⁴ Cass. 3^{ème} civ., 11 déc. 1973, *Bull. civ. III* n° 623.

¹⁷²⁵ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, p. 300.

¹⁷²⁶ *Ibid.*, p. 283.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

témoignent les multiples définitions données par la doctrine¹⁷²⁷. Il serait ainsi « irréaliste »¹⁷²⁸ et « inopportun »¹⁷²⁹ de formuler une définition générale applicable à tous les immeubles « comme il ne saurait être question de considérer qu'en toute hypothèse telle ou telle initiative d'un copropriétaire serait ou non contraire à la destination de l'immeuble considéré »¹⁷³⁰. La copropriété est en effet « un ensemble de lots dont la destination est parfois diversifiée, situation qui suscite la recherche d'une harmonie et appelle une régulation par le droit »¹⁷³¹. À ce titre, certains auteurs incitent le législateur français à ne pas mettre en place une définition précise de la destination de l'immeuble. Monsieur MORAND a écrit : « Sauf l'ambiguïté de sa terminologie nous ne pouvons que louer le législateur de sa prudence. Pour donner une faculté d'adaptation aux besoins nouveaux dans une époque de progrès techniques et d'évolutions urbaines rapides, la loi ne pouvait poser qu'un principe et non fixer en détail la vocation d'un immeuble en copropriété. Il fallait donner aux parties, ainsi qu'à la pratique, une latitude contractuelle, dans le cadre d'une règle large et laisser aux tribunaux leur éminente et bienfaisante fonction d'appliquer la loi, en équité, dans les cas d'espèce »¹⁷³².

643. De ce fait, la destination de l'immeuble constitue une question de fait qui relève de l'appréciation souveraine des juges du fond¹⁷³³ à condition que leurs décisions soient motivées « avec précision et sans dénaturation »¹⁷³⁴. Il convient de préciser que les travaux préparatoires de la loi de 1965 affirmaient aussi ce pouvoir souverain des juges du fond. À ce titre, VOYANT¹⁷³⁵ précisait : « Il appartiendra d'apprécier dans chaque espèce qu'elle est la destination d'un immeuble déterminé, en fonction de ses caractères généraux »¹⁷³⁶. De même, LOMBOIS déclarait au lendemain de la loi de 1965 que : « Le législateur s'en est remis à

¹⁷²⁷ Voir : LOMBOIS (C.), *op. cit.*, n° 167 et suiv.- GUILLOT (E.-J.) note sous Cass. 3^{ème} civ., 22 oct. 1970, n° 69-11.451, *JCP* 1971, II, 16580 ; COUINEAU (X.), « La destination de l'immeuble en copropriété », *Droit et Ville* 1976, n° 1, p. 203.

¹⁷²⁸ SOULEAU (H.), « Le droit de disposer d'un lot dans un immeuble en copropriété », *in Etudes offertes à J. FLOUR*, p. 409 spéc. n° 28, p. 426, cité par JAMMES (F.), « La destination de l'immeuble mis en copropriété », *Droit et Ville* 2011/2, n° 72, p. 99.

¹⁷²⁹ ATIAS (CH.), *La copropriété immobilière, op. cit.*, p. 13.

¹⁷³⁰ JAMMES (F.), « La destination de l'immeuble mis en copropriété », *op. cit.*, p. 99.

¹⁷³¹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier, op. cit.*, p. 299.

¹⁷³² MORAND (M.), *in* « Portée du caractère de la situation en matière de destination de l'immeuble, *G.P* 1971, 2, doct., p. 444.

¹⁷³³ Cass. 3^{ème} civ., 22 oct. 1970, n° 69-11.451 : *Bull. civ.* III n° 537 ; *JCP* 1971, II, 16580 obs. E.-J. GUILLOT ; Cass. 3^{ème} civ., 22 nov. 2000 : *AJDI* 2001, n° 2, juris., p. 146.

¹⁷³⁴ Cass. 3^{ème} civ., 20 juill. 1994, *Bull. civ.* III, n° 156 ; *RD Imm.* 1994, p. 690, com. P. CAPOULADE ; Cass. 3^{ème} civ., 25 janv. 1995, *Bull. civ.* III n° 30 ; *Rép. Def.* 1995, p. 805, n° 77.

¹⁷³⁵ Rapporteur de la commission des lois devant le Sénat.

¹⁷³⁶ *JO* déb. Sénat 1965 p. 517.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

l'appréciation *in concreto* du juge car la destination de l'immeuble est une question d'espèce »¹⁷³⁷.

Ainsi, la destination de l'immeuble devra être une notion différenciée, variable selon chaque copropriété, mais aussi selon la diversité de l'usage au sein d'une même copropriété. Pour ce faire, il semble opportun d'analyser, en premier lieu, la pertinence des principaux éléments constitutifs du concept. À ce titre, l'article 8 alinéa 1 précise que la destination de l'immeuble « est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ». Cette notion est ainsi établie uniquement par des éléments objectifs : les éléments de fait¹⁷³⁸. L'article 8 invite à déterminer la notion de destination de l'immeuble par référence à ses caractères physiques et sa situation géographique.

644. Certes, l'élément matériel de la destination de l'immeuble constitue un élément de référence important lorsqu'il s'agit, par exemple, d'apprécier la possibilité de réaliser des travaux d'amélioration à l'initiative d'un copropriétaire ou d'un syndicat. Toutefois, ces éléments prouvent leurs limites dans la détermination de la destination de l'immeuble. Madame BAYARD-JAMMES constatait la difficulté du recours à ces éléments seuls pour définir la destination de l'immeuble et écrivait : « Les caractéristiques techniques de l'immeuble et sa situation géographique découlent de constatations purement matérielles, mais ne suffisent pas à définir précisément la destination d'un immeuble donné car on ne sait lequel des deux facteurs doit avoir la priorité. Nombre de situations ne poseront pas de difficultés, ces deux éléments étant fréquemment complémentaires ; les immeubles modestes et peu entretenus sont souvent situés dans des quartiers « populaires » et les immeubles de catégories plus luxueuses dans des quartiers plus résidentiels. Mais un immeuble peut avoir des caractéristiques contradictoires. Il n'est pas rare que des bâtiments vétustes, anciens, et non entretenus soient situés dans un quartier très recherché ou au contraire que des immeubles neufs de qualité très correcte soient édifiés dans des zones moins favorisées. Dans ces conditions, on peut s'interroger de savoir s'il convient de faire prévaloir l'environnement et l'aspect du quartier ou plutôt l'état matériel de l'immeuble pour qualifier sa destination générale »¹⁷³⁹. De plus, l'opposition entre les caractéristiques de l'immeuble et sa situation n'est pas la seule problématique qui peut surgir, l'hétérogénéité de l'immeuble peut aussi engendrer des difficultés. Par exemple, « un immeuble peut se composer de deux parties différentes ; l'une sur la rue, élégante, et l'autre, sur la cour, beaucoup plus

¹⁷³⁷ *op. cit.*, p. 93, n 16.

¹⁷³⁸ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, p. 284.

¹⁷³⁹ *Ibid.*, p. 286.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

modeste. La copropriété étant unique, la destination devra l'être aussi ; mais laquelle devra-t-on choisir ? »¹⁷⁴⁰.

645. Il s'agit de la raison pour laquelle la doctrine française a relevé d'autres éléments aussi importants qui doivent être pris en considération lors de la définition de cette destination. « En réalité, elle couvre toutes les particularités, qualités ou défauts, avantages et inconvénients, plus et moins-values, du bien commun. Aucune caractéristique de l'immeuble ne peut en être exclue *a priori* »¹⁷⁴¹. Il a été également proposé de prendre en considération le niveau social des copropriétaires lors de la détermination de la destination de l'immeuble. Cependant, même si cet élément était l'un des facteurs d'appréciation de la destination de l'immeuble dès l'exposé des motifs de la loi de 1965¹⁷⁴², il apparaît qu'il est contesté par la doctrine française qui « conseille d'y recourir avec la plus extrême prudence » de fait de son ambiguïté. À ce titre, monsieur BOUYEURE s'interrogeait sur la définition de cette composante et son critère de détermination et écrivait : « Devrait-on retenir l'importance du revenu, la profession exercée, ou les origines familiales ? »¹⁷⁴³. Il résulte de cette analyse que le statut social des propriétaires n'est pas considéré comme un facteur essentiel pour déterminer la destination de l'immeuble¹⁷⁴⁴, mais plutôt que les règles contractuelles et statutaires jouent un rôle déterminant¹⁷⁴⁵.

646. Selon les termes de l'article 8 alinéa 1 de la loi de 1965, la destination de l'immeuble doit être « *définie aux actes* ». À noter que si le règlement de copropriété sert principalement à exprimer la destination de l'immeuble, l'état descriptif de division¹⁷⁴⁶ et tous les autres

¹⁷⁴⁰ *Ibidem*.

¹⁷⁴¹ ATIAS (CH.), *La copropriété immobilière, op. cit.*, p. 12.

¹⁷⁴² Il a été affirmé que « l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte tenu de divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses et documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale de ses occupants », Rapport de M. ZIMMERMANN à l'Assemblée nationale.

¹⁷⁴³ BOUYEURE (J.-R.), *La destination de l'immeuble en copropriété, A.J.P.I.*, 1968, p. 300.

¹⁷⁴⁴ « En revanche, il devient un élément déterminant dans le cadre de la réglementation relative aux copropriétés en difficulté ». Voir : BOUYEURE (J.-R.), « L'administration provisoire de la loi du 21 juillet 1994 et du décret du 15 février 1995 », *AJPI*, 1997, p. 636.

¹⁷⁴⁵ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, op. cit., p. 287.

¹⁷⁴⁶ « Pour la jurisprudence contemporaine, l'état descriptif de division est dépourvu de valeur contractuelle. Les dispositions du règlement de copropriété doivent donc prévaloir sur celles de l'état descriptif de division qui ne vaudra comme référence que dans le silence ou la contradiction du règlement », V. Cass. 3^{ème} civ., 8 juill. 1992, *Bull. civ.* III n° 241, p. 148 ; *Inf. rap. copr.* janv. 1993, p. 10, obs. P. CAPOULADE.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

documents contractuels¹⁷⁴⁷, tels que le cahier des charges et le règlement de lotissement¹⁷⁴⁸, les actes de vente ou les statuts de la société immobilière de construction qui a construit l'immeuble, fournissent des informations utiles. Ainsi, même si la copropriété n'a pas de règlement de copropriété, il est admis que l'immeuble détient une destination¹⁷⁴⁹.

647. À ce titre, il faut déterminer la notion de destination de l'immeuble en évitant certaines confusions¹⁷⁵⁰. La destination de l'immeuble doit être distinguée notamment de la destination des parties privatives. En effet, « la destination des parties privatives c'est l'affectation, l'usage prévu pour chaque lot par le règlement de copropriété »¹⁷⁵¹. Les clauses des règlements de copropriété sont très diverses car il ne s'agit pas de définir « une destination » mais « des affectations ». Le règlement de copropriété définit souvent l'utilisation générale de l'immeuble en stipulant qu'il est principalement destiné à l'habitation, au commerce ou à un usage mixte, professionnel et commercial. Cependant, la destination de l'immeuble est souvent influencée par l'utilisation que le règlement donne aux différents locaux qui composent l'immeuble, tels qu'un appartement, une boutique, une cave ou un grenier. La destination générale vise l'immeuble dans son ensemble, mais la destination du lot et la destination de l'immeuble ne doivent pas être confondues¹⁷⁵². Cette différenciation est cruciale pour déterminer le changement d'affectation des lots, car la question du changement d'usage dans le cadre d'une destination spécifique est différente de celle du changement d'affectation « proprement dit »¹⁷⁵³.

648. Au Koweït, il existe d'autres éléments objectifs déterminant la notion de la destination de l'immeuble. En effet, certaines zones sont à usage urbain [habitation] exclusif, tandis que

¹⁷⁴⁷ Voir : SIZAIRE (D.), « La détermination contractuelle de la destination de l'immeuble », *RD imm.* 1995, p. 415.

¹⁷⁴⁸ Selon les termes de la Cour de cassation : « La destination donnée à un immeuble bâti, même en copropriété, dans le périmètre d'un lotissement doit respecter les dispositions du règlement de ce lotissement », Cass. 3^{ème} civ., 26 oct. 1988, *Bull. civ.* III n° 147.

¹⁷⁴⁹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, p. 288.

¹⁷⁵⁰ JAMMES (F.), « La destination de l'immeuble mis en copropriété », *op. cit.*, p. 101.

¹⁷⁵¹ GUILLOT (E.J.), « la destination de la partie privative d'un lot », *Administrer* 1988, p. 10, n° 196 ; KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), « Destination de l'immeuble et affectation des parties privatives », *RD Imm.* 1995, p. 421 ; SIZAIRE (D.), « La détermination contractuelle de la destination de l'immeuble », *op. cit.*, p. 416, n° 3.

¹⁷⁵² BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, p. 299, n° 280.

¹⁷⁵³ Selon ATIAS : « La destination de l'immeuble supporte, en général, plus aisément un changement de la destination spéciale d'un local. La transformation d'une dépendance en un élément du local principal, d'un garage, d'une cave, d'un grenier en chambre supplémentaire d'un appartement contigu est très souvent possible. Il suffit qu'aucun inconvénient notable n'en résulte. A l'inverse, l'adoption d'une nouvelle destination générale, le passage de l'habitation au commerce, notamment, semble de nature à affecter le genre de l'immeuble. Le type de la construction, les caractéristiques du quartier peuvent toutefois, dans certain cas, permettre une transformation de cette importance ». ATIAS (CH.), *La copropriété immobilière*, *op. cit.*, n° 392.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'autres sont à usage mixte ou commercial. Cette division aura un impact direct sur la détermination de la destination de l'immeuble, qui sera faite conformément aux exigences administratives¹⁷⁵⁴. En règle générale, il est important de déterminer la destination de l'immeuble en copropriété dans les copropriétés de haut standing, qui sont spécialisées dans l'habitat bourgeois. Dans notre système actuel de copropriété, ni l'existence ni le rôle de l'immeuble ne sont mentionnés, ce qui devrait être corrigé dans l'intérêt des copropriétaires. Ces derniers veulent se protéger des activités qui pourraient ne pas être conformes à l'usage auquel l'immeuble est destiné¹⁷⁵⁵.

649. Il résulte de cette analyse que la destination de l'immeuble en copropriété est sa finalité, qui détermine sa fonction et ses utilisations. Il s'agit d'une notion fondamentale qui doit être appréhendée avec précision afin de garantir la cohérence et l'harmonie au sein de la communauté des copropriétaires. Cette destination peut varier en fonction des spécificités de chaque immeuble en copropriété. À ce titre, il existe une grande variété d'usages des bâtiments tels que l'usage résidentiel, commercial, mixte ou encore industriel.

Cependant, limiter la notion de la destination de l'immeuble aux seules catégories traditionnelles d'usage serait réducteur. En raison de la réalité immobilière contemporaine, il est nécessaire de repenser ces classifications rigides afin d'améliorer la flexibilité et l'évolution des besoins des occupants. Par conséquent, redéfinir les composants objectifs de la notion de destination implique de tenir compte de la diversité croissante et de permettre une adaptation plus flexible des usages au sein de l'immeuble en copropriété. Il s'agit d'une méthode innovante qui vise à respecter les besoins particuliers tout en préservant l'intérêt collectif. Comme Victor Hugo l'a exprimé si précisément, « Le progrès n'est qu'une suite continue d'inventions utiles »¹⁷⁵⁶. Cela montre manifestement la nécessité d'évoluer en permanence pour pouvoir mieux répondre aux exigences changeantes de notre société.

650. Faire de la notion de la destination de l'immeuble une notion différenciée signifie ainsi de la rendre davantage flexible à la diversité de l'usage. Cela se concrétise par l'adoption du principe de la concordance¹⁷⁵⁷. Selon ce principe, « Le rédacteur du règlement de copropriété ne

¹⁷⁵⁴ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 238.

¹⁷⁵⁵ *Ibidem*.

¹⁷⁵⁶ ROMAN (M.), « Ce cri que nous jetons souvent » : le Progrès selon Hugo », *Persée*, 2000, p. 75-90.

¹⁷⁵⁷ Cette notion a été dégagée par C. LOMBOIS. LOMBOIS (C.), « Commentaire de la loi du 10 juillet 1965 », *D.* 1966, II législation, n° 171.

doit pas chercher à définir la destination de l'immeuble mais plutôt à dégager une concordance entre ce que le fondateur de la copropriété veut faire de l'immeuble et la réalité de celui-ci »¹⁷⁵⁸.

Si les éléments objectifs constituent une référence indispensable pour déterminer la destination de l'immeuble, ceux-ci ne sont pas suffisants pour rendre cette destination adaptée à la diversité de l'usage. Il faudra aussi rechercher des éléments subjectifs liés aux intentions des copropriétaires de l'immeuble.

B- Les éléments subjectifs constitutifs du concept différencié

651. Afin de parvenir à une notion différenciée de la destination de l'immeuble, il faudra élargir les éléments constituant la notion de destination de l'immeuble. Pour ce faire, la destination n'est pas seulement fondée sur des éléments objectifs, mais aussi sur un élément intentionnel¹⁷⁵⁹. Si, comme le constatait LOMBOIS, « la volonté contractuelle et les caractéristiques objectives de l'immeuble sont à l'origine des éléments concordants de la destination »¹⁷⁶⁰, la destination de l'immeuble est également « ce que veulent les copropriétaires à un moment donné »¹⁷⁶¹. L'élément intentionnel est ainsi l'un des critères essentiels contribuant à rendre le concept de destination de l'immeuble différencié et donc adaptable. L'évolution de l'utilisation des parties privatives après leur modification est influencée par la destination de l'immeuble qui, grâce à la fusion d'éléments objectifs et subjectifs, correspond à la définition moderne de l'immeuble¹⁷⁶².

Chaque immeuble présente des traits distinctifs. Certains peuvent être destinés à une utilisation exclusivement résidentielle, tandis que d'autres peuvent être destinés à une utilisation mixte avec des espaces commerciaux ou professionnels intégrés. Certains pourraient même être développés pour répondre aux besoins particuliers d'une communauté spécifique. À ce titre, il est important de comprendre que la destination n'est pas figée, mais peut évoluer au fil du temps selon les besoins des copropriétaires. Par conséquent, il est nécessaire de rendre le changement de la destination initiale plus souple pour que celle-ci soit plus adaptée à la situation actuelle ou aux exigences des copropriétaires. Cela paraît possible si la véritable volonté des

¹⁷⁵⁸ JAMMES (F.), « La destination de l'immeuble mis en copropriété », *op. cit.*, p. 114.

¹⁷⁵⁹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, 290.

¹⁷⁶⁰ LOMBOIS (C.), « Commentaire de la loi du 10 juillet 1965 », *D.* 1966, II législation, n° 170.

¹⁷⁶¹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, p. 290.

¹⁷⁶² BOFFA (R.), « La destination et l'usage de l'immeuble, éléments de l'application d'un régime juridique », *Droit et Ville* 2015/2, n° 80, p. 19 à 32, n° 53.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

copropriétaires est recherchée lors de l'interprétation des clauses du règlement. Comme il a été dit « L'usage fait tout »¹⁷⁶³, c'est-à-dire que c'est la façon dont l'immeuble est utilisé qui lui donne son véritable but. Il est important ainsi de considérer les aspirations et les souhaits des copropriétaires afin d'adapter cette destination en fonction de leurs besoins actuels, tout en garantissant l'intégrité et la valeur de l'immeuble pris dans son ensemble. La recherche de la volonté collective est cruciale car « elle permet d'établir la primauté de tel ou tel critère matériel et une évolution de la destination de l'immeuble »¹⁷⁶⁴.

VIGNERON a défini le concept de destination en se basant sur cet élément intentionnel et écrit : « La destination de l'immeuble correspond à l'usage auquel les copropriétaires ont entendu affecter l'immeuble compte tenu de ses caractéristiques particulières qui confèrent précisément à cet usage des qualités spécifiques que les intéressés entendent conserver »¹⁷⁶⁵. Ainsi, pour déterminer la destination d'un immeuble donné, il conviendra éventuellement de corriger la définition résultant de l'ensemble des données objectives en examinant les facteurs subjectifs qui ont conduit les copropriétaires à acquérir et à conserver leur lot au sein de l'immeuble¹⁷⁶⁶.

652. Il convient de préciser que le rôle du juge est déterminant dans le dégagement de la volonté des copropriétaires lors de l'interprétation des clauses du règlement de copropriété. Comme l'a dit le célèbre juriste français SALEILLES : « Le juge est avant tout un interprète des volontés humaines, il doit donc être capable de saisir les intentions cachées derrière les actes posés par les individus ». Par conséquent, la capacité du juge à identifier les éléments intentionnels pour déterminer la véritable destination de l'immeuble est cruciale dans le domaine du droit immobilier, en particulier en matière de copropriété. À ce titre, la notion de destination est essentielle. Cependant, les textes juridiques ou réglementaires ne suffisent pas toujours pour établir clairement cette notion. C'est là que l'expérience du juge est mise en évidence. Le juge est en mesure d'analyser chaque situation pour comprendre réellement quelle était la volonté des copropriétaires lorsqu'ils ont créé leur immeuble en copropriété, mais aussi de dégager cette volonté selon la diversité des besoins des copropriétaires dans le temps. Ainsi, la capacité du juge à identifier les intentions profondes des parties impliquées est essentielle pour déterminer la

¹⁷⁶³ SHAKESPEARE.

¹⁷⁶⁴ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, op. cit., p. 290.

¹⁷⁶⁵ VIGNERON (G.), op. cit., : *J.-Cl. Copr.* Fasc. 64, n° 19.

¹⁷⁶⁶ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, op. cit., p. 291.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

destination d'un immeuble en copropriété. Il peut rendre des décisions éclairées et justes grâce à cette expertise, contribuant ainsi à la bonne application du droit de copropriété.

653. Aussi, il faut souligner le rôle primordial du rédacteur du règlement de copropriété¹⁷⁶⁷. Il est nécessaire qu'il maîtrise les éléments objectifs et subjectifs qui concourent à déterminer la notion de destination de l'immeuble. Les critères objectifs, comme analysé, sont basés sur la nature même de bien immobilier. Il est ainsi nécessaire d'examiner avec précision les caractéristiques physiques du bien telles que sa structure architecturale et sa fonction initiale. Par exemple, la transformation d'un bâtiment résidentiel en un bâtiment commercial nécessite une modification au préalable des règlements de gestion. Les critères subjectifs, en revanche, font référence à la volonté des parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble. Cela peut s'appliquer aux propriétaires, aux locataires ou à toute autre personne ayant un intérêt légitime sur l'immeuble. Ainsi, il est essentiel pour le rédacteur du règlement de prendre en compte les besoins particuliers exprimés lors des réunions générales afin d'intégrer ces éléments de manière optimale. En résumé, l'objectif du rédacteur est de combiner harmonieusement ces divers facteurs afin que chaque copropriétaire ou personne concernée puisse bénéficier de manière pleine et durable de ses droits tout en préservant l'intérêt collectif de l'immeuble.

L'adoption d'une notion différenciée de destination de l'immeuble ne suffit pas à elle seule à rendre les documents de gestion adaptables à la diversité de l'usage dans un immeuble, il conviendra aussi de rechercher la proportionnalité pour contrôler les clauses contractuelles.

§ 2 : La recherche de la proportionnalité

654. Le contrôle des clauses contractuelles joue un rôle primordial dans l'adaptation des documents à la diversité de l'usage. À ce titre, nous proposerons l'adoption du principe de la proportionnalité lors du contrôle des clauses. Cette proportionnalité s'appréciera de manière différente en fonction du modèle de gouvernance (A), mais aussi en fonction des besoins intérieurs de l'immeuble (B.)

¹⁷⁶⁷ JAMMES (F.), « La destination de l'immeuble mis en copropriété », *op. cit.*, p. 95.

A- La proportionnalité des clauses en fonction du modèle de gouvernance

655. Le contrôle des clauses du règlement de copropriété sous le prisme de la proportionnalité s'appréciera de manière différente en fonction du modèle de gouvernance au niveau de l'interprétation des clauses (1), mais aussi au niveau de modification de celles-ci (2).

1) Proportionnalité au niveau de l'interprétation des clauses

656. Comme cela a été démontré¹⁷⁶⁸, le règlement de copropriété est la charte des copropriétaires¹⁷⁶⁹. Il est « le document fondateur du lien juridique qui unit le syndicat à chacun des copropriétaires. Il est obligatoire, à valeur contractuelle, et son respect s'impose aux copropriétaires comme aux locataires »¹⁷⁷⁰. À ce titre, il est possible qu'il existe un conflit entre le droit de propriété des parties privatives et les limites imposées par le règlement de copropriété¹⁷⁷¹. Initialement les copropriétaires ont disposé d'une large liberté pour définir les règles d'organisation dans des contrats appelés règlements de copropriété. Cependant, le législateur a décidé de durcir le régime de la copropriété dans la loi du 10 juillet 1965 après avoir constaté que les travaux d'entretien attendus n'étaient pas toujours réalisés. Il a alors imposé des règles d'ordre public sur le plan du fonctionnement¹⁷⁷².

657. Des clauses prévues dans le règlement de copropriété doivent désormais être considérées comme non écrites si elles contreviennent à certains articles de la loi. Or, l'inorganisation est encore plus grave que la désorganisation lorsqu'il n'y a pas de règlement de copropriété, car tous les autres organes prévus par la loi sont paralysés¹⁷⁷³. En effet, la loi du 10 juillet 1965 prévoit l'existence d'un règlement de copropriété qui définit le but des parties privatives et communes ainsi que les règles pour gérer ces parties communes. En vertu de l'article 22 I, le règlement de copropriété établit les dispositions relatives au fonctionnement et aux compétences des assemblées générales, avec une quote-part de voix égale à celle de chaque copropriétaire. Selon l'article 25 c) de cette loi, le syndic est choisi par l'assemblée générale à la

¹⁷⁶⁸ Voir *supra* n° 265 et s.

¹⁷⁶⁹ BERGEL (J.-L.), CIMAMONTI (S.), ROUX (J.-M.) et TRANCHANT (L.), *Traité de droit civil, Les biens, op. cit.*, n° 613.

¹⁷⁷⁰ BRAYE (D.), *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat, op. cit.*, p. 18.

¹⁷⁷¹ BENILSI (S.), « La proportionnalité en droit de la copropriété : le contrôle des clauses d'habitation bourgeoise », *Immeuble et droit privé*, 2012, p. 3.

¹⁷⁷² POULICHOT (TH.), « La copropriété désorganisée », *op. cit.*

¹⁷⁷³ *Ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

majorité des voix de tous les copropriétaires, avec la possibilité d'un deuxième vote à la majorité des voix des présents et des représentés. S'il n'existe pas de règlement de copropriété, nous ne savons pas comment fonctionnent les assemblées générales et de combien de voix chacun dispose¹⁷⁷⁴.

658. Cette importance accordée au règlement de la copropriété conduit à la nécessité de ne pas porter atteinte à l'une de ses clauses. Or, la diversité de l'usage qui peut exister au sein de l'immeuble en copropriété invite à nous interroger sur les possibilités d'adapter le règlement de copropriété en cas de clauses restrictives liées au respect de la destination de l'immeuble. C'est la raison pour laquelle nous soutenons l'adoption de la proportionnalité du contrôle des clauses du règlement de copropriété. Cela signifie que non seulement la clause du règlement s'applique parce qu'elle conforme à la destination de l'immeuble, mais qu'elle doit aussi être proportionnée au but recherché. Il en résulte que, par exemple, « pour les immeubles à destination mixte, la clause interdisant des exploitations bruyantes, insalubres ou malodorantes ne peut justifier a priori l'exclusion de telle ou telle activité comme celle de restauration ; l'appréciation doit se faire *in concreto* au regard des caractères de chaque immeuble et des inconvénients réels que la nouvelle affectation génère »¹⁷⁷⁵.

659. En droit de la copropriété immobilière en France, le règlement de copropriété détermine la destination des parties privatives et les conditions de leur jouissance¹⁷⁷⁶. Cette détermination est conditionnée par le respect de la destination de l'immeuble, au travers duquel « le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination »¹⁷⁷⁷. La destination de l'immeuble, comme démontrée précédemment, est une notion difficile à définir. Selon l'exposé des motifs de la loi du 10 juillet 1965, la destination de l'immeuble peut être définie comme « l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acquis son lot, compte tenu de divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses des documents contractuels, des caractères physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale de ses occupants »¹⁷⁷⁸. Si la loi du 10 juillet 1965, fixant le modèle de la copropriété des immeubles bâtis en France, permet de mettre en place des clauses organisant la jouissance des parties privatives des copropriétaires, il apparaît

¹⁷⁷⁴ *Ibidem*.

¹⁷⁷⁵ JAMMES (F.), « La destination de l'immeuble mis en copropriété », *op. cit.*, p. 100.

¹⁷⁷⁶ Art. 8, I, al. 1^{er}, de la loi du 10 juillet 1965.

¹⁷⁷⁷ *Ibidem*.

¹⁷⁷⁸ Rapport de M. ZIMMERMANN à l'Assemblée nationale.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

qu'elle n'a pas mis en place de contrôle efficace de ces clauses¹⁷⁷⁹. Le législateur français a permis l'émergence du principe de proportionnalité lorsqu'il a créé un contrôle des clauses du règlement de copropriété¹⁷⁸⁰. Le contrôle de proportionnalité du contenu du contrat se développe aussi dans de nombreux domaines de droit privé français¹⁷⁸¹, notamment lorsqu'il existe de clauses portant atteinte aux droits fondamentaux¹⁷⁸².

660. Il existe de proportionnalité en raison du fait que la clause, qui restreint les modalités de jouissance des parties privatives des copropriétaires, ne se limite pas à la conformité à la destination de l'immeuble, mais qu'elle doit aussi être proportionnée à l'objectif à poursuivre. Par exemple, s'il s'agit du contrôle des clauses d'habitation bourgeois, et comme l'a précisé monsieur BENILSI, « la conformité d'une clause d'habitation bourgeoise à la destination de l'immeuble ne suffit pas à lui donner une pleine application. Encore faut-il que les restrictions apportées à la jouissance des parties privatives soient proportionnées au but recherché »¹⁷⁸³. Ainsi, les atteintes aux droits individuels de copropriétaires, notamment au droit de propriété, ne sont possibles que si ces atteintes sont justifiées par la destination de l'immeuble et proportionnées au but recherché.

661. Ainsi, l'objectif recherché par la mise en place dans le règlement de copropriété d'une clause d'habitation bourgeoise, qu'elle soit simple ou exclusive¹⁷⁸⁴, est « de maintenir un certain degré de tranquillité dans l'immeuble, en écartant des activités et des comportements pouvant occasionner une gêne trop importante dans l'immeuble ». Il peut exister effectivement des activités qui provoquent une gêne moins importante que celles autorisées par la clause. Dans cette optique, nous nous demandons comment justifier l'exclusion de ces activités au sein de l'immeuble en question. Il s'agit de la raison pour laquelle la conformité de la clause à la destination de l'immeuble ne suffit pas en elle seule pour donner lieu à la pleine application de la clause, il faudra également que « les restrictions apportées par la clause à la jouissance des

¹⁷⁷⁹ BENILSI (S.), « La proportionnalité en droit de la copropriété : le contrôle des clauses d'habitation bourgeoise », *op. cit.*, p. 3.

¹⁷⁸⁰ *Ibid.*, p. 12.

¹⁷⁸¹ Voir : LE GAC-PECH (S.), « La proportionnalité en droit des contrats », préf. H. MUIR-WATT, *LGDJ*, *Bibl. Dr. Privé*, t. 335, 2000 ; SEUBE (J.-B.), « Le contrôle de proportionnalité exercé par le juge judiciaire, présentation générale », *LPA* 5 mars 2009, n° 46, p. 86 ; GRIDEL (J.-P.), « Le contrôle de proportionnalité exercé par le juge judiciaire français », *LPA* 5 mars, 2009, n°46, p. 113, cité par BENILSI (S.), « La proportionnalité en droit de la copropriété : le contrôle des clauses d'habitation bourgeoise », *Immeuble et droit privé*, 2012, p. 12.

¹⁷⁸² BENILSI (S.), « La proportionnalité en droit de la copropriété : le contrôle des clauses d'habitation bourgeoise », *op. cit.*, p. 12.

¹⁷⁸³ *Ibidem.*

¹⁷⁸⁴ *Ibidem.*

parties privatives soient proportionnées au but recherché »¹⁷⁸⁵. Autrement dit, « Le contrôle de proportionnalité devrait donc tenir compte de l'objectif concret poursuivi par la clause. Il favoriserait, par ailleurs, une meilleure articulation entre les droits des occupants de l'immeuble et la destination de ce dernier ; ainsi qu'une meilleure adéquation de l'immeuble aux formes modernes de travail »¹⁷⁸⁶.

2) Proportionnalité au niveau de modification des clauses

662. La modification de règlement de copropriété s'opère soit en assemblée générale, soit par voie judiciaire¹⁷⁸⁷. Il s'agit ainsi de procédures lourdes, alors même que les modalités de modification du règlement de copropriété devront être plus souples face à la diversité des usages de l'immeuble. Dans la voie judiciaire, le rôle du juge dans la modification des clauses du règlement de copropriété est primordial. La fonction du juge en matière de changement de proportion en cas de copropriété est cruciale. En tant que représentant de la loi, le juge doit s'assurer que les modifications effectuées préservent la balance des droits et des obligations des copropriétaires. Il lui appartient ainsi d'analyser chaque clause qui demande une modification pour en déterminer la pertinence en fonction des intérêts en présence. Le principe de proportionnalité sera également à l'origine de cette décision. Ainsi, le juge devra équilibrer les intérêts légitimes des demandeurs de modification avec les intérêts de ceux qui pourraient être affectés par ces changements.

663. Il convient de préciser que dans la recherche de la proportionnalité, le propriétaire peut subir des contraintes dans ses prérogatives résultant du respect de l'intérêt général. En effet, dans un arrêt rendu par la troisième chambre civile le 16 janvier 2020¹⁷⁸⁸, « un propriétaire d'une maison détruite par un incendie avait procédé, malgré le refus de l'administration de lui délivrer un permis de construire, à sa reconstruction. La commune l'assigne en démolition et obtient gain de cause devant les juges du fond. Le propriétaire forme alors un pourvoi en cassation et invoque au soutien de son argumentation l'absence de contrôle de proportionnalité opéré entre la mesure prononcée (la démolition) et l'atteinte au droit au respect de la vie privée. La haute juridiction

¹⁷⁸⁵ *Ibidem*.

¹⁷⁸⁶ BENILSI (S.), *op. cit.*, p. 18.

¹⁷⁸⁷ Telle la révision de la répartition des charges, caractère réputé non-écrit des clauses illicites.

¹⁷⁸⁸ Cass. 3^{ème} civ., 16 janv. 2020, n° 19-13645 : D. 2020. 1761, obs. N. REBOUL-MAUPIN et Y. STRICKLER ; *JCP éd. G.* 2020, 979, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *RD Imm.* 2020, p. 150, obs. P. SOLER-COUTEAUX et 201, obs. M. REVET.

rejette le pourvoi. La cour d'appel n'avait pas à procéder à un tel contrôle car « il existait un besoin social impérieux de préserver la sécurité des personnes exposées à un risque naturel d'inondation et d'éviter toute construction nouvelle ou reconstruction à l'intérieur des zones inondables soumises aux aléas les plus forts », celle-ci avait « par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision d'ordonner la démolition »¹⁷⁸⁹.

664. Paradoxalement, dans un autre arrêt rendu le même jour et par la même chambre¹⁷⁹⁰, la haute juridiction a procédé à un contrôle de proportionnalité entre la mesure de démolition envisagée et le droit à la vie privée. En l'espèce, le propriétaire d'un terrain en zone naturelle avait construit un chalet en bois en violation des normes d'urbanisme. La municipalité demande la destruction des bâtiments et l'expulsion des occupants. Les juges du fond approuvent la demande en considérant que les actions de réparation sont proportionnées au droit à la vie privée, car la protection de l'environnement, prévue par les lois urbanistiques, a pour but de protéger l'intérêt général de la commune. Le propriétaire se pourvoit en cassation. Il reproche à la cour d'appel de ne pas avoir effectué un examen spécifique de l'atteinte à la vie privée. La haute cour est sensible aux arguments et censure les juges du fond. Ceux-ci auraient dû « chercher concrètement, comme il le lui était demandé, si les mesures ordonnées étaient proportionnées au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile »¹⁷⁹¹.

Il semble que le pouvoir d'appréciation judiciaire soit particulièrement étendu dans les bâtiments destinés à des fins mixtes. La destination de l'immeuble est un critère de régulation entre les mains du juge. Il s'agit d'une nouvelle occasion de souligner le rôle crucial du juge dans le droit de la copropriété. Une approche casuistique des types de destination permet d'en prendre l'exacte mesure car chaque cas entraîne des contraintes d'intensité diverse pour les copropriétaires¹⁷⁹².

665. En conclusion, rendre les documents de copropriété ouverts et adaptés aux différents usages dans un immeuble en copropriété nécessite une approche inclusive qui dépasse parfois les éléments juridiques et valorise la communication transparente, prend en compte les besoins

¹⁷⁸⁹ BENILSI (S.) et PIGNARRE (L.-F.), « Droit des biens 2020 : La proportionnalité, virus de la propriété ? » *Droit et patr.*, 1^{er} janv. 2021, n° 309.

¹⁷⁹⁰ Cass. 3^{ème} civ., 16 janv. 2020, n° 19-10375 : *D.* 2020. 1761, obs. N. REBOUL-MAUPIN et Y. STRICKLER ; *JCP éd. G.* 2020, 979, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *RDI* 2020, 150, obs. P. SOLER-COTEAUX ; *RTD civ.* 2020, 428, obs. W. DROSS.

¹⁷⁹¹ BENILSI (S.) et PIGNARRE (L.-F.), « Droit des biens 2020 : La proportionnalité, virus de la propriété ? » *op. cit.*

¹⁷⁹² BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier, op. cit.*, p. 291.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

spécifiques des copropriétaires et favorise le respect mutuel. Cette approche prend ainsi en considération les besoins et les attentes de tous les copropriétaires. La qualité de vie dans une communauté en copropriété peut être considérablement améliorée en adoptant ces principes.

B- La proportionnalité des clauses en fonction des intérêts en présence

666. Le contrôle des clauses du règlement sous le prisme de la proportionnalité s'appréciera aussi de manière différente en fonction des besoins intérieurs de l'immeuble. À ce titre, selon l'état de gouvernance, il existe un intérêt particulier contre un intérêt général ou un intérêt collectif. Ce conflit d'intérêts nécessite de la proportionnalité pour être résolu. Pour ce faire, nous proposerons deux outils qui semblent opportuns dans une telle situation : la différenciation des parties communes (1) et la spécialisation des charges (2).

1) La différenciation des parties communes

667. La résolution des conflits d'intérêts dans une copropriété est une tâche complexe qui nécessite une approche équilibrée et proportionnée. Afin de préserver des droits et intérêts contradictoires, il est essentiel de trouver un juste milieu. Il s'agit de la raison pour laquelle nous soutenons l'application du principe de proportionnalité qui implique d'évaluer attentivement l'impact des décisions sur chaque partie concernée. Il s'agit là de l'une des clés pour résoudre ces conflits. Ce principe implique en effet que les besoins du groupe dans son ensemble ainsi que les besoins individuels soient pris en compte.

668. La mise en œuvre d'une gouvernance proportionnée dans un immeuble en copropriété repose sur deux concepts clés : la différenciation des parties communes et la spécialisation des charges. Ces méthodes permettent de répartir équitablement les obligations et les dépenses entre les associés tout en tenant compte des particularités de chaque partie commune. En différenciant les parties communes, il est possible de déterminer celles qui nécessitent une attention particulière ou qui nécessitent des compétences particulières pour leur gestion. Par exemple, certaines parties communes peuvent être exclusivement utilisées par certains copropriétaires (comme une terrasse privative), tandis que d'autres font l'objet d'un usage commun (comme

La copropriété immobilière, des modèles en transition

l'entrée principale). En reconnaissant ces diverses catégories, il est possible d'attribuer des tâches appropriées à chacune d'entre elles¹⁷⁹³.

669. L'adoption d'une approche différenciée permet ainsi de concilier la diversité des besoins des personnes vivant au sein de l'immeuble. La différenciation des parties communes implique l'identification de certaines zones qui sont réservées à certains copropriétaires. Si une salle commune dans un bâtiment, par exemple, est réservée aux activités sportives, seuls les individus qui l'utilisent doivent payer pour son entretien. Cette méthode permet d'éviter qu'une partie limitée de la collectivité ne soutienne la charge financière globale.

670. Il convient de préciser que le législateur français procède déjà à cette différenciation. Les articles 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965 distinguent deux catégories de parties communes : les « générales » sont destinées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, tandis que les « spéciales » sont destinées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires. Dans les grands ensembles immobiliers constitués de plusieurs bâtiments et/ou cages d'escalier, la création de parties communes spéciales est particulièrement opportune. Les parties communes spéciales doivent être spécifiées dans le règlement de copropriété et sur les plans annexés pour être valablement créées. Les lots concernés doivent également recevoir une part de parties communes particulières. Il convient de souligner que ces parties communes spéciales peuvent être créées *a posteriori*, mais dans ce cas la décision unanime des copropriétaires est requise. À l'exclusion de tous les autres, seuls leurs propriétaires ont des droits indivis sur ces parties communes spéciales. Cependant, leur situation particulière ne les empêche pas de bénéficier du modèle de copropriété¹⁷⁹⁴. Même si elles sont communes à deux lots seulement, les décisions les concernant doivent donc impérativement être prises en assemblée¹⁷⁹⁵.

671. Si la création des parties communes spéciales *a posteriori* est acceptée, la doctrine est divisée sur le point de savoir si la décision doit être prise en assemblée réunie spécialement ou lors d'un vote réservé aux copropriétaires concernés en assemblée générale. Nous constatons, dans un premier temps, l'hésitation de la Cour de cassation¹⁷⁹⁶. En effet, dans un arrêt du 5 janvier 2010, la Cour de cassation a affirmé que « les décisions relatives aux parties communes spéciales

¹⁷⁹³ 112e Congrès des notaires de France, *La propriété immobilière entre liberté et contraintes*, op. cit., p. 669.

¹⁷⁹⁴ Cass. 3^{ème} civ., 11 oct. 1995, n° 1943, aff. Rapport : *RD imm.* 1996, p. 103, obs. P. CAPOULADE ; Cass. 3^{ème} civ., 30 mai 1995, n° 93-16.021 : *JurisData* n° 1995-002219 ; *RD imm.* 1996, p. 103, obs. P. CAPOULADE ; *JCP N* 1996, p. 672, obs. D. SIZAIRE.

¹⁷⁹⁵ 112e Congrès des notaires de France, *La propriété immobilière entre liberté et contraintes*, op. cit., p. 670.

¹⁷⁹⁶ *Ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

peuvent être valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires »¹⁷⁹⁷. En revanche, dans un autre arrêt¹⁷⁹⁸, la Cour de cassation a confirmé que « les copropriétaires de chaque bâtiment pouvaient tenir des assemblées spéciales pour les questions concernant leurs seules parties communes », mais n'a pas précisé les modalités concrètes de cette réunion. En l'espèce, le règlement de copropriété précisait que « les copropriétaires de chaque bâtiment peuvent tenir des assemblées spéciales pour les questions relatives à leurs parties communes spéciales »¹⁷⁹⁹. Toutefois, dans un second temps, par deux arrêts, la Cour de cassation semble avoir tranché la question. Ainsi, la troisième chambre de la Cour a précisé, dans un arrêt du 1^{er} juin 2022¹⁸⁰⁰, que seuls les propriétaires des parties communes spéciales peuvent valablement consentir à leur sujet. Cette solution a été confirmée dans un arrêt du 6 avril 2023¹⁸⁰¹.

672. Cette solution est sans incidence sur le droit positif résultant de la réforme de la loi de 1965 opérée par la loi ELAN et son ordonnance du 30 octobre 2019. Le régime juridique des parties communes spéciales est désormais défini dans le nouvel article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, créé par la loi ELAN : « Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. [...] Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes ». La loi ELAN introduit la possibilité de se réunir en assemblée spéciale pour prendre des décisions uniquement concernant ces parties, une innovation qui pourrait être bénéfique, surtout pour les grands ensembles, afin d'éviter la création de syndicats secondaires.

673. Le recours au principe de proportionnalité est aussi soutenu au niveau constitutionnel. En effet, le Conseil constitutionnel, dans sa décision n° 2014-691DC du 20 mars 2014, précise manifestement qu'« il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme

¹⁷⁹⁷ n°08-20568.

¹⁷⁹⁸ Cass. 3^{ème} civ., 19 nov. 2014, n° 13-18.925 : *JurisData* n° 2014-028089 ; *Loyers et copr.* 2015, comm. 22 ; *JCP éd. N* 2014, n° 49, act. 1243 ; *JCP éd. N.* 6 mars 2015, n° G. CHANTEPIE ; *JCP éd. N.* 3 juill. 2015, n° 27, 1114, chron. H. PÉRINET-MARQUET.

¹⁷⁹⁹ 112^e Congrès des notaires de France, *La propriété immobilière entre liberté et contraintes*, op. cit., p. 671.

¹⁸⁰⁰ Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} juin 2022, n° 21-16.23 : *JurisData* n° 2022-008779 ; *Loyers et copr.* n° 9, sept. 2022, comm. 143, obs. C. COUTANT-LAPALUS.

¹⁸⁰¹ Cass. 3^{ème} civ., 6 avr. 2023, n° 2-10.7 : *JurisData* n° 2023-005405 ; *Loyers et copr.* n° 6, juin 2023, comm. 103, obs. C. COUTANT-LAPALUS.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

et du citoyen de 1789, et à la liberté contractuelle, qui découle de son article 4, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi »¹⁸⁰². Cette décision met en lumière la possibilité pour le législateur d'imposer des limitations au droit de propriété et à la liberté contractuelle. Cependant, il convient de mettre en avant que ces restrictions doivent être justifiées par des règles constitutionnelles ou par l'intérêt général. Le Conseil constitutionnel ajoute que ces limitations ne doivent pas avoir un impact disproportionné sur les objectifs visés. Ainsi, cette décision démontre une façon d'équilibrer les droits individuels garantis par la Constitution avec les exigences collectives nécessaires à une société démocratique efficace. En conséquence, elle accorde au législateur une autorité discrétionnaire tout en établissant des limites évidentes pour empêcher toute évolution abusive.

Il est important de noter que la mise en place de parties communes spéciales entraînera une répartition des responsabilités spéciales correspondantes.

2) La spécialisation des charges

674. L'article 6-2, alinéa 2 de la loi de 1965, précise que « La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles »¹⁸⁰³. Selon ledit article, la proportionnalité est un principe fondamental pour la création et la gestion des parties communes spéciales. Ce principe met l'accent sur l'importance de relier les charges spéciales à chaque partie commune créée. En établissant des charges spécifiques pour chaque partie commune, il est possible de garantir une répartition équitable et équilibrée des dépenses entre les copropriétaires impliqués. Chaque partie commune spéciale doit ainsi être associée à une charge propre, afin que les propriétaires puissent contribuer équitablement aux frais et dépenses liés à cette partie commune. Il serait inéquitable pour un copropriétaire de profiter des avantages offerts par une partie commune sans contribuer financièrement aux dépenses générées. De cette manière, la proportionnalité garantit que chacun contribue financièrement en fonction de sa part d'utilisation ou de jouissance effective.

¹⁸⁰² Cons. cons., 2014-691 DC, 20 mars 2014, cons. 7, *JORF* du 26 mars 2014, p. 5925, texte n° 2.

¹⁸⁰³ Cet article reprend la conception du projet de réforme GRECCO qui précise que ces éléments sont essentiels à la création de charges spéciales. Le projet GRECCO indiquait utilement : « et inversement », mais cet ajout n'a pas été utilisé dans cet article.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Ce concept devient particulièrement pertinent lorsque certaines parties communes nécessitent plus d'entretien ou génèrent plus de dépenses que d'autres. Si un bâtiment possède un jardin commun qui nécessite fréquemment des travaux paysagers coûteux, il serait injuste qu'un propriétaire qui ne bénéficie pas directement du jardin soit soumis aux mêmes contributions financières qu'un propriétaire qui en profite pleinement.

675. La spécialisation des charges concerne principalement les dépenses liées aux services collectifs, comme les ascenseurs ou le chauffage central. Autrement dit, chaque copropriétaire doit donner sa contribution en fonction de sa part dans les charges générales ainsi que de l'utilité qu'il tire des services collectifs. Par conséquent, ceux qui résident aux étages supérieurs et utilisent fréquemment l'ascenseur devront payer une part plus importante de ces frais. Cet outil consiste ainsi à facturer aux copropriétaires seulement les dépenses liées aux services dont ils bénéficient directement. Cela garantit une distribution équitable et équilibrée du budget communautaire. Par exemple, si certains appartements ont une piscine ou des places de parking supplémentaires, il serait opportun que seuls leurs propriétaires contribuent financièrement au maintien et à l'utilisation de ces équipements.

L'avantage majeur de cette méthode est qu'elle encourage la capacité des copropriétaires à prendre des décisions de manière autonome. Chaque groupe concerné a la possibilité de participer activement aux discussions concernant les questions particulières qui le concernent directement. De plus, cela évite que les gens ne retrouvent frustrés en contribuant financièrement à des services ou des équipements dont ils ne bénéficient pas.

676. De cette analyse, il apparaît ainsi que la différenciation des parties communes et la spécialisation des charges pourraient constituer des outils de proportionnalité pertinents pour aménager les conflits d'intérêts au sein de l'immeuble en copropriété. En tenant compte de l'utilisation particulière que chaque copropriétaire fait des parties communes, ces mécanismes permettent une répartition équitable des coûts associés à l'entretien et à la gestion de l'immeuble. Comme le soulignait Aristote, « l'égalité consiste non pas à traiter tous les individus de manière identique, mais plutôt à leur accorder ce qui est juste selon leurs besoins respectifs »¹⁸⁰⁴. Pour garantir une distribution équitable des charges entre les différents copropriétaires dans une copropriété, il est ainsi crucial d'adopter une approche différenciée.

¹⁸⁰⁴ Aristote dans son ouvrage "Politique".

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Parfois, il ne s'agit pas simplement d'une diversité d'usage, mais d'une évolution de ces usages dans l'immeuble en copropriété. Se pose la question de savoir comment rendre les documents de gestion adaptables à cette évolution.

Section II

Une mise en œuvre évolutive différenciée

677. Les besoins d'un immeuble peuvent changer, voire évoluer. Pour relever les défis sur le long terme, il est indispensable de concevoir un immeuble évolutif dans le temps et/ou dans l'espace. L'immeuble évolutif est celui qui s'adapte au changement des besoins qui crée nécessairement de nouveaux usages et de nouveaux espaces. Pour ce faire, il conviendra d'adapter à la fois les documents contractuels (§1) et les documents non contractuels (§2).

§1 : Une mise en œuvre évolutive des documents contractuels

678. Pour rendre les documents de gestion adaptables à l'évolution de l'usage dans le temps, il conviendra de retenir le caractère évolutif de la destination de l'immeuble (A), tout en recherchant l'intérêt collectif (B).

A- Le caractère évolutif de la destination de l'immeuble

679. « Dans un contexte de ville en mutation, la destination d'un immeuble n'est pas figée »¹⁸⁰⁵. De nos jours, les immeubles deviennent de plus en plus multifonctionnels. Si aujourd'hui il s'agit d'un immeuble d'habitation en fonction des besoins actuels, demain en raison de nouveaux besoins, la destination de l'immeuble sera susceptible d'évoluer. Cette multifonctionnalité est ce qui rend l'immeuble en copropriété évolutif et ainsi adaptable aux nouveaux besoins immobiliers. Face à cette multifonctionnalité, nous nous demandons comment rendre les documents de gestion adaptables à l'évolution de l'usage. En effet, la question de l'articulation des modèles présente un intérêt particulier lorsqu'il s'agit d'un immeuble multifonctionnel. Nous devons ainsi savoir comment gérer la diversité de l'usage au sein de cet immeuble. Aujourd'hui, s'il existe un règlement de copropriété qui prévoit une clause d'habitation, nous nous demandons comment l'usage sera multifonctionnel. Là, la question n'est plus celle de la proportionnalité, mais celle de la rigidité du contrat qui exige l'unanimité pour modifier la destination. Il faut que les documents puissent évoluer dans le temps : il s'agit de la principale contrainte du modèle actuel de la copropriété. Les documents de gestion sont

¹⁸⁰⁵ 114^e congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, op. cit., p. 568, n° 3274.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

intangibles une fois qu'ils ont été élaborés ou exigent des modifications à des conditions de majorité exigeantes. Se pose la question de savoir comment faire pour faire évoluer ces documents qui sont figés dans un modèle de gouvernance et dans le temps.

680. Si la multifonctionnalité constitue un objectif facile à atteindre dans les immeubles neufs, elle est toutefois plus compliquée au cours de la vie de l'immeuble en copropriété. En principe, la rédaction d'une clause de destination multiple est simple pour les bâtiments neufs. Cependant, il est important de le préciser, car l'adhésion des futurs acquéreurs dépend potentiellement de la destination prévue¹⁸⁰⁶. En présence d'une clause de destination élargie, le changement d'affectation d'un lot ne présente pas ainsi de difficulté particulière. La rédaction de la clause de destination est guidée par « la recherche d'un équilibre entre l'étendue de la destination et les aspirations des copropriétaires¹⁸⁰⁷. Selon que le rédacteur souhaite pour l'ensemble immobilier une destination large et évolutive ou au contraire impérative et limitant l'usage des lots, le règlement de copropriété indique que l'immeuble « peut recevoir » ou « est destiné à recevoir » telle ou telle affectation »¹⁸⁰⁸.

681. En revanche, l'examen des clauses de destination des règlements de copropriété plus anciens démontre que les situations sont de plus en plus sensibles¹⁸⁰⁹. En effet, la destination de l'immeuble constitue elle-même un frein à l'évolutivité des documents car chaque modification de l'affectation d'un lot exige des majorités assez hautes, voire l'unanimité des voix de tous les copropriétaires si ladite modification peut affecter la destination de l'immeuble¹⁸¹⁰. Il en ressort que « plus le nombre de copropriétaires est important, plus le risque de blocage augmente »¹⁸¹¹. De plus, il est impossible de déroger à cette règle par le biais d'une disposition spécifique du règlement de copropriété¹⁸¹² car cela relève des dispositions d'ordre public, telles que mentionnées par l'article 43 de la loi de 1965¹⁸¹³, en vertu duquel toute clause contraire est réputée non écrite. Comme vu dans la première partie de notre étude, le législateur français a déjà

¹⁸⁰⁶ *Ibidem*, p. 561, n 3260.

¹⁸⁰⁷ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, *op. cit.*, p. 561.

¹⁸⁰⁸ Cass. 3^{ème} civ., 20 mai 1998 : *Loyers et copr.* sept. 1998, n° 9, comm. n° 225 ; LAFOND (J.) et ROUX (J.-M.), « Code de la copropriété commenté, art. 9 de la loi », LexisNexis, 2015, p. 78, in 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, *op. cit.*, p. 561.

¹⁸⁰⁹ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, *op. cit.*, p. 568, n° 3273.

¹⁸¹⁰ CA Paris, pôle 4, 2^e ch., 30 oct. 2013, n° 12/01789 : *JurisData* n° 2013-024358 ; *Loyers et copr.* 2014, comm. 125 ; Cass. 3^{ème} civ., 16 sept. 2003, n° 02-16-129 ; CA Paris, 2^e ch, B, 12 janv. 2006 : *JurisData* n° 2006-290839.

¹⁸¹¹ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, *op.cit.*, p. 569, n° 3276.

¹⁸¹² *Ibidem*.

¹⁸¹³ « Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites ».

La copropriété immobilière, des modèles en transition

procédé à l'abaissement des règles de majorité afin de répondre à certains impératifs notamment de densification urbaine. Toutefois, cela n'est pas suffisant car il existe toujours des règles contractuelles considérées comme un frein à l'évolution de l'usage de l'immeuble. Il s'agit notamment de l'obligation de l'accord unanime des copropriétaires lorsqu'il s'agit d'un changement de destination de l'immeuble¹⁸¹⁴. Nous insistons ainsi sur l'abandon de l'unanimité et de toute règle de majorité haute qui constitue le premier frein à l'évolutivité de l'usage de l'immeuble. « La promotion de la multifonctionnalité invite aujourd'hui à adoucir la règle de l'unanimité en cas de changement d'affectation d'un lot, même contraire à la destination contractuelle de l'immeuble »¹⁸¹⁵.

682. Il est également intéressant de constater que, même au niveau des modèles de gouvernance, l'adaptabilité des documents de gestion à l'évolution de l'usage ne se présente pas dans la même mesure. En effet, il existe des modèles au travers desquels l'évolution sera plus souple. Aujourd'hui, la gouvernance telle qu'elle a été retenue n'est pas forcément celle des besoins de demain, et ainsi en fonction des modèles il y aura des évolutions qui donneront lieu à des problématiques particulières. En effet, contrairement à la situation de l'immeuble en copropriété, la multifonctionnalité est davantage possible dans le modèle de volumétrie. Sur l'immeuble multifonctionnel, nous pouvons appliquer le modèle de la copropriété comme un modèle de principe, mais aussi le modèle alternatif de la volumétrie afin d'éviter certains inconvénients. La division en volumes attire de plus en plus les personnes en raison de ses multiples atouts, notamment l'autonomie qu'elle offre au propriétaire.

Comme cela a été constaté, « La volumétrie a été développée par les praticiens pour s'adapter aux ensembles immobiliers complexes, et notamment pour permettre la réalisation d'opérations d'urbanisme 'modernes' »¹⁸¹⁶. Les volumes satisfont ainsi à une demande concrète de l'usage. Ils attirent plus aisément les acheteurs qui souhaitent y mener des activités commerciales ou professionnelles¹⁸¹⁷. « L'indépendance et la souplesse de gestion sont des critères importants dans le choix de l'investisseur »¹⁸¹⁸. Par ailleurs, la division en volumes est

¹⁸¹⁴ Art. 26 de la loi française du 10 juillet 1965, *in fine*, et aussi l'article 870, al. 1^{er} du code civil koweïtien qui exige l'unanimité quand il s'agit « de l'aliéner des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ».

¹⁸¹⁵ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, *op. cit.*, p. 569, n° 3276.

¹⁸¹⁶ 112^e Congrès des notaires de France, *La propriété immobilière entre liberté et contraintes*, *op. cit.*, p. 683.

¹⁸¹⁷ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, *op. cit.*, p. 565.

¹⁸¹⁸ *Ibidem*.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

parfaitement justifiée si les locaux de l'immeuble multifonctionnel sont différents. À ce titre, la sortie du modèle de la copropriété ne peut être considérée comme un simple changement, mais plutôt comme une réponse à une logique bien établie qui vise à gérer les différents usages au sein d'un même immeuble. En effet, les documents contractuels régissent la définition des équipements communs et leur gestion, tout en assurant une protection juridique aux propriétaires¹⁸¹⁹.

683. Il convient de préciser également que les nouveaux besoins ne se limitent pas aux besoins de densification urbaine auxquels nous assistons dans la multifonctionnalité de l'immeuble. Ces besoins peuvent renvoyer aux enjeux environnementaux auxquels les documents doivent faire face. En théorie, les changements dans l'environnement de l'immeuble et le statut social de ses occupants sont autant de facteurs qui peuvent influencer sa destination¹⁸²⁰. Cependant, il existe peu d'illustrations de jugements rendus qui autorisent un changement d'affectation en se basant sur l'évolution des facteurs environnementaux¹⁸²¹. À ce jour, les facteurs évolutifs n'ont pas fragilisé la destination contractuelle. En considérant la seule progression de l'environnement de l'immeuble, l'idée que la transformation d'un lot soit autorisée est encore illusoire. La prévisibilité contractuelle persiste¹⁸²².

684. Face à cette question de rigidité des documents, nous proposons d'adopter un caractère évolutif de la destination de l'immeuble. Le caractère évolutif du concept de destination de l'immeuble est un indispensable pour relever les défis sur le long terme¹⁸²³. Comme l'a écrit LOMBOIS, « La destination tisse un lien continu entre le passé et le présent (...). Elle est le point de référence fixe qui permet de bouger sans cesser de savoir où l'on va »¹⁸²⁴. Afin de parvenir à ce caractère évolutif, il faudra admettre qu'« il est impossible de définir une fois pour toutes la destination d'un immeuble. Les différents éléments qui la composent peuvent en effet évoluer dans le temps et ne sont jamais figés dans l'état dans lequel ils ont été perçus lors de la rédaction du règlement de la copropriété. Les caractéristiques physiques de l'immeuble, son environnement

¹⁸¹⁹ *Ibid.*, p. 566.

¹⁸²⁰ *Ibid.*, p. 568, n° 3274.

¹⁸²¹ CA Toulouse, 1^{er} ch., sect. 1, 28 déc. 2006, n° 06/00019 : *JurisData* n° 2006-326832 ; TGI Versailles, 21 févr. 1979 : *D.* 1979, p. 522 : « *La destination de l'immeuble n'est pas une valeur immuable et statique, pas plus que la volonté des copropriétaires* », cité par 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, mai 2018, p. 568, n° 3275.

¹⁸²² 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, *op. cit.*, p. 568, n° 3274.

¹⁸²³ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, p. 294.

¹⁸²⁴ LOMBOIS (C.), *Commentaire de la loi du 10 juillet 1965*, *op. cit.*, n° 170.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

et son occupation changent et il convient d'en tenir compte »¹⁸²⁵. Selon monsieur BOUYEURE : « Les bouleversements sociaux, l'évolution des mœurs ne peuvent pas ne pas avoir d'incidence. Il n'est pas pensable aujourd'hui de prétendre limiter la destination d'un immeuble à celle qu'ont voulu lui donner les propriétaires d'origine il y peut-être plusieurs dizaines d'années. Même sur le plan de sa situation, un immeuble peut changer »¹⁸²⁶. De même, ATIAS a constaté que : « La destination de l'immeuble adapte chaque règle du droit immobilier aux besoins de l'utilisation actuelle des biens (...). Elle est la nuance qu'apporte le droit des biens à l'article 1134 du code civil ; les conventions portant sur les immeubles ne peuvent tenir lieu de loi à ceux qui les ont faites qu'à condition d'être exécutées de bonne foi, c'est-à-dire conformément aux caractéristiques de l'immeuble. Celles-ci ne se comprennent que compte-tenu des usages locaux de chaque époque. La destination de l'immeuble, c'est aussi un mode de vie »¹⁸²⁷.

685. Au-delà de la doctrine, les juges prennent souvent en compte le caractère évolutif lors de l'évaluation de la validité des changements d'affectation des lots de copropriété. Un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 mai 1992 a permis de justifier le changement d'activité dans un lot à destination commerciale situé dans un quartier très commerçant de Paris en reconnaissant la modification de la destination de l'immeuble au fil du temps. Dans ce lot, le règlement de copropriété n'autorisait que l'activité de vente d'antiquités à l'exclusion de toute autre. La Cour a jugé que l'exercice d'une nouvelle activité était possible, bien que cette clause ait été initialement justifiée en raison du quartier considéré, elle s'est avérée tout à fait inadaptée en raison de l'évolution commerciale environnante et ainsi précisé que : « La destination de l'immeuble étant susceptible de se modifier dans le temps en fonction des changements affectant son niveau d'entretien, ses conditions d'occupation ou son environnement, c'est à la date à laquelle il statue que le juge doit apprécier si la clause d'affectation contestée est ou non conforme à cette destination »¹⁸²⁸.

686. De cette analyse, il ressort de manière manifeste que le caractère évolutif est celui qui fait de la destination de l'immeuble un « facteur de progrès »¹⁸²⁹ et permet l'adaptabilité des documents à l'évolution des usages, mais aussi à l'évolution des espaces dans un immeuble en copropriété. Comme cela a été souligné, « le caractère évolutif du concept en fait un facteur de

¹⁸²⁵ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, op. cit., p. 294.

¹⁸²⁶ BOUYEURE (J.-R.), in *La destination de l'immeuble : mythe ou réalité*, Rev. Hab. Franc. 1979, p. 139.

¹⁸²⁷ ATIAS (CH.), *Droit civil. Les biens*, op. cit., p. 252, n° 205

¹⁸²⁸ CA Paris 27 mai 1992, *Administrer* févr. 1994, p. 1052, note E.-J. GUILLOT.

¹⁸²⁹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, op. cit., p. 293.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

progrès et permet ainsi de compenser les inconvénients d'une notion que la plupart des auteurs qualifient de « vague »¹⁸³⁰ du fait de la diversité de ses éléments constitutifs »¹⁸³¹. Avoir une notion évolutive de la destination de l'immeuble signifie avoir un immeuble évolutif qui favorise la multifonctionnalité d'usage selon les besoins de l'immeuble à un moment donné. Cette notion, par la variété des éléments qui la composent et leur capacité à évoluer, est « une notion beaucoup plus sentie que juridiquement précise »¹⁸³² qui « continuera à faire couler beaucoup d'encre »¹⁸³³.

À noter que le caractère évolutif de la destination de l'immeuble n'est pas la seule à rendre l'immeuble évolutif, il faudra qu'il soit associé à la recherche de l'intérêt collectif.

B- La référence à l'intérêt collectif

687. Au lieu d'exiger l'unanimité ou des conditions majoritaires assez hautes pour modifier les documents de gestion, il serait préférable de rechercher l'intérêt collectif. À côté du caractère évolutif de la destination de l'immeuble, la recherche de l'intérêt collectif constitue une référence essentielle qui permet de dépasser la rigidité des règles contractuelles. Il convient de préciser que ces deux notions sont étroitement liées. En effet, c'est parce que la destination de l'immeuble recherche l'intérêt collectif qu'elle est une notion évolutive. Comme l'a souligné madame BAYARD-JAMMES, « Le caractère évolutif de la notion de destination de l'immeuble est intimement lié au fait que celle-ci se comprend par référence à l'intérêt des copropriétaires. C'est parce qu'elle représente l'intérêt général que la notion de destination de l'immeuble est évolutive. Les copropriétaires changent, l'immeuble s'améliore, cela fait évoluer la conception de l'intérêt général des copropriétaires d'un immeuble et donc la destination de celui-ci »¹⁸³⁴.

688. Le concept de l'intérêt collectif semble opportun pour deux raisons. D'une part, il permet de faire référence à la dimension collective, celle de l'intérêt de l'immeuble, fondement de toute organisation collective. D'autre part, il ne néglige pas l'intérêt des copropriétaires puisqu'il le place au centre la gestion de leur copropriété. La référence à l'intérêt collectif permet

¹⁸³⁰ « C'est une notion assez vague et subjective que le juge appréciera souverainement, ce qui explique quelques divergences » : CABANAC (J.) et MORAND (M.), « Construction et reconstruction d'un ascenseur dans l'immeuble en copropriété », *Inf. rap. copr.* 1972, p. 81.

¹⁸³¹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, p. 295.

¹⁸³² LARROUMET (C.), « L'intérêt collectif et les droits individuels des copropriétaires dans la copropriété des immeubles bâtis », *op. cit.*

¹⁸³³ JAMMES (F.), « La destination de l'immeuble mis en copropriété », *op. cit.*, p. 114.

¹⁸³⁴ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, p. 295.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

ainsi d'instaurer l'équilibre entre ces différents intérêts, même en cas d'évolution des besoins. Monsieur BOUYEURE examine la référence au concept de destination de l'immeuble comme un moyen de garantir l'intérêt collectif et écrit : « La destination c'est, compte tenu des caractéristiques et de la situation de l'immeuble, la meilleure utilisation que les copropriétaires peuvent en faire. Elle ne peut donc pas être séparée de l'intérêt de la collectivité. Toutes les règles qui sont admises, toutes les décisions qui sont prises doivent l'être en fonction de cet intérêt général des copropriétaires, à tout le moins, elles ne doivent pas lui être contraires »¹⁸³⁵.

689. Le législateur français avait également dégagé l'importance de se référer à l'intérêt collectif quand il a réformé le modèle de la copropriété. En effet, le lien opéré par le législateur de 1965 entre l'amélioration de l'immeuble et sa destination peut être compris en faisant référence à la notion d'intérêt collectif. En protégeant les droits individuels, la loi du 28 juin 1938 avait limité les pouvoirs de la majorité aux mesures liées à l'entretien et à la jouissance des parties communes, mettant ainsi de côté l'intérêt collectif. En revanche, la notion de destination a été introduite par le législateur en 1965 pour accompagner une vocation dynamique de la copropriété et promouvoir toutes les améliorations, y compris dans les immeubles modestes. En posant comme contrepartie le principe général du respect de la destination de l'immeuble pour défendre les copropriétaires minoritaires contre les décisions « abusives, coûteuses et non indispensables », le législateur a abandonné la règle de l'unanimité pour favoriser le vote des travaux d'amélioration¹⁸³⁶.

690. Il apparaît ainsi que les travaux préparatoires de la loi de 1965 démontrent clairement l'intention du législateur de permettre la modernisation des bâtiments tout en protégeant les droits individuels des copropriétaires. Le législateur a l'intention de favoriser les améliorations, adjonctions et transformations nécessaires à l'évolution des techniques modernes en matière d'habitat¹⁸³⁷. Toutefois, il est nécessaire de prendre aussi en considération les besoins de la minorité. « C'est pourquoi et afin de protéger les copropriétaires contre d'éventuels abus de majorité, le projet contient des dispositions qui viendront modérer les initiatives qui pourraient entraîner des copropriétaires majoritaires à engager des dépenses trop considérables au détriment des copropriétaires moins fortunés »¹⁸³⁸. Cependant, la nullité de la décision ne constitue pas la

¹⁸³⁵ BOUYEURE (J.-R.), « La destination de l'immeuble en copropriété », *op. cit.*, p. 300.

¹⁸³⁶ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, p. 292.

¹⁸³⁷ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, p. 292, n° 1305.

¹⁸³⁸ Rapport ZIMMERMANN, *JO Déb. A.N* 23-4, 1965, n° 818-819.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

sanction prévue par le législateur pour protéger le copropriétaire minoritaire confronté à une décision majoritaire d'engager des travaux d'amélioration somptuaire. La décision d'amélioration subsiste parce que l'intérêt collectif veut que l'immeuble soit amélioré, mais elle est inopposable au copropriétaire opposant. Il est possible de considérer que l'objectif est de maximiser l'utilisation de l'immeuble par les copropriétaires, et de ce fait, « il ne peut être séparé de l'intérêt général de la copropriété »¹⁸³⁹.

691. En ce qui concerne la jurisprudence, elle n'a pas immédiatement identifié la corrélation « entre la destination de l'immeuble et l'intérêt général des copropriétaires »¹⁸⁴⁰. La Cour de cassation a pour la première fois mis en évidence l'intérêt collectif dans un arrêt du 11 décembre 1973, établissant ainsi un lien entre les deux concepts. En l'espèce, l'intérêt collectif a été pris en compte pour déclarer conforme à la destination de l'immeuble la clause d'un règlement de copropriété qui interdisait, par l'installation de bornes et de chaînes, l'accès libre aux parties communes de l'immeuble aux véhicules. La Cour de cassation a confirmé la décision de la Cour d'appel en rappelant les termes de l'article 8, alinéa 2, et a considéré que les restrictions litigieuses étaient justifiées par la destination de l'immeuble en considération de « l'intérêt général des copropriétaires »¹⁸⁴¹. Le Conseiller GUILLOT, en commentant l'arrêt, a déclaré ainsi que : « L'arrêt (...) de la Cour de cassation est néanmoins important (...). Il a retenu « l'intérêt général » des copropriétaires, ce qui semble bien être l'un des éléments essentiels de la notion de destination de l'immeuble (...). L'arrêt (...) devrait ouvrir la voie à une jurisprudence des juges du fond qui en tiendrait le plus grand compte »¹⁸⁴².

692. En raison de l'idée que le copropriétaire est avant tout un propriétaire, toute limitation non strictement nécessaire à l'intérêt collectif est refusée. De cette manière, il est possible d'évaluer la validité de certaines clauses présentes dans les règlements de copropriété. Si elles ne visent qu'à accorder un avantage particulier à un copropriétaire, à un syndic ou à un tiers et ne sont pas justifiées par l'intérêt collectif, elles seront annulées car considérées comme des clauses contraires à la destination de l'immeuble¹⁸⁴³. C'est la raison pour laquelle, dans une jurisprudence

¹⁸³⁹ BOUYEURE (J.-R.), « La destination de l'immeuble en copropriété », *op. cit.*, p. 300 et s.

¹⁸⁴⁰ ROLAIN (M.), *Les limitations au droit de propriété en matière immobilière*, thèse, Université Nice Sophia Antipolis, 2015, p. 64.

¹⁸⁴¹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, p. 292.

¹⁸⁴² Cass. 3ème civ., 11 déc. 1973, *Bull. civ. III*, n° 623, p. 453 ; *JCP éd. G.* 1974, II, 17659, note E.-J. GUILLOT, cité par BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, LGDJ, 2003, p. 292.

¹⁸⁴³ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier*, *op. cit.*, p. 293.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

classique, il a été considéré que les clauses de non-concurrence des règlements de copropriété sont illicites car elles interdisent l'établissement de commerces similaires à ceux déjà exercés dans l'immeuble. Ces clauses sont considérées comme « étrangères à la destination de l'immeuble »¹⁸⁴⁴ car elles visent à protéger des intérêts particuliers, en particulier ceux des entreprises déjà installées dans l'immeuble, et non pas l'intérêt collectif. Il en va de même, dans une affaire où des transformations gênaient certains copropriétaires en raison de leur âge, la Cour de cassation a déclaré que « les considérations des personnes sont étrangères à la notion de jouissance d'un lot dans une copropriété »¹⁸⁴⁵, les juges n'ont pas ainsi à en tenir compte.

693. Il convient de préciser que la recherche de l'intérêt des copropriétaires ne se limite pas au modèle de copropriété. En effet, l'évolution des besoins peut conduire à recourir un modèle de gouvernance totalement différent de celui qui a été retenu. Ainsi, en fonction des modèles, il y aura des évolutions qui donneront lieu à des problématiques particulières sur lesquelles le juge devra intervenir en recherchant toujours l'intérêt des personnes ayant des intérêts sur l'immeuble, copropriétaires ou non copropriétaires. Comme l'affirme madame BAYARD-JAMMES, « Le pouvoir d'appréciation judiciaire apparaît particulièrement étendu notamment dans les immeubles à destination mixte. La destination de l'immeuble fonctionne comme un critère régulateur entre les mains du juge. C'est l'occasion de rappeler une nouvelle fois le rôle essentiel du juge dans le droit de la copropriété »¹⁸⁴⁶. Le juge judiciaire devra ainsi se présenter non seulement comme un « garant de la continuité de la gestion de l'immeuble »¹⁸⁴⁷, mais aussi comme un garant de l'évolutivité de cet immeuble.

694. Manifestement, l'intérêt collectif change dans le temps en fonction de l'évolution des besoins susceptible de créer des nouveaux usages, mais aussi de conduire à l'adoption d'un nouveau modèle de gouvernance. Ainsi, il appartient au juge de rechercher et de vérifier si la modification du règlement va ou non à l'encontre dudit intérêt. Si ladite modification favorise l'intérêt de l'immeuble, l'interprétation des clauses devra aller dans le sens positif pour faciliter l'évolutivité de l'immeuble. Le rôle des juges est ainsi décisif car ils « adoptent une conception institutionnelle de la copropriété qui fait de la destination de l'immeuble une « donnée supérieure » et évolutive à laquelle sont soumises les prérogatives des copropriétaires »¹⁸⁴⁸. Cette

¹⁸⁴⁴ Cass. 3^{ème} civ., 11 mars 1971, *Bull. Civ.* III, n° 178 ; *JCP éd. G.* 1971, II, 16722, obs. E.-J. GUILLOT.

¹⁸⁴⁵ Cass. 3^{ème} civ., 30 mai 1972, *Bull. civ.* III n° 349 ; *JCP éd. G* 1972, II, 17322, note E.-J. GUILLOT.

¹⁸⁴⁶ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit de copropriété immobilier, op. cit.*, p. 313.

¹⁸⁴⁷ *Ibid.*, p. 259.

¹⁸⁴⁸ *Ibid.*, p. 312.

analyse renforce l'aspect institutionnel de la copropriété et du règlement de copropriété¹⁸⁴⁹. Messieurs TERRÉ et SIMLER, quant à eux, ont affirmé également le rôle déterminant du juge qui doit se référer à l'intérêt collectif en disant que : « La destination de l'immeuble représente la dimension collective de l'entité que forme la copropriété et fournit en particulier au juge le critère d'appréciation de l'intérêt général de la collectivité, confronté aux intérêts particuliers de chacun des copropriétaires »¹⁸⁵⁰.

695. Au terme de cette analyse, il est permis de conclure que pour rendre les documents contractuels adaptés aux éventuels nouveaux besoins, il est nécessaire d'adopter une notion évolutive de la destination de l'immeuble et de se référer à l'intérêt collectif. Cependant, il convient de préciser qu'afin de rendre l'immeuble en copropriété évolutif, il ne suffit pas d'adapter les documents contractuels, il conviendra aussi d'adapter les documents non contractuels qui affectent l'évolution de l'immeuble en copropriété.

§2 : Une mise en œuvre évolutive des documents non contractuels

696. Les nouveaux besoins peuvent aussi conduire à réaménager l'immeuble en copropriété, à l'agrandir. Ainsi, il ne suffit pas d'adapter les documents contractuels, mais il faut aussi respecter les documents généraux extérieurs à l'immeuble applicables à tous les biens immobiliers¹⁸⁵¹. Il s'agit notamment d'adapter les règles protectrices de l'habitation (A) et celles qui relèvent du droit de l'urbanisme (B).

A- L'adaptabilité des règles protectrices de l'habitation

697. Les nouveaux besoins peuvent aussi conduire à « un réaménagement de l'immeuble, soit par rénovation, réhabilitation, restauration »¹⁸⁵², ou bien à une surélévation, qui donne lieu à une seconde vie à laquelle les documents intérieurs de l'immeuble doivent se montrer adaptés. Cependant, l'immeuble a tout un environnement. La référence à l'intérêt collectif comme critère pour faire évoluer les documents contractuels est une nécessité, mais ce n'est pas suffisant. Il existe aussi d'autres impératifs qui peuvent limiter ou favoriser l'évolution de l'immeuble : il

¹⁸⁴⁹ LAFOND (J.), « La copropriété : contrat ou institution ? », *Administrer* 1977, p. 2.

¹⁸⁵⁰ SIMLER (PH.), TERRÉ (F.), *Droit civil, Les biens, op. cit.*, n° 642.

¹⁸⁵¹ BROUSSOLLE (Y.), « Changement de destination des locaux et autorisation d'urbanisme », *Administrer* 2010, p. 20, n° 434.

¹⁸⁵² 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire, op. cit.*, p. 532.

faut respecter les réglementations non contractuelles qui affectent l'immeuble en copropriété, notamment celles relatives à la protection des immeubles d'habitation.

Depuis longtemps, il existe des limites à la modification de l'utilisation des locaux destinés à l'habitation. Par exemple, le principe constitutionnel de liberté du commerce et de l'industrie est écarté par le régime administratif du contrôle de l'usage en droit français, qui impose une forte restriction au droit de propriété en limitant l'usage que l'on peut faire de son bien. Ce régime limite ainsi la liberté du propriétaire bailleur quant à la nature de l'occupation de son bien, afin d'éviter que des transformations intempestives de logements limitent l'offre à usage d'habitation principale, déséquilibrent le marché du logement et augmentent le prix de l'immobilier dans les zones tendues (grandes agglomérations)¹⁸⁵³.

698. Par ailleurs, depuis longtemps, le législateur français a mis en place un contrôle sur le transfert d'un lot initialement destiné à l'habitation dans le but de lutter contre la pénurie de logements dans les zones urbaines densément peuplées. Le contrôle connu sous le nom de « police de l'usage » consiste à obtenir une autorisation administrative, qui était auparavant délivrée par le préfet, mais qui est désormais du ressort du maire¹⁸⁵⁴. Ainsi, depuis le 8 juin 1978, il est nécessaire d'obtenir une autorisation préalable pour modifier complètement l'affectation d'un terrain à usage d'habitation, conformément aux exigences de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation¹⁸⁵⁵. Pendant près de vingt ans, cette réglementation n'a changé que légèrement¹⁸⁵⁶, mais depuis la fin du XXe siècle, elle a subi des réformes régulières, souvent dans le but d'assouplir les règles¹⁸⁵⁷. Actuellement, ces règles sont « applicables aux villes de plus de 200 000 habitants, à certains départements de la couronne parisienne et aux communes volontaires »¹⁸⁵⁸.

¹⁸⁵³ Rapport du 112^e Congrès des notaires de France, *op. cit.*, p. 309, n° 2067.

¹⁸⁵⁴ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire, op. cit.*, p. 570, n° 3278.

¹⁸⁵⁵ « Même si cet article est l'émanation d'une volonté plus ancienne de protection de l'habitat contre les changements d'affectation initiés en 1922, renforcée dans l'immédiat après-guerre et codifiée en 1958 sous les articles 340 et suivants de l'éphémère code de l'urbanisme et de l'habitation », *in* 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire, op. cit.*, p. 570, n° 3279.

¹⁸⁵⁶ « La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (*JO* 24 déc. 1986) étant intervenue pour préciser le caractère personnel des dérogations et autorisations consenties et pour favoriser le changement d'usage au profit des professions libérales réglementées », cité par 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, mai 2018, p. 570, n° 3279.

¹⁸⁵⁷ « L. n° 98-657, 29 juill. 1998 : *JO* 31 juill. 1998. – L. n° 2002-276, 27 févr. 2002 : *JO* 28 févr. 2002 (avec rectificatif paru au *JO* 24 dec. 2002). – Ord. n° 2005-655, 8 juin 2005 : *JO* 9 juin 2005. – L. n° 2006-872, 13 juill. 2006 : *JO* 16 juill. 2006. – L. n° 2008-776, 4 août 2008 : *JO* 5 août 2008. – L. n° 2014-366, 24 mars 2014 : *JO* 26 mars 2014. – Pour des changements de modalités d'application : L. n° 2008-776, 4 août 2008 : *JO* 5 août 2008. – L. n° 2015-990, 6 août 2015 : *JO* 7 août 2015 », cité par 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, mai 2018, p. 570, n° 3279.

¹⁸⁵⁸ Art. L. 631-9 du CCH.

699. Il convient de préciser que s'il s'agit d'un changement partiel d'affectation effectué pour un usage mixte, une autorisation préalable de la mairie est aussi nécessaire¹⁸⁵⁹. Cependant, il existe deux situations dans lesquelles l'utilisation mixte n'est pas nécessaire : « l'absence de réception de clientèle ou de marchandise dans les étages »¹⁸⁶⁰ et « l'exercice de l'activité commerciale ou professionnelle au rez-de-chaussée »¹⁸⁶¹. Dans chacune de ces hypothèses, le local supplémentaire destiné à l'habitation doit servir de résidence principale pour la personne « exerçant une activité professionnelle ou commerciale »¹⁸⁶². La liberté d'exercice s'étend au-delà de la simple domiciliation¹⁸⁶³. Elle est cohérente avec l'évolution continue des lois favorisant la multifonctionnalité¹⁸⁶⁴. Il convient toutefois de préciser que la modification de l'affectation d'un lot professionnel en résidentiel ne requiert pas d'autorisation préalable au regard du changement d'usage¹⁸⁶⁵. Il fait partie des règles concernant les changements de destination¹⁸⁶⁶.

700. Au Koweït, l'une des conditions d'obtention d'un appartement en copropriété selon la loi koweïtienne n° 47 de 1993 relative à l'aide au logement est de ne pas modifier l'aspect extérieur de l'appartement¹⁸⁶⁷. En effet, il existe une interdiction générale de changer la destination de l'immeuble d'habitation, s'il s'agit de l'un des appartements distribués par le gouvernement koweïtien. L'article 54 alinéa 6 du règlement des soins de logement, émis par la résolution ministérielle n° 31 de 2016 en droit koweïtien dispose que le titulaire de l'appartement « s'engage à ne pas louer la maison entièrement ou en partie et à ne pas l'utiliser à d'autres fins que l'habitation ». Ainsi, les pouvoirs du copropriétaire sont limités non seulement au niveau du changement de l'affectation de sa partie privative, mais aussi au niveau des modalités de jouissance¹⁸⁶⁸. De plus, l'article 57 dudit règlement dispose que « La personne à qui a été accordé un logement alternatif (maisons, terrains, appartements ou ce qui remplace d'autres types de

¹⁸⁵⁹ Art. L. 631-7-2 du CCH.

¹⁸⁶⁰ Art. L. 631-7-3 du CCH.

¹⁸⁶¹ Art. L. 631-7-4 du CCH.

¹⁸⁶² 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire, op.cit.*

¹⁸⁶³ *Ibidem.*

¹⁸⁶⁴ Voir : Rapport du 112 Congrès des notaires de France, Nantes, 2016, n° 2066 et s.

¹⁸⁶⁵ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire, op. cit.*, p. 570, n° 3280.

¹⁸⁶⁶ *Ibidem.*

¹⁸⁶⁷ ALFAIL (M.), *Le logement gouvernemental au Koweït*, Fondation koweïtienne pour l'avancement des sciences, 1^{er} ed., 1988, p. 335.

الفيل (م)، الإسكان الحكومي في دولة الكويت، مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، الطبعة الأولى، ١٩٨٨، ص ٣٣٥.

¹⁸⁶⁸ Cependant, il existe des exceptions à cette interdiction, car le législateur koweïtien a autorisé la personne qui lui est assignée (selon certaines conditions) à louer à titre temporaire et après l'approbation de l'Autorité publique pour l'aide au logement, dont les conditions d'étudier ou de travailler au sein du gouvernement nécessitent une résidence à l'étranger. Voir en langue arabe : art. 55 du Règlement relative à l'aide au logement, émis par la résolution ministérielle n° 31 de 2016.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

logements fournis par l'État) n'est pas autorisée à en disposer par voie de vente, de troc, de don ou de tout autre moyen, sans préjudice des régimes et procédures en vigueur à la banque et à l'établissement ». Manifestement, il apparaît que le législateur koweïtien a accordé un cadre protecteur important aux logements, à tel point que le titulaire de ce logement ne peut pas être considéré comme un véritable propriétaire. Sa situation est totalement différente de celle du propriétaire d'un appartement destiné à un usage hors habitation. Ce dernier bénéficie d'une grande liberté dans l'utilisation de son droit de propriété car il ne subit aucune autorité supérieure autre que les règles générales de caractère supplétif organisées au sein du code civil.

Il convient ainsi de redéfinir le cadre protecteur de l'habitation de telle sorte à faire évoluer l'immeuble dans le temps et/ou dans l'espace. Pour ce faire, il conviendra d'instaurer un équilibre entre la protection et le respect des droits de propriétaire. Ce dernier devra bénéficier d'une certaine liberté dans la prise des décisions qui sont liées notamment à sa partie privative qui permet une certaine flexibilité face aux changements de ses besoins.

701. L'analyse de ces règles protectrices de l'habitation invite aussi à s'interroger sur le fait de laisser au contraire une certaine marge de liberté aux secteurs hors de l'habitation dans la modification ou l'utilisation de leurs biens immobiliers. En effet, il paraît difficile de déterminer si les secteurs tertiaires ou l'investissement locatif en copropriété doivent être complètement libres, car cela dépend des objectifs et des politiques particulières d'une région ou d'un pays. Il n'existe pas de réponse unique à cette question car différents lieux peuvent avoir des besoins et des priorités différents en matière de développement urbain et de logement. Afin de garantir l'accès à un logement abordable et de qualité pour les résidents, la protection du secteur du logement peut être une préoccupation importante. Dans ce contexte, des réglementations peuvent être mises en place pour réguler la copropriété et limiter certaines pratiques, comme la conversion excessive d'unités résidentielles en bureaux commerciaux ou en locations à court terme.

702. Cependant, il est important de noter que l'investissement locatif et le secteur tertiaire peuvent jouer un rôle économique important dans le développement d'une région. Ces domaines ont le potentiel de créer des emplois, d'encourager l'économie et d'aider à revitaliser les villes. Une approche équilibrée peut permettre une certaine flexibilité tout en mettant en place des réglementations pour éviter les abus et les déséquilibres qui peuvent nuire au secteur du logement. Il est crucial de concilier la préservation de logement avec la promotion d'autres secteurs économiques. Cela peut être accompli en utilisant une approche intégrée de planification

La copropriété immobilière, des modèles en transition

urbaine et de développement qui prend en compte les objectifs de développement économique, les besoins en logement et les intérêts des différentes parties prenantes, y compris les résidents, les investisseurs et les entreprises.

Dans tous les cas, les décisions concernant les réglementations et les politiques de copropriété doivent être prises en tenant compte des données économiques, des besoins de logement et des aspirations de la communauté. Pour parvenir à un équilibre qui soit bénéfique pour l'ensemble de la collectivité, les gouvernements, les urbanistes et les parties prenantes concernées doivent être impliqués dans un processus de planification participatif.

Après avoir analysé l'adaptabilité des règles spéciales protectrices des immeubles d'habitation, il est temps de s'intéresser aux règles générales d'urbanisme applicables à tous les biens immobiliers.

B- L'adaptabilité des documents d'urbanisme

703. Il sera également nécessaire de rechercher l'intérêt général, qui a un impact de plus en plus grand sur les immeubles en copropriété, face aux défis contemporains. Il sera nécessaire de modifier les documents d'urbanisme à cet égard. Pour ce faire, des constructions modulaires (1) devraient être adoptées, ce qui permettrait d'imaginer un permis de construire évolutif¹⁸⁶⁹(2).

1) Favoriser des constructions modulaires

704. La liberté des propriétaires est souvent limitée par les réglementations urbanistiques. « Si le propriétaire a le pouvoir de construire, de démolir, d'aménager un immeuble suivant la destination qui lui plaît, ce pouvoir n'est que théorique. Car la liberté d'usage de l'immeuble urbain est directement posée dans les documents d'urbanisme opposables à tous les propriétaires de biens immobiliers »¹⁸⁷⁰. Les documents d'urbanisme tels que « les plans locaux d'urbanisme (PLU) »¹⁸⁷¹ jouent un rôle important pour gérer le développement urbain. Ces documents sont applicables à tous les propriétaires de biens immobiliers et établissent des directives précises pour l'utilisation des terrains et des bâtiments. Les objectifs principaux de ces règles sont de

¹⁸⁶⁹ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, *op. cit.*, p. 607.

¹⁸⁷⁰ TOMASIN (D.), « L'évolution de la propriété immobilière », in *L'évolution contemporaine du droit des biens*, 3e Journées R. SAVATIER, PUF, 1990, p. 54, cité par BOFFA (R.), « La destination et l'usage de l'immeuble, éléments de l'application d'un régime juridique », *Droit et Ville* 2015/2, n° 80, p. 19 à 32, n° 32.

¹⁸⁷¹ 112^e Congrès des notaires de France, *La propriété immobilière entre liberté et contraintes*, *op. cit.*, p. 495.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

garantir une cohérence entre l'aménagement du territoire, la protection de l'environnement et la satisfaction des citoyens¹⁸⁷². Les contraintes imposées par ces règles peuvent être diverses, telles que des limites à la hauteur ou au volume des constructions, l'affectation spécifique d'un terrain à des activités économiques spécifiques ou encore la mise en place de normes architecturales.

705. Ainsi, si sur le plan théorique un propriétaire peut utiliser et modifier librement son bâtiment, il est néanmoins tenu de respecter les règles édictées dans les documents d'urbanisme afin d'éviter toute sanction légale telle qu'une amende ou même une démolition forcée. Le lien opéré entre le bien immobilier et l'environnement qui l'entoure est ainsi incontestable aujourd'hui. Il consiste à reconnaître la tension inhérente entre deux droits : celui du propriétaire qui aspire à maximiser l'utilisation de son bien et celui de la collectivité qui vise à rendre l'espace urbain cohérent et harmonieux. C'est la raison pour laquelle dans le contexte de l'immeuble évolutif, il paraît indispensable d'analyser les documents non-contractuels puisqu'ils exercent un impact important sur l'immeuble en copropriété, tels que les documents de l'urbanisme. Afin de rendre l'immeuble évolutif, se pose la question de savoir comment rendre les documents urbanisme également évolutifs.

706. Le premier outil qui semble opportun est de favoriser les constructions modulaires. En effet, le secteur des entreprises et des collectivités a largement investi dans la construction modulaire, couramment appelée « préfabriquée ». En raison de son coût de construction plus abordable et de sa mise en œuvre rapide, elle suscite actuellement un véritable engouement pour l'édification de logements individuels ou collectifs¹⁸⁷³. Ces solutions modulaires répondent aux normes les plus récentes, notamment la réglementation thermique RT 2012¹⁸⁷⁴. Les bâtiments préfabriqués peuvent être superposés et connectés à un bâtiment principal ou entre eux, « permettant ainsi d'optimiser l'utilisation d'un espace »¹⁸⁷⁵.

707. Les constructions modulaires reposent sur un concept fondamental : la fabrication de modules préfabriqués qui peuvent être facilement ajoutés ou retirés selon les besoins. Les copropriétaires peuvent modifier leur espace au fil du temps sans avoir à effectuer des rénovations importantes grâce à cette flexibilité inhérente. Ainsi, par exemple, si un propriétaire souhaite agrandir son appartement ou ajouter une pièce supplémentaire pour accueillir sa famille

¹⁸⁷² *Ibid.*, p. 509.

¹⁸⁷³ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, op. cit., p. 607, n° 3418.

¹⁸⁷⁴ *Ibid.*, p. 603.

¹⁸⁷⁵ *Ibid.*, p. 607, n° 3418.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

grandissante, il peut simplement demander des modules supplémentaires qui s'intégreront harmonieusement à la structure existante. En utilisant ce processus constructif, il est possible de construire un immeuble modulable et évolutif¹⁸⁷⁶, y compris des bâtiments de grande taille¹⁸⁷⁷. Il s'ajuste également de manière optimale aux spécificités des structures envisagées par les imprimantes 3D¹⁸⁷⁸. En effet, « cette modularité, symbole d'une véritable souplesse, tranche avec la rigidité des autorisations préalables nécessaires à tout changement »¹⁸⁷⁹.

708. De plus, ces constructions modulaires offrent une précision et une qualité de construction exceptionnelles. En effet, en fabriquant hors site dans un environnement contrôlé et en concevant et en testant soigneusement chaque module avant l'installation finale sur site, nous garantissons non seulement des économies de coûts, mais nous améliorons également considérablement le processus de construction lui-même. En outre, ces constructions modulaires contribuent à la création d'un environnement plus écologique en utilisant des matériaux durables et respectueux de l'environnement comme le bois ou les panneaux solaires intégrés. Nous investissons ainsi dans un avenir durable pour les générations futures en optant pour des immeubles en copropriété évolutifs construits à partir de modules préfabriqués.

709. Il convient à ce titre de préciser que ces constructions modulaires sont de véritables constructions. En conséquence, elles ne sont pas temporaires conformément à l'article R. 421-5 du code de l'urbanisme. Leur construction nécessite un permis de construire¹⁸⁸⁰. Si la surface au sol ou la surface de plancher ne dépasse pas vingt mètres carrés, une déclaration préalable est suffisante¹⁸⁸¹. De plus, tout projet inférieur à cinq mètres carrés ne nécessite aucune autorisation¹⁸⁸². Il convient toutefois de préciser que la durée de validité d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux est restreinte à une période de trois ans s'il n'y a pas de prorogation, sous réserve du démarrage effectif des travaux¹⁸⁸³. Ainsi, paradoxalement, il est possible de valider un projet avec cette autorisation sans qu'il soit envisageable de le faire évoluer à moins d'obtenir une nouvelle autorisation ou une modification de celle déjà reçue. En outre, il

¹⁸⁷⁶ Aujourd'hui, le projet Paris 2024 illustre parfaitement le concept d'immeuble évolutif. Voir : BRACONNIER (S.), « Urbanisme, construction publique et Jeux olympiques Paris 2024, Commentaire de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2024 », *RDI* 2018, p. 312.

¹⁸⁷⁷ *Ibid.*, p. 607, n° 3419

¹⁸⁷⁸ *Ibid.*, p. 607, n° 3419.

¹⁸⁷⁹ *Ibidem.*

¹⁸⁸⁰ Art. R. 421-1 du c. urb.

¹⁸⁸¹ Art. R. 421-9 à R. 421-12 du c. urb.

¹⁸⁸² Art. R. 421-2 à R. 421-8-2 du c. urb.

¹⁸⁸³ Art. R. 424-17 du c. urb.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

est à craindre que la réglementation en matière d'urbanisme évolue et se montre moins flexible. L'immutabilité de l'autorisation de construire se situe ainsi à contrecourant face aux défis du bâtiment évolutif¹⁸⁸⁴. Le Koweït est confronté à la même problématique car l'une des raisons de l'échec de la copropriété est la non-flexibilité de la construction, difficile à être modifiée dans le temps¹⁸⁸⁵.

Dans cet esprit, il apparaît clairement que les constructions modulaires offrent une solution pertinente pour rendre les immeubles en copropriété évolutifs dans le temps et/ou dans l'espace. Cette modularité nécessite toutefois des permis de construire évolutifs.

2) Autorisation des permis de construire évolutifs

710. Le changement de destination des immeubles en copropriété n'est pas libre. Ce changement exige un certain nombre d'autorisations d'urbanisme qui rendent la procédure assez complexe. Il convient à ce titre de préciser que, récemment, le système d'autorisations d'urbanisme pour les changements de destination a évolué¹⁸⁸⁶. Auparavant, il existait neuf destinations distinctes, ce qui nécessitait des autorisations différentes pour chaque changement. Désormais, toutes les modifications de destination qui amènent des locaux à passer dans l'une des cinq catégories suivantes sont soumis au régime de l'autorisation : « les activités agricoles et forestières, l'habitation, le commerce et les services, l'équipement d'intérêt collectif et les services publics dont quelques-unes des activités secondaires ou tertiaires »¹⁸⁸⁷. Ces autorisations urbanistiques sont¹⁸⁸⁸ les suivantes : « un permis de construire si le changement de destination s'accompagne de travaux affectant les structures porteuses ou la façade du bâtiment¹⁸⁸⁹ et une décision de non-opposition à déclaration préalable dans les autres cas »¹⁸⁹⁰. À noter que ces cinq destinations peuvent être sous-divisées en vingt et une sous-destination¹⁸⁹¹. Si la finalité d'un lieu

¹⁸⁸⁴ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire, op. cit.*, p. 608, n° 3420.

¹⁸⁸⁵ ALFAIL (M.), *Le logement gouvernemental au Koweït, op.cit.*, p. 359.

¹⁸⁸⁶ C. urb. Art. R. 151-27, D. n° 2015-1783, 28 déc. 2015 : *JO* 29 déc. 2015.

¹⁸⁸⁷ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire, op. cit.*, p. 571, n° 3281.

¹⁸⁸⁸ Ord. n° 2005-1527, 8 déc. 2005 : *JO* 9 dec. 2005. – L. n° 2006-872, 13 juill. 2006 : *JO* 16 juill. 2006. – D. n° 2007-18, 5 janv. 2007 : *JO* 2 janv. 2007.

¹⁸⁸⁹ Art. R. 421-14, c, du c. urb.

¹⁸⁹⁰ Art. R. 421-17, b, du c. urb.

¹⁸⁹¹ Art. R. 151-28, du c. urb., modifié par Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1, « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination "exploitation agricole et forestière" : exploitation agricole, exploitation forestière ;

2° Pour la destination "habitation" : logement, hébergement ;

La copropriété immobilière, des modèles en transition

demeure inchangée mais que sa subdivision varie, il n'est pas requis de solliciter une autorisation d'aménagement urbain, à moins que les travaux n'altèrent les éléments structuraux ou l'apparence du bâtiment¹⁸⁹². Cependant, si ces travaux sont planifiés, un permis de construire est nécessaire¹⁸⁹³.

711. Ainsi, face à ces autorisations, nous nous demandons s'il faut aussi conférer un permis de construire mixte et rechargeable afin de concevoir un immeuble évolutif. En effet, au-delà de favoriser les constructions modulaires, le nouveau permis de construire mixte permettrait un changement de destination plus ou moins important en fonction des besoins du secteur dès sa délivrance. La réversibilité du permis nécessiterait l'harmonisation des lois applicables aux différentes destinations de l'immeuble¹⁸⁹⁴. De plus, ce permis pourrait être rechargeable en profitant de toute construction ultérieure de la parcelle¹⁸⁹⁵. Ainsi, « Dans le contexte de la ville durable, ce permis de construire évolutif est une sorte de vision augmentée de l'actuel permis à tranches, permettant la réalisation dans le temps d'un projet prédéterminé¹⁸⁹⁶. Il appellerait de vastes réflexions en matière d'urbanisme, mais également pour la copropriété abritant la majorité des logements collectifs, l'état descriptif de division devenant à son tour évolutif »¹⁸⁹⁷.

712. Quant à la situation au Koweït, certaines techniques doivent être prises en considération par l'administration lors de la construction des immeubles en copropriété. En effet, le respect des normes techniques de la construction en copropriété garantira la qualité et la solidité des constructions, facilitera l'intégration des occupants et contribuera à la réussite de la copropriété. Ainsi, la question de savoir comment garantir la meilleure forme de copropriété et la solidité et la continuité de l'immeuble se pose¹⁸⁹⁸. Il ne faut en aucun cas négliger l'aspect esthétique des choses, et la construction par les futurs copropriétaires eux-mêmes se présente comme la

3° Pour la destination "commerce et activités de service" : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

4° Pour la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination "autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire" : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne ».

¹⁸⁹² 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire, op. cit.*, p. 571, n° 3282.

¹⁸⁹³ *Ibidem*.

¹⁸⁹⁴ *Ibid.*, p. 608, n° 3422.

¹⁸⁹⁵ *Ibidem*.

¹⁸⁹⁶ Art. R. 462-2 du c. urb.

¹⁸⁹⁷ 114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire, op. cit.*, p. 608, n° 3422.

¹⁸⁹⁸ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement, op. cit.*, p. 192.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

meilleure garantie. Il faudra tenir compte des critiques adressées aux copropriétés construites par l'État dans certaines régions du pays, portant sur les aspects esthétiques et humains. Les futurs occupants devront avoir plus de liberté dans le choix du type de construction et des détails architecturaux¹⁸⁹⁹. Bien qu'au final les intéressés soient tenus de choisir la forme et les détails architecturaux de leur maison, il semble nécessaire d'effectuer un contrôle administratif basé sur le respect de certaines normes. De plus, l'administration joue un rôle important dans la réussite des aspects humains et esthétiques de la construction en créant et en entretenant des lieux publics tels que les parcs et jardins, les salles et les terrains de sport¹⁹⁰⁰. Un climat de méfiance s'est instauré autour d'autres projets urbains, voire de tout projet urbain, en particulier ceux de type vertical réalisant la vie en copropriété, en raison des mésaventures vécues¹⁹⁰¹ par un grand nombre de personnes bénéficiaires des logements construits par l'État¹⁹⁰². C'est pourquoi le contrôle administratif est essentiel pour vérifier le bon déroulement des travaux de construction, surtout parce qu'un grand nombre d'architectes travaillant dans le pays ne remplissent pas les conditions de compétences requises¹⁹⁰³.

713. De plus, nous avons démontré que la dégradation rapide des bâtiments dans le pays s'ajoute aux divers facteurs inhérents à la copropriété, nécessitant l'intervention de services compétents, disponibles et possédant les moyens et le matériel nécessaires pour exercer leur rôle. Or, un grand nombre de travailleurs du bâtiment sont beaucoup trop inexpérimentés dans la situation actuelle. Il incombe aux résidents de s'assurer du bon entretien de leur copropriété, mais le gouvernement peut favoriser un meilleur entretien, et ainsi favoriser l'évolutivité de l'immeuble, en prenant des mesures telles que l'organisation d'études tendant à la formation de cadres techniques compétents, car jusqu'à aujourd'hui, la dépendance à la main-d'œuvre étrangère dans ce domaine reste quasi totale malgré l'encouragement à la production nationale de matériaux de construction afin de réduire les durées d'attente de ces matériaux importés le plus souvent de l'étranger¹⁹⁰⁴. De plus, l'application de méthodes mieux adaptées au climat

¹⁸⁹⁹ *Ibid.*, p. 193.

¹⁹⁰⁰ *Ibid.*, p. 194.

¹⁹⁰¹ « 92% des bénéficiaires des habitations dites gouvernementales ont procédé à des travaux de réparation et modification sur leur logement. Voir : Étude KUNA « l'urbanisme et l'habitation au Koweït, Dossier de recherche », n° 5, Koweït, novembre 1983, p. 37.

¹⁹⁰² ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 194.

¹⁹⁰³ « Les règles du Code civil koweïtien organisant la responsabilité de l'architecte (article 666 à 670) doivent être largement mises en application ».

¹⁹⁰⁴ « Malgré la multiplication par dix, la production nationale des matériaux de construction ne dépasse pas 25% du marché. Le reste est importé de plusieurs pays étrangers ». AL-SABAH (A.) « l'immigration au Koweït entre 1957 et 1975 », 1^{re} éd., Université du Koweït, Koweït, 1976, p. 47.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

national pour la climatisation, les installations sanitaires, l'eau, le gaz, l'électricité..., et l'instauration d'un contrôle administratif régulier pour s'assurer que ces installations fonctionnent correctement contribuent efficacement à la bonne gestion et à l'évolutivité de l'immeuble¹⁹⁰⁵. De cette analyse, il est permis de conclure que « la création de services d'entretien compétents renforcera la confiance dans ce nouveau mode de vie et augmentera les chances de survie des immeubles et par conséquent des copropriétés »¹⁹⁰⁶.

714. Par ailleurs, l'une des raisons de la complication de la situation des immeubles en copropriété aujourd'hui au Koweït est la multiplicité des utilités publiques. En effet, en principe la municipalité de Koweït est responsable de la supervision des processus de croissance urbaine, y compris la délivrance de permis de construire, de l'application des décisions et des réglementations applicables en matière de construction, de la mise en œuvre de bâtiments modernes conformément aux plans municipaux approuvés et du suivi des travaux pour s'assurer que les réglementations sont respectées¹⁹⁰⁷. Cependant, nous constatons actuellement une multiplicité des autorités concernées qui rendent la situation plus complexe. L'Autorité publique pour l'aide au logement (APAL), la municipalité du Koweït et la Banque de crédit sont quelques-unes des entités qui sont chargées de planifier les villes, de les mettre en œuvre et de financer les programmes de logement. La multiplicité produit des plans nombreux et disparates qui manquent d'unité et d'harmonie. De plus, cette situation entraîne des désaccords, une déperdition des efforts et un manque de consensus sur la sélection des régions. Ainsi, nous suggérons d'unifier l'organisme chargé de la planification et de la mise en œuvre des plans de logement afin qu'il soit doté des pouvoirs qui sont actuellement exercés par diverses agences. Cela lui permettra de mener à bien divers projets, sans conflit, et lui donnera la possibilité de mener des recherches et des études sur les chantiers de construction et d'approuver des conceptions respectueuses de l'environnement¹⁹⁰⁸. Ainsi, pour rendre les documents d'urbanisme adaptables à l'évolution des usages et des espaces de l'immeuble en copropriété au Koweït, il faudrait simplifier et unifier les procédures ainsi que les autorités concernées par cette question.

¹⁹⁰⁵ « À cet égard, le statut juridique des autres professionnels de la construction outre l'architecte devra être mieux règlementé ». Voir : SAINT-ALARY (R.) et SAINT-ALARY-HOUIN (C.), *le droit de construction*, 1982, p. 135.

¹⁹⁰⁶ ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, *op. cit.*, p. 195.

¹⁹⁰⁷ ALFAIL (M.), *Le logement gouvernemental au Koweït*, Fondation koweïtienne pour l'avancement des sciences, *op. cit.*, p. 51.

¹⁹⁰⁸ ALJARDAWUI (A.), *Le logement au Koweït*, *op. cit.*, p. 247.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Il résulte de cette analyse une nécessité d'unifier les procédures du contrôle de la police de l'usage et de la police de la destination. L'immeuble évolutif exige en effet une simplification du régime des autorisations. De plus, le droit de l'urbanisme a tendance à réguler la destination des nouvelles constructions tout autant que l'utilisation des constructions existantes. Toutefois, la différence entre les lois d'usage et de destination ne justifie plus l'existence de deux procédures de contrôle distinctes, et que toutes « les spécificités liées à la protection du logement doivent être sauvegardées »¹⁹⁰⁹.

715. Selon ce qui a été analysé, il est possible de conclure que les besoins d'un immeuble en copropriété sont susceptibles d'évoluer dans le temps et/ou dans l'espace. À ce titre, il est important de souligner que la copropriété n'est pas seulement un lieu de vie où il est nécessaire d'aménager les relations internes au sein de l'immeuble et d'adapter les documents contractuels à l'évolution des usages et des espaces, mais elle est aussi un lieu de ville confronté aux défis actuels, où les documents d'urbanisme doivent également être adaptés. De ce fait, il est crucial d'intégrer une approche participative et collaborative dès la conception des documents d'urbanisme afin de les rendre évolutifs et adaptables aux changements de besoins. Afin de garantir une vision collective et inclusive, il est important d'impliquer toutes les parties prenantes dans le processus, y compris les propriétaires, les locataires, les professionnels de l'immeuble et les urbanistes.

¹⁹⁰⁹ Proposition 2 : unifier le contrôle de la police de l'usage et de la police de la destination, https://www.congresdesnotaires.fr/media/uploads/propositions/112enantes_2016.pdf

CONCLUSION DU CHAPITRE II

716. Au terme de cet examen, il est permis de conclure que les documents de gestion doivent s'adapter à la fois à la diversité de l'usage et à l'évolution de cet usage. Pour ce faire, il a été proposé de mettre en place une mise en œuvre proportionnée mais aussi évolutive différenciée. La diversité de l'usage vient de la multiplicité des modèles de gouvernance que nous pouvons avoir sur un même immeuble. Se pose la question de savoir comment rendre les documents contractuels adaptés. Pour y répondre, nous avons proposé la redéfinition de la notion de destination de l'immeuble pour adopter une notion différenciée tout en recherchant la proportionnalité entre les clauses de règlements et l'intérêt des copropriétaires. Quant à la redéfinition de la destination de l'immeuble, nous avons proposé une définition différenciée de ce concept pour qu'il soit adaptable à la diversité de l'usage dans les immeubles actuels. Pour ce faire, nous avons démontré que l'adoption des éléments non seulement objectifs, mais aussi subjectifs concourt à faire de la destination de l'immeuble une notion différenciée. Ainsi, la destination de l'immeuble ne se limite pas uniquement aux caractéristiques physiques ou à la situation géographique de l'immeuble, elle renvoie aussi à ce que veulent les copropriétaires à un moment donné. Il appartient néanmoins au rédacteur du règlement de copropriété de combiner harmonieusement ces divers facteurs afin que chaque copropriétaire ou personne concernée puisse bénéficier de manière pleine et durable de ses droits tout en préservant l'intérêt collectif de l'immeuble.

717. À noter que l'adoption d'une notion différenciée de destination de l'immeuble ne suffit pas à elle seule à rendre les documents de gestion adaptables à la diversité de l'usage dans un immeuble, il conviendra aussi de rechercher la proportionnalité pour contrôler des clauses contractuelles. Cette proportionnalité devra s'apprécier de manière différente en fonction du modèle de gouvernance, mais aussi en fonction des besoins intérieurs de l'immeuble en copropriété. À ce stade, nous avons dégagé le rôle primordial que joue le juge dans l'interprétation et l'adaptation des documents à la diversité de l'usage. Le pouvoir d'appréciation judiciaire apparaît particulièrement étendu notamment dans les immeubles à destination mixte.

718. Quant à l'évolution de l'usage, la question qui se pose n'est pas celle de la proportionnalité mais plutôt celle de la rigidité des documents face au changement de besoins de l'immeuble. Il est important de concevoir un immeuble évolutif dans le temps et/ou dans l'espace

La copropriété immobilière, des modèles en transition

pour relever les défis sur un long terme. L'évolution des besoins dans un immeuble en copropriété peut conduire à créer des nouveaux usages, des nouveaux espaces, et aussi des nouveaux modèles de gouvernance. C'est ainsi au travers de l'adoption d'un concept évolutif de destination de l'immeuble et de la référence à l'intérêt collectif que nous parvenons à rendre les documents de gestion évolutifs. À ce stade, il existe des modèles de gouvernance au travers desquels l'évolution se révélera plus souple que d'autres ce qui nécessite une mise en œuvre différenciée. Il convient de noter que l'objectif d'un immeuble évolutif ne reposera pas uniquement sur le fait de rendre les documents contractuels adaptés, il existe d'autres documents non contractuels qui ne relèvent pas du droit de copropriété qui affectent de manière directe et indirecte la gestion et l'évolution de l'immeuble en copropriété. Il s'agit principalement des règles protectrices de l'habitation, celles issues du code de la construction et de l'habitation en droit français et de la loi n° 47 de 1993 portant sur les soins de logements, et des documents d'urbanisme, celles issues du code de l'urbanisme en droit français, mais aussi de la loi n° 5 de 2005 concernant la municipalité de Koweït. Aujourd'hui, plus que jamais, en France comme au Koweït, le traitement de l'immeuble en copropriété n'est pas possible sans se référer à l'impact de l'intérêt général sur le droit de copropriété. La copropriété n'est plus seulement un lieu de vie, elle se présente désormais aussi comme un lieu de ville, elle devra toujours faire face aux défis extérieurs de l'immeuble et savoir faire évoluer les documents non-contractuels.

CONCLUSION DU TITRE II

719. En tant que modèle de gouvernance, la copropriété doit se faire sur mesure. Dans cet esprit, nous avons proposé une mise en œuvre différenciée des modèles de gouvernance redéfinis. Cette proposition repose sur deux idées principales : la mise en évidence qu'il s'agit d'une mise en œuvre différenciée et la mise en place des adaptations nécessaires à cette différenciation. Ces adaptations sont nécessaires au niveau subjectif liées aux organes de gestion, mais aussi au niveau objectif liées aux documents de gestion.

720. Quant à la mise en œuvre subjective, il semble opportun d'envisager certaines adaptations au niveau du cadre démocratique, mais aussi du cadre participatif visant à une application efficace des modèles redéfinis. En ce qui concerne le cadre démocratique, nous avons abordé la question de savoir qui devra s'investir dans la gouvernance. La réponse à cette question nous démontre que, vu la diversité des organes de gouvernance proposés, le principe démocratique ne se présente pas dans la même mesure. Il n'existe pas le même équilibre entre les organes de gestion et les personnes ayant des intérêts en présence sur l'immeuble. Nous avons ainsi analysé l'étendue différenciée des pouvoirs des organes de gestion au regard des prérogatives des personnes intéressées et dégagé des limitations qui nécessitent certaines adaptations. De même pour le cadre participatif, nous avons posé la question de savoir qui peut participer au processus décisionnel et dégagé les modalités de la participation aux décisions collectives qui s'appliqueront de manière différenciée selon le modèle de gouvernance retenu. Cette différenciation entraîne certaines problématiques participatives qu'il convient de résoudre.

721. Quant à la mise en œuvre objective, il s'agit de savoir comment appliquer les documents de gestion des modèles redéfinis. Pour répondre à cette question, il a été démontré que l'adaptabilité des documents est indispensable non seulement à la diversité de l'usage dans un immeuble, mais aussi à l'évolution de cet usage. En ce qui concerne la question de la diversité de l'usage, une mise en œuvre proportionnée différenciée est nécessaire. Ainsi, il a été proposé l'adoption d'une notion différenciée de destination de l'immeuble tout en se reposant sur le principe de la proportionnalité pour contrôler les clauses du règlement de copropriété. Ensuite, il est également nécessaire de faire évoluer les documents pour qu'ils soient adaptés au changement des besoins des copropriétaires dans le temps et/ou dans l'espace. Pour ce faire, une distinction a été établie entre les documents contractuels et non contractuels, avec des adaptations permettant

La copropriété immobilière, des modèles en transition

d'alléger la rigidité des documents tout en préservant une dose raisonnable d'équilibre entre l'intérêt particulier, l'intérêt collectif et l'intérêt général.

CONCLUSION DE LA SECONDE PARTIE

722. Méthode harmonisée. - La proposition de redéfinition des modèles s'appuie essentiellement sur la réponse aux faiblesses relevées dans la première partie de cette étude. Nous avons précisé tout d'abord le contexte pour redéfinir leur contenu. À ce titre, nous avons commencé par mettre en place une méthode claire de redéfinition des modèles. Celle-ci consiste à élaborer des critères de redéfinition et à faire émerger des principes directeurs qui permettraient l'articulation entre les différents modèles. Quant aux critères, la redéfinition des modèles se fait soit de manière interne à la copropriété, soit de manière externe par la proposition de modèles alternatifs. Le modèle de copropriété devrait rester la règle de base de la division et de l'administration des immeubles collectifs. Le modèle de copropriété est conservé en lui apportant les aménagements internes à tous les niveaux. La proposition offre ainsi à la fois de l'adaptabilité et du respect de l'ordre public. Quant à la redéfinition externe, il s'agit de faire le choix d'écarter le régime de la copropriété par la proposition de certains modèles totalement différents, mais qui peuvent coexister en concurrence avec le modèle de la copropriété. Il a été proposé trois principaux modèles à cet égard : le modèle sociétaire, le modèle de volumétrie et le modèle de jouissance. Après avoir étudié ces modèles, on est persuadé qu'ils peuvent être, dans certaines situations, une véritable alternative au modèle de la copropriété en droit français et koweïtien, à condition que certaines lacunes théoriques et techniques soient comblées.

723. Quel que soit le modèle à appliquer, interne ou externe à la copropriété, il faudra mettre en place des principes directeurs permettant l'articulation des modèles proposés. Ces principes doivent être créés, tant en droit français qu'en droit koweïtien, pour tracer les chemins d'une gestion efficace et complète de la copropriété, tout en permettant une liberté de choix des copropriétaires entre une méthode ou une autre. Puisque l'on propose une solution plurielle en fonction de la diversité des situations immobilières et urbaines actuelles, on doit faire émerger un socle commun et des principes directeurs qui s'appliquent à tous les modèles et qui permettront de prévoir un chemin clair à suivre. Il s'agit principalement de trois principes : le principe de nécessité, le principe de subsidiarité et le principe de proportionnalité. Afin d'envisager ces principes, on a déterminé leur domaine, mais aussi les modalités de leur application.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

724. Mise en œuvre différenciée. - Après avoir identifié les modèles proposés et avoir expliqué des principes directeurs qui permettraient de les articuler, une analyse a été consacrée pour la mise en œuvre des modèles proposés. Ainsi comme démontré, pour une mise en œuvre efficace des modèles, il est nécessaire de mettre en place des adaptations au niveau des organes, mais aussi au niveau des documents de gestion. Au niveau subjectif, on a rappelé l'existence de deux principes sur le plan organisationnel : le principe démocratique et le principe participatif. Au niveau démocratique, on a démontré que, vu la diversité des organes de gouvernance proposés, le principe démocratique ne se présente pas dans la même mesure. Il n'existe pas d'équilibre entre les organes de gestion et les personnes ayant des intérêts en présence sur l'immeuble, d'où la nécessité d'instaurer certaines adaptabilités. De la même façon, lorsque l'on a analysé le cadre participatif, on a aussi retenu que, vu la diversité des modèles proposés, il s'agit d'une application différenciée du principe participatif qui exige certaines adaptations.

725. Ensuite, il a été démontré que l'adaptation du cadre organisationnel ne suffit pas à elle seule à une mise en œuvre effective des modèles redéfinis. Il faudra aussi adapter les documents de gestion. À cet égard, les documents de gestion doivent s'adapter à la fois à la diversité de l'usage et à l'évolution de cet usage. Pour ce faire, il a été proposé de mettre en place une mise en œuvre proportionnée, mais aussi évolutive différenciée. Ainsi, une première question qui se pose est celle de savoir comment rendre les documents contractuels adaptés à la diversité de l'usage. Cette diversité d'usage vient de la multiplicité des modèles de gouvernance qu'on peut rencontrer dans un même immeuble. Pour y répondre, il a été proposé la redéfinition de la notion de destination de l'immeuble pour adopter une notion différenciée, tout en recherchant la proportionnalité entre les clauses de règlements et l'intérêt des copropriétaires. Quant à l'évolution de l'usage, la véritable question ne réside pas dans la proportionnalité, mais plutôt dans la rigidité des documents face au changement de besoins de l'immeuble à long terme. C'est ainsi qu'au travers de l'adoption d'un concept évolutif de destination de l'immeuble et de la référence à l'intérêt collectif qu'on est parvenue à rendre les documents de gestion évolutifs. Il est toutefois important de souligner que la réalisation d'un immeuble évolutif ne se limite pas à l'adaptation des documents contractuels. Il existe également d'autres documents non contractuels qui ont un impact direct ou indirect sur la gestion et l'évolution de l'immeuble en copropriété, auxquels il faut aussi s'adapter.

CONCLUSION GÉNÉRALE

726. Insuffisances relevées. - Après ces analyses et réflexions, nous espérons avoir contribué à l'amélioration future des modèles de copropriété immobilière en droit français et en droit koweïtien. Nous avons examiné attentivement les modèles existants de la copropriété pour identifier les faiblesses du droit positif en vue d'une proposition de redéfinition. Une approche globale a offert une vue d'ensemble qui a permis de relever des insuffisances tant au niveau structurel que fonctionnel, même si les critiques sont à géométrie variable, le modèle français étant plus abouti que celui koweïtien. Sans aucun doute, il existe des copropriétés heureuses, mais elles ne sont plus si nombreuses que cela. La loi française du 10 juillet 1965 a pu constituer un cadre juridique structuré permettant de répondre à différentes difficultés. Le modèle français de la copropriété a quand même relevé le défi de gérer et de contrôler depuis longtemps la vie en communauté d'une pluralité de personnes dans un même immeuble. Néanmoins, il fait preuve actuellement de certaines limites face aux enjeux contemporains. La copropriété a perdu son équilibre et sa cohérence initiale¹⁹¹⁰. Elle apparaît comme « l'homme malade »¹⁹¹¹ de la propriété immobilière. En effet, les modèles de la copropriété, tant en droit français qu'en droit koweïtien, sont considérés comme un « nid inépuisable de contentieux »¹⁹¹² pour différentes raisons. L'insuffisante prise en compte de la copropriété comme un objet particulier, mais aussi comme un objet complexe, sont les principales raisons des difficultés actuelles.

727. Quant à la particularité de la copropriété, le bien en copropriété est un bien collectif au sein duquel il existe un lien très fort entre le patrimoine individuel et l'intérêt collectif. Le copropriétaire doit présenter de bonnes garanties pour l'entretien des biens, car la faillite des individus entraîne une conséquence directe et importante sur l'intérêt collectif de l'immeuble. Comme cela a été affirmé, « La copropriété se caractérise par son régime de propriété partagée des parties communes. L'immeuble en copropriété est donc à considérer comme un patrimoine commun et devrait être géré comme tel »¹⁹¹³. Ainsi, contrairement aux biens individuels, les biens immobiliers en copropriété devront se traiter comme des biens collectifs qui reposent sur l'idée de partage, de vivre ensemble et de respect de l'intérêt collectif de l'immeuble. Cette dimension

¹⁹¹⁰ LE MASSON (J.-M.), « Quel avenir pour le statut de la copropriété ? », *Inf. rap. copr.* n° 592, oct. 2013, n° 3.

¹⁹¹¹ SIMLER (PH.), « Copropriété et propriété en volumes : Antinomie ou symbiose ? », in *Mél. P. CATALA, Le droit privé français à la fin du XX^e siècle*, Litec, 2001, p. 679.

¹⁹¹² *Ibidem*.

¹⁹¹³ BRAYE (D.), *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat*, op. cit., p. 32.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

collective est le premier aspect à identifier lorsqu'on parle d'un bien en copropriété, que le législateur koweïtien est vivement appelé à reconsidérer afin d'en atténuer l'esprit très individualiste. De plus, aujourd'hui, face aux enjeux analysés, plusieurs modèles de propriété existent incontestablement au sein de l'immeuble en copropriété. Il n'existe plus une seule propriété, mais des propriétés. Quelle qu'en soit la nature, exclusive, indivise, volumique, temporaire ou bien évolutive, la propriété requiert un soin particulier dans une réglementation spéciale qui respecte sa spécificité et son interprétation restrictive, d'où la nécessité de faire émerger un statut spécial et autonome pour la copropriété immobilière.

728. Par ailleurs, une évolution importante liée aux intérêts à protéger par ce bien a été relevé. À ce titre, le bien immobilier était essentiellement un bien qui intéressait les particuliers. Cependant, on voit apparaître aujourd'hui le bien immobilier au regard de l'intérêt collectif, qui est celui du syndicat des copropriétaires, mais aussi au regard de l'intérêt général car l'immeuble possède tout un environnement. De cette coexistence d'intérêts contradictoires au sein de l'immeuble, mais aussi au-delà de l'immeuble en copropriété, la copropriété est devenue aujourd'hui une notion en quête d'équilibre. La recherche systématiquement de cet équilibre de la structure juridique est l'une des conditions essentielles de l'efficacité des modèles de la copropriété. Ainsi, comme cela a été souligné « Prévenir les difficultés en copropriété, c'est dans une large mesure soutenir la convergence d'intérêts entre copropriétaires, et favoriser la gestion collective en la faisant primer sur les intérêts personnels »¹⁹¹⁴, et on pourrait ajouter, en favorisant parfois aussi l'intérêt général sur l'intérêt individuel et l'intérêt collectif.

729. La prise en compte de la copropriété comme un objet particulier s'affirme également au regard des modalités de sa division immobilière. À ce titre, la particularité de cette division nécessite des règles spécifiques régies par un structure légale particulière. Cependant, au-delà de cette structure, la division actuelle de l'immeuble en copropriété a besoin d'une restructuration radicale concernant l'objet et la nature même du droit du copropriétaire. En droit koweïtien, cette restructuration concerne notamment l'abandon définitif de la notion « d'appartement » et l'adoption d'un nouvel outil juridique qui corresponde mieux à ce mode d'appropriation des immeubles bâtis : le lot de copropriété. De plus, une nouvelle perception de la nature juridique de ce droit doit apparaître et être clairement adoptée. Il s'agit de la nature unitaire du droit de propriété sur l'immeuble en copropriété. En revanche, en droit français, le choix adopté pour la

¹⁹¹⁴ *Ibidem.*

La copropriété immobilière, des modèles en transition

division immobilière des immeubles en copropriété est limité face à l'évolution permanente du monde immobilier, soit parce qu'il ne permet pas de fournir des solutions aux problématiques immobilières posées par la pratique, soit parce qu'il ne permet pas d'articuler facilement plusieurs choix immobiliers en son sein. De ces analyses, on a ainsi ressenti plus que jamais la nécessité de faire émerger un statut spécial mais aussi adapté de la copropriété immobilière. Il ressort de l'analyse du modèle actuel de la copropriété en droit koweïtien, que ce modèle a été fortement influencé par l'ancienne loi française du 28 juin 1938. Le caractère supplétif des règles, la large liberté laissée aux copropriétaires, le manque de détails dans les règles de l'administration actuelle, ainsi que le décalage très manifeste entre le régime actuel et les nouveaux besoins invitent sérieusement le législateur koweïtien à procéder à une transformation intégrale du droit de la copropriété au Koweït.

730. Quant à la complexité de la copropriété, nul ne peut nier qu'« une copropriété est un système complexe, il suffit pour s'en rendre compte de recenser les risques nombreux qui peuvent menacer sa stabilité et son autonomie »¹⁹¹⁵. Cette complexité a été dégagée dans les deux systèmes étudiés, sur le plan organisationnel, mais aussi sur le plan de la gestion. Au niveau du cadre organisationnel, encore une fois, on a relevé que la réussite de l'organisation collective dépend au premier lieu de l'émergence de l'intérêt collectif et de son respect. Cette analyse conduit à réfléchir aussi à la pertinence de l'organe dépositaire de cet intérêt. À ce titre, le syndicat des copropriétaires semble être l'organe le plus adapté à nos cultures koweïtienne et française. Cependant, des insuffisances ont été relevées liées au cadre juridique du syndicat qui nécessite un renouvellement, mais aussi une certaine flexibilité afin de coexister avec d'autres organisations collectives au sein d'un même immeuble. Aussi, il est devenu indispensable d'analyser la question des documents de gestion. À ce stade, le règlement de copropriété et le concept de destination de l'immeuble doivent pouvoir jouer un rôle d'avant-garde dans les futures copropriétés au Koweït. Pour ce faire, il faudra renforcer les règles d'administration, notamment celles liées au système conventionnel, pour que le règlement de copropriété et tout autre document puissent remplir leur fonction vis-à-vis des organes de la copropriété.

731. Enfin, l'unicité des modèles actuels de la copropriété, tant en droit français qu'en droit koweïtien, a été aussi mise en question en raison de l'existence d'une réalité immobilière complexe. Aujourd'hui, la population en France et au Koweït connaît une urbanisation

¹⁹¹⁵ *Ibidem*, p. 23.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

croissante. Cette croissance engendre nécessairement des besoins immobiliers nouveaux. C'est pourquoi, on assiste à la naissance de nouvelles divisions, de nouvelles propriétés, de nouvelles organisations et de nouveaux régimes de gestion. Apparaissent de nouvelles libertés, mais aussi de nouvelles contraintes. Comme il a été souligné, « Cette piste nous conduit donc vers une perspective du sujet élargie, pour nous faire réfléchir sur les enjeux qui émergent pour les organisations collectives - dont la copropriété fait partie. Cela peut représenter une grille de lecture quand il s'agit de déterminer les nouvelles contraintes, ou au contraire les nouvelles libertés, qui ont vocation à irriguer le droit de la copropriété »¹⁹¹⁶. Cette évolution du domaine immobilier a fait surgir des situations d'immeubles très différentes en fonction de critères associés à la réalité de l'immeuble (taille et destination de l'immeuble), mais aussi de critères associés à la réalité de territoire (parc et secteur immobilier), auxquels les lois doivent s'adapter. Or, des insuffisances ont été constatées car les législateurs ne suivent pas suffisamment l'évolution en la matière. Dès lors, une spirale de difficultés a été observée : des problèmes d'ordre subjectif, intervenant au sein des relations entre copropriétaires, et ceux d'ordre objectif, tenant à la copropriété elle-même, sans oublier les grandes difficultés financières et sociales que recouvre en France l'expression « copropriétés en difficulté ».

732. Vu le contexte de la copropriété qui a considérablement évolué ces dernières années tant en droit français qu'en droit koweïtien, la nécessité d'une solution plurielle apparaît ainsi non seulement justifiée mais impérative. Il est impossible de gérer tous les immeubles en copropriété de la même manière, étant donné que la philosophie même de la loi a évolué. « La loi de 1965, comme avant elle celle de 1938, ont été conçues pour régir un bâtiment de préférence unique, de taille moyenne et dont les occupants étaient eux-mêmes copropriétaires »¹⁹¹⁷. Cependant, « La collectivité s'est agrandie et a perdu de son homogénéité : à la communauté de copropriétaires, une communauté de résidents tend à se substituer par suite d'une certaine conception de l'urbanisme et du rôle de plus en plus actif des investisseurs institutionnels »¹⁹¹⁸. De plus, « le législateur n'a pu méconnaître l'incidence des conditions socio-économiques des occupants dans les problèmes actuels des copropriétés et a dû mettre en place un traitement social des copropriétés dégradées ». Les difficultés de paiement des charges, notamment celles liées aux travaux, rencontrées par les copropriétaires en situation de surendettement représentent une

¹⁹¹⁶ TRANCHANT (L.), « La copropriété sans le sol », *op. cit.*

¹⁹¹⁷ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, *op. cit.*, p. 347.

¹⁹¹⁸ GIVERDON (C.), « Vers un code de la copropriété ? », in *Écrits en hommage à Jean FOYER* PUF 1997, p. 407.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

question majeure, car elle est de nature à compromettre l'entretien du patrimoine bâti »¹⁹¹⁹. Malgré l'évolution du droit de copropriété à des diverses reprises, il était étonnant que le législateur koweïtien reste à l'abri de ce mouvement d'évolution. Un manque notable d'une réglementation spéciale, adaptée, plurielle a été ainsi relevé en droit koweïtien de la copropriété. Il est aussi regrettable, au regard des enjeux contemporains, que les alternatives au modèle de la copropriété ne soient pas abordées au travers des dernières modifications législatives en droit français. De ce fait, on dégage l'importance de mettre fin à l'unicité des modèles de la copropriété et de repenser ceux-ci.

733. Redéfinition proposée. - Après avoir identifié les points de faiblesse en droit positif, l'objet de cette thèse comparative est aussi de proposer une redéfinition générale des modèles actuels de la copropriété immobilière, tant en droit français qu'en droit koweïtien. À ce titre, la redéfinition des modèles repose sur l'idée qu'il n'existe pas de modèle idéal d'organisation à appliquer à tous les immeubles. Cela oblige à proposer une solution plurielle et à envisager plusieurs modèles de gouvernance, dont la règle est le recours au syndicat des copropriétaires. Dans une telle situation, il paraît nécessaire aussi de mettre en place des adaptations au niveau technique et théorique, mais aussi au niveau organisationnel afin de permettre une bonne articulation entre les différents modèles proposés.

734. En somme, on peut résumer en disant que la formulation de la redéfinition proposée s'effectue à trois niveaux : propositions à court terme, propositions à moyen terme et propositions à long terme. Sur le court terme, les législateurs sont invités à adapter les modèles de la copropriété aux besoins actuels de l'immeuble. Cela consiste à faire le choix entre le recours à la copropriété ou aux modèles alternatifs, selon le besoin des propriétaires et seulement si certaines conditions sont remplies. Si le recours au modèle de copropriété est envisagé, là il faudra mettre en place une structure juridique impérative pour l'essentiel, sans toutefois négliger la nécessité de procéder à des aménagements de l'ordre public pour certains immeubles en copropriété. Il faudra aussi instaurer un dosage raisonnable d'équilibre entre les différents intérêts en présence : intérêt individuel, intérêt collectif et intérêt général. De plus, il faudra renouveler non seulement le choix de division immobilière pour qu'il soit adaptable à la réalité de l'immeuble, mais aussi renouveler le cadre juridique de l'organe de gestion et des documents utilisés par celui-ci.

¹⁹¹⁹ BAYARD-JAMMES (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, op. cit., p. 347.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

735. Quant à la proposition à moyen terme, les législateurs sont invités à adapter la copropriété aux besoins différenciés au sein d'un même bien. Ainsi, en tant que modèle de division immobilière, la copropriété doit s'articuler à d'autres divisions existant sur la même assiette foncière. Pour ce faire, des principes doivent être créés, tant en droit français qu'en droit koweïtien, pour tracer les chemins d'une gestion efficace et complète de la copropriété, tout en permettant une liberté de choix des copropriétaires entre une méthode ou une autre. Puisque l'on propose une solution plurielle en fonction de la diversité des situations immobilières et urbaines actuelles, on doit faire émerger un socle commun et des principes directeurs qui s'appliquent à tous les modèles et qui permettront de prévoir un chemin clair à suivre. Il s'agit principalement de trois principes : le principe de nécessité, le principe de subsidiarité et le principe de proportionnalité. Afin d'envisager ces principes, on a déterminé leur domaine, mais aussi les modalités de leur application. Par ailleurs, en tant que modèle de gouvernance, la copropriété doit se faire sur mesure. Dans cet esprit, on a proposé une mise en œuvre différenciée des modèles de gouvernance redéfinis, au niveau des organes de gestion ainsi que des documents de gestion. Cette proposition repose sur deux idées principales : la mise en évidence qu'il s'agit d'une mise en œuvre différenciée et la mise en place des adaptations nécessaires à cette différenciation.

736. Enfin, quant à la proposition à long terme, les législateurs français et koweïtien sont vivement invités à adapter le modèle de la copropriété aux besoins évolutifs qui changent dans le temps et/ou dans l'espace. On a démontré que l'adaptabilité des documents est indispensable non seulement à la diversité de l'usage dans un immeuble, mais aussi à l'évolution de cet usage. À ce titre, la question qui se pose n'est pas celle de la proportionnalité entre les clauses de règlements et l'intérêt des copropriétaires, mais plutôt celle de la rigidité des documents face au changement de besoins de l'immeuble. C'est ainsi qu'au travers de l'adoption d'un concept évolutif de destination de l'immeuble et de la référence à l'intérêt collectif qu'il a été possible de rendre les documents de gestion évolutifs. Il convient de noter aussi que l'objectif d'un immeuble évolutif ne reposera pas uniquement sur le fait de rendre les documents contractuels adaptés, car il existe d'autres documents non contractuels qui ne relèvent pas du droit de copropriété qui affectent de manière directe et indirecte la gestion et l'évolution de l'immeuble en copropriété. Ainsi, on a pris soin de distinguer les documents contractuels des documents non contractuels et d'apporter des modifications pour rendre les documents moins contraignants tout en maintenant un équilibre raisonnable entre les intérêts individuels, collectifs et généraux.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

737. Ouverture. - En conclusion, la redéfinition des modèles de la copropriété est un processus complexe qui nécessite une analyse approfondie des critères de redéfinition, de l'articulation des modèles et de l'annonce des principes directeurs. En acquérant une compréhension de ces différents éléments et en les mettant en œuvre de manière appropriée, il est envisageable d'améliorer et d'optimiser les modèles actuels afin de les rendre plus adaptés aux besoins et aux exigences de leur environnement en faisant appel au rôle primordial des pouvoirs publics, des notaires, des promoteurs, des professionnels, des spécialistes ainsi que de tous les acteurs pour accompagner ce changement. En effet, l'enjeu de cette étude n'est pas seulement d'identifier les difficultés majeures des modèles actuels et de proposer une redéfinition qui répondrait aux faiblesses relevées. L'enjeu porte aussi et plus directement sur la possibilité de réaliser ce changement et sur les chances de son succès.

738. Par ailleurs, il convient de souligner qu'il reste bien évidemment des éléments non juridiques qui contribuent également au succès de la copropriété¹⁹²⁰. L'objectif final est celui de proposer un système qui incite les individus à devenir des copropriétaires qui vivent dans des copropriétés heureuses. Pour parvenir à cet objectif, il faut changer les mentalités et comprendre l'idée que la copropriété est un lieu où les différences sociales peuvent être cultivées plutôt que de chercher à s'affirmer en tant qu'individu unique. Comme le souligne REYNAUD : « de plus en plus, la copropriété va devenir un des multiples lieux de production de la différence. Être copropriétaire ce ne sera pas exister en tant qu'individu concret : père ou mère de la famille ayant tel ou tel type de besoins précis, unique et désirant s'affirmer comme tel. Ce sera cultiver des différences sociales : en fait, s'affilier à un modèle, se conformer à un groupe, et par là refuser le droit à autrui d'exister en tant qu'individu unique »¹⁹²¹. BAUDRILLARD ajoute aussi que : « Se différencier, c'est précisément s'affilier à un modèle, se qualifier par référence à un modèle abstrait, à une figure combinatoire de mode, et donc par-là se dessaisir de toute différence réelle, de toute singularité qui, elle, ne peut advenir que dans la relation concrète, conflictuelle, aux autres et au monde. C'est là le miracle et le tragique de la différenciation »¹⁹²². Il est ainsi impératif de repenser la perception de la copropriété afin de promouvoir des copropriétés où

¹⁹²⁰ Il s'agit notamment des conditions socio-économique nécessaire qui permettraient la réussite de la copropriété au Koweït. Maître ALNAKKAS écrit ainsi : « La copropriété est la construction verticale ne seront réalisables qu'au prix de soins spécifiques apportés aux conditions socio-économiques. Les causes de son échec actuel résident – principalement – dans ces facteurs. C'est maintenant aux pouvoirs publics auxquels ils appartiennent de préparer le « terrain » à la copropriété », ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement*, op. cit., p. 186.

¹⁹²¹ REYNAUD (P.), *La copropriété dans les grands ensembles immobiliers*, op. cit., p. 159.

¹⁹²² BAUDRILLARD (J.), *La société de consommation*, essais, nov 1996., p. 126.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

chacun trouve sa place dans un équilibre harmonieux entre son individualité et son appartenance communautaire.

BIBLIOGRAPHIE

I- OUVRAGES GENERAUX ET SPÉCIAUX

1) EN LANGUE FRANÇAISE

Introduction à l'étude du droit comparé : recueil d'études en l'honneur d'Edouard Lambert, Vol. 1 [préface de Pierre Garraud], Gallica, 1938

ANDRIER (TH.), *Les sociétés civiles immobilières*, LexisNexis, 9^e éd., 2016

ANDOLFATTO (D.), *Les Syndicats en France*, La Documentation française, 3^e éd., 2013

ARIELE (M.-B.), *Copropriété en France et sur la planète*, Buildingsphere, 2013

ATIAS (CH.),

- *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, Edilaix - Annales Des Loyers, 5^{ème} éd., 2014
- *Droit civil. Les biens*, 12^e éd., LexisNexis, 2014
- *Les erreurs à éviter en copropriété immobilière*, Juris-service, 2001
- *La copropriété des immeubles bâtis*, Paris, Sirey, 1989
- *La copropriété immobilière*, Connaissance du droit, Dalloz, 1995
- *Manuel de droit civil, Les biens*, 11^e éd., Litec, 2011

ATIAS (CH.) et ROUX (J.-M.), *Le guide des associations syndicales libres de propriétaires*, Edilaix, 8^e éd., 2019

AYNÈS (L.), **JULIENNE (M.)** et **MALAURIE (PH.)**, *Droit des biens*, LGDJ, 10^e éd., 2023

AZOULAI (M.),

- *La réforme de la copropriété des immeubles bâtis*, Defrénois 1968
- *Les biens : les droits réels principaux*, Les cours de droit, Paris 1977-1978

BARNASSON (C.) et OLIVIER (P.), *Sauvons les copropriétés : Ce qu'il faut changer*, Copro+, 2011

BAUDRILLARD (J.), *La société de consommation*, essais, nov 1996.

BAYARD-JAMMES (F.),

- *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier : analyse critique*, Paris, LGDJ, 2003
- *La copropriété en question*, 2^e éd., Edilaix, 2021

BENILSI (S.) et PIGNARRE (L.-F.), *Droit des biens*, 2^e éd., LGDJ, 2016

BERGEL (J. -L.), *Les contentieux immobiliers*, Lextenso éditions, 2010

BERGEL (J.-L.), **CIMAMONTI (S.)**, **ROUX (J.-M.)** et **TRANCHANT (L.)**, *Traité de droit civil, les biens*, LGDJ, 3^{ème} éd., 2019

BERLIOZ (P.), *Droit des biens*, Paris, Ellipses, 2014

BETTINI (SE.) et **BETTINI (SO.)**, *Techniques de l'immobilier*, Dunod, 6^e éd., 2019

BOUYEURE (J.-R.),

- *Les travaux dans la copropriété*, Sirey, 1989
- *La destination de l'immeuble en copropriété*, AJPI, 1968

BOUYEURE (J.-R.), **LAFOND (J.)** et **STEMMER (B.)**, *Code de la copropriété*, Litec,

La copropriété immobilière, des modèles en transition

BRAN (O.), JOLI-CŒUR (Y.) et LANNOY (J.-P.), *Les copropriétés en difficulté*, Anthemis, 2^e éd., 2018

BÜHL (M.), *Sociétés civiles immobilières*, Dalloz, 12^e éd., 2013

FLOUR (J.) et CHAMPENOIS (G.), *Les régimes matrimoniaux*, éd. Armand colin, 2001

J. BRANE (O.), JOLI-CŒUR (Y.) et LANNOY (J.-P.), *Les copropriétés en difficulté : Constats et solutions*, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 2^e éd., 2018

CAPOULADE (P.) et TOMASIN (D.), *La copropriété*, Dalloz, 10^e éd., 2020-2021

CARBONNIER (J.),

- *Droit civil : introduction*, 27^e éd., Paris : Presses universitaires de France, 2002
- *Flexible droit*, LGDJ, 10^{ème} éd., 2001
- *Droit civil*, Tome 3, Les Biens : monnaie, immeubles, meubles, 18^e éd., Paris, PUF, 1998
- *Essais sur les lois*, Defrénois, 2^e éd., 1995

CHAMBELLAND (P.) et WALET (P.), *La construction en volumes*, Masson, Paris, 1989

CLERC-FOECHTERLIN (P.), *L'essentiel du droit immobilier*, Gualino éditeur, Lextenso éditions, 13^{ème} éd., 2023

CORNU (G.), *Droit civil, les biens*, Montchrestien, 13^e éd., 2007

COURBE (P.), *Droit civil : les biens, Le droit commun des biens, le droit spécial des immeubles, le droit spécial des meubles*, 5^e éd., Dalloz, 2009

COURTIEU (G.) et COURTIEU (D.), *Les troubles du voisinage*, Litec, *J.-Cl.*, 2002

DÉNOS (P.), *Société civile immobilière*, Groupe Eyrolles 2011

DE PAGE (P.), MERKEN (D.), MERCKEN (T), *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Bruylant, 2005

DROBENKO (B.), *Copropriété : risques et environnement*, Presses Universitaires de Limoges, 2007

DROSS (W.), *Droit des biens*, LGDJ, 6^e éd., 2023

DUGUIT (L.), *Les transformations générales du droit privé depuis le code de Napoléon*, Librairie Félix Alcan, Paris, 1912

GEFFROY (M.), *Les contrats immobiliers*, SÉFI, 2017

GIVORD (F.), GIVERDON (C.) et CAPOULADE (P.), *La copropriété*, Dalloz, 2013

GRIMALDI (C.), *Droit des biens*, LGDJ-Lextenso, 3e éd., 2021

GUINCHARD (S.), *L'affectation des biens en droit privé français*, LGDJ., Paris, 1976

GUIHO (P.) et ROBERT (A.), *Droit civil, les biens*, L'Hermès, 1^{re} éd., 1994

GUTTERIDGE (H.-C.), *Comparative Law. An introduction to the comparative method of legal study and research*, 1946,

HOMO (L.), *Rome Impériale et l'Urbanisme dans l'Antiquité*, collection « L'évolution de l'humanité », Bibliothèque de Synthèse Historique, Tome XVIII bis., Paris, A. Michel, 1971

JULLIOT (D.), *Traité Formulaire de la division des immeubles par étages et par appartements*, Paris, Administration du journal des notaires et des avocats, 1927

KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), *La copropriété des immeubles bâtis*, 4^{ème} éd., Litec, 1989

LAFOND (J.), ROUX (J.-M.), *Code de la copropriété*, LexisNexis, 2014

La copropriété immobilière, des modèles en transition

- LANNOY (J.-P.) et MOSTIN (C.),** *De la prévention à la résolution : Des conflits en copropriété*, Larcier, 2013
- LARROUMET (C.) et MALLET-BRICOUT (B.),** *Traité de droit civil. Les biens : droits réels principaux*, T. 2, Economica, 6^e éd., 2019
- LEFEVRE (M. -P.),** *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, Éditions de l'Aube, 1999
- Le fonctionnement des immeubles de logements sociaux dans des ensembles immobiliers mixtes*, Direction des politiques urbaines et sociales - DIUS, Collection Cahiers, Repères n°85, mai 2021
- LEVENEUR (L.) et MAZEAUD-LEVENEUR (S.),** *Droit des biens, le droit de propriété et ses démembrements*, LexisNexis, 2^e éd., 2023
- LUCAN (J.),** *Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixité*, Éditions de la Villette, 2012
- MALAURIE (P.) et AYNÈS (L.),** *Les biens*, 6^{ème} éd., LGDJ, Lextenso, 2015
- MARAIN (G.) et PASQUALINI (F.),** *Droit des biens*, Bruylant, 2023
- MARCADÉ (V.),** *Explication du code civil*, Tome II, art. 664, Paris, 1875
- MATHIEU (B.),** *Copropriété, mode d'emploi*, Delmas, 2016
- MESTRE-MAHLER (M.), RAINALDY (E.) et LICOINE-HUCLIEZ (N.),** *Droit de l'immobilier*, Dunod, 2023
- PLANIOL (M.) et RIPERT (G.),** *Droit civil français : Les biens* PICARD (M.), Tome III, 2^e éd., LGDJ, 1952
- PORTALIS (J.-M.),** « Exposé des motifs du projet de loi sur la propriété », *Écrits et discours juridiques et politiques*, PUAM, 1988
- REBOUL-MAUPIN (N.),** *Droit des biens*, D., 9^{ème} éd., 2022
- REYNAUD (P.),** *La copropriété dans les grands ensembles immobiliers : essai d'analyse des fondements socio-économiques et juridiques*, La documentation française, 1978
- ROUQUET (Y.) et THIOYE (M.),** *Code de la copropriété*, 21^e éd., Dalloz, 2012
- SABATIÉ (C.),** *Copropriété, Statut, gestion, contentieux*, 20^e éd., Delmas, 2009
- SCHWARZ-LIEBERMANN VON WAHLENDORF (H.-A.),** *Droit comparé, Théorie générale et principes*, 1978, p. 173
- SIMLER (PH.), TERRÉ (F.),** *Droit civil, Les biens*, Dalloz, 10^e éd., 2018
- SIZAIRE (D.),** *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, Litec 1969
- SOLUS (H.) et PERROT (R.),** *Droit judiciaire privé*, Sirey, T. 1, 1961
- STRICKLER (Y.),** *Les biens*, PUF, 2006
- TOMASIN (D.) et CAPOULADE (P.),** *La copropriété*, Dalloz, 10^e éd., 2021/22
- VIGNERON (G.),** *Le syndic de copropriété*, Litec, 1994
- ZENATI-CASTAING (F.) et REVET (Y.),** *Les biens*, PUF, 1997
- ZURFLUH (A.) et TRAZET-FROT (T.),** *Le statut de la copropriété*, Sirey 1968

2) EN LANGUE ARABE¹⁹²³

¹⁹²³ Traduction personnelle.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

ABOALLAIL (E.), *Les droits réels originaux, Livre premier, le droit de propriété*, Journal d'Édition Scientifique, 1^{re} éd., 2009, p. 372.

أبو الليل (إ)، الحقوق الأصلية الأصلية، الكتاب الأول، حق الملكية، مجلة النشر العلمي، الطبعة الأولى، ٢٠٠٩

ABUAYYASH (A.),

- *Planification du développement des villes au Koweït*, Société géographique du Koweït, sept. 1981

التخطيط لمدينة التنمية في الكويت، الجمعية الجغرافية الكويتية، سبتمبر ١٩٨١

- *Le développement urbain et stratégies de planification au Koweït*, Société géographique du Koweït, mars 1981

التطوير الحضري واستراتيجيات التخطيط في الكويت، الجمعية الجغرافية الكويتية، عدد ٢٧ مارس ١٩٨١

ABU-GURIN (A.), *Le système juridique de la propriété des appartements et des copropriétés et les droits des propriétaires sur leurs parties privatives et communes*, Dar Al-Nahda Al-Arabiah, 2^e éd., 2001

أبو قرين (أ)، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفردة والمشاركة، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، ٢٠٠١

ALFAIL (M.),

- *Le logement gouvernemental au Koweït : Étude analytique des aspects sociaux et géographiques*, Fondation koweïtienne pour l'avancement des sciences, 1988

الفيل (م)، الإسكان الحكومي في دولة الكويت، مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، الطبعة الأولى، ١٩٨٨

ALJARDAWI (A.), *Le logement au Koweït*, Kazma pour l'édition, la traduction et la distribution, 1^{re} éd., 1978

الجرداوي (ع)، الإسكان في الكويت، كاظمة للنشر والترجمة والتوزيع، الطبعة الأولى، ١٩٧٨

ALKANDRE (A.), *Le problème du logement au Koweït : une étude analytique et évaluative*, Société géographique du Koweït, thèse, fevrier, 1986.

الكندري (ع)، مشكلة الإسكان في دولة الكويت: دراسة تحليلية تقويمية، الجمعية الجغرافية الكويتية، فبراير، ١٩٨٦

ALMAGAZI (A.), *La propriété des étages et des appartements dans le droit français et égyptien*, Dar Al-Fikr Al-Arabi, 1949

المغازي (ع)، ملكية الطوابق والشقق في القانون الفرنسي والمصري، دار الفكر العربي، ١٩٤٩

ALMUNIES (W.) et ALKANDERI (A.), *L'urbanisme de la ville d'Al-Ahmedi et de sa région industrielle*, Société géographique du Koweït, 1986

المنيس (و) والكندري (ع)، التخطيط العمراني لمدينة الأحمدية وإقليمها الصناعي، الجمعية الجغرافية الكويتية، ١٩٨٦

ALMUNJI (M.), *Les parties communs du bien*, Almakaref, 1^{er} éd., 1988

المنجي (م)، المرافق المشتركة في العقار، المكارف، الطبعة الأولى، ١٩٨٨

ALSABAH (A),

- *Recensements de population modernes*, Société géographique du Koweït, 1984

التعدادات السكانية الحديثة، الجمعية الجغرافية الكويتية، ١٩٨٤

- *Développement urbanisme dans l'État du Koweït*, Société géographique du Koweït, 2000

تطور الاعدادات السكانية بدولة الكويت، الجمعية الجغرافية الكويتية، ٢٠٠٠

ALSANHOURI (A.), *Alwaset dans l'explication du droit civil, Tome 8, le droit de propriété*, Dar al-shorok, Le Caire Égypte, 1^{er} éd., 2010

السنهوري (ع)، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار الشروق، القاهرة مصر، الطبعة الأولى، ٢٠١٠

La copropriété immobilière, des modèles en transition

HAIDER (M.), *La propriété des étages et des appartements, étude comparative*, Almakarf, 2010

حيدر (م.)، ملكية الطوابق والشقق، دراسة مقارنة، المكارف، ٢٠١٠

KAMEL (S.), *Le système juridique de la copropriété des appartements*, Université du Koweït, 1^{er} éd., 1985

كامل (س.)، النظام القانوني لملكية الشقق، جامعة الكويت، الطبعة الأولى، ١٩٨٥

MAHJOUB (J.), ALDERAIHIE (S.) et ALHENDEYANI (KH.), *Le droit de propriété en droit koweïtien - Étude comparative*, 3^e éd., 2012

حق الملكية في القانون الكويتي محجوب (ج.)، الدريعي (س) والهندياني (خ.)، حقوق الملكية في القانون الكويتي - دراسة مقارنة، الطبعة الثالثة، ٢٠١٢

MOURAD (A.), *La copropriété des appartements et le syndicat des copropriétaires*, Dar Al-Nahda Al-Arabiah, 1991

مراد (ع.)، ملكية الشقق واتحاد الملاك، دار النهضة العربية، ١٩٩١

RESTOM BAZ (S.), *Commentaire de la Gazette*, Imprimerie littéraire, Beyrouth, Liban, 1923

رستم باز (س.)، شرح المجلة العدلية، المطبعة الأدبية، بيروت، لبنان، ١٩٢٣

TAHA (GH.), *Les droits réels en droit civil koweïtien*, Université du Koweït, 1977

طه (غ.)، الحقوق العينية في القانون المدني الكويتي، جامعة الكويت، ١٩٧٧

ZAHRA (M.), *la vente d'immeubles en l'état d'achèvement*, Faculté de droit, Universités Ain-Shamas et Koweït, 1^{er} édi., 1989

زهرة (م.)، بيع المباني تحت الإنشاء، كلية الحقوق، جامعتي عين شمس والكويت، الطبعة الأولى، ١٩٨٩

II- THESES ET OUVRAGES COLLECTIFS

1) EN LANGUE FRANÇAISE

ALNAKKAS (J.), *La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement : vers un nouveau statut de la copropriété au Koweït à travers l'étude comparée des droits français, suisse et anglais*, thèse, Paris 2, 1987

ATIAS (CH.), *Le transfert conventionnel de propriété*, thèse dactylographiée, Poitiers, 1974

AZOULAY (M.), *Le droit de copropriété par appartements*, thèse, Paris, 1956

BALIVET (B.), EMERICH (Y.) et OUALJI (I.) (Dir.), *Les copropriétés à l'une des transitions urbaine, environnementale et digitale: perspectives comparatives*, Edilaix, thèses & Actes, 2023

BORÉ (J.), *La défense des intérêts collectifs par les associations devant les juridictions administratives et judiciaires*, Bibliothèque de droit privé, LGDJ, 1997

BOY (L.), *L'intérêt collectif en droit français : réflexions sur la collectivisation du droit*, thèse, Nice, 1979

CHAABAN (Y.), *Dépendance et équilibre contractuel – étude de droit comparé*, thèse, Université Jean Moulin Lyon 3, 2020

CHAMOSSET (M.), *Accompagner les copropriétés en difficulté : prévenir pour ne plus avoir à guérir ? L'exemple de la mise en œuvre d'actions préventives sur le territoire d'Annemasse Agglo*, mémoire Sciences de l'Homme et Société, Université Pierre Mendès France - Grenoble 2, 2015.

DENEFFLE (S.) (Dir), *Repenser la propriété*, Essais 2016

EMERICH (Y.), *Accès à la terre et enjeux sociaux*, Centre Paul-André Crépeau, Université Mc Gill,

La copropriété immobilière, des modèles en transition

Montréal, Canada, Mars 2018

FRÉMONT (A.), *Les scissions de copropriété*, HAL, 2014

FULCHERI (É.), *La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ?*, HAL, 2015

HAUTEREAU-BOUTONNET (M.) et PORCHY-SIMON (S.) (Dirs.), *Le changement climatique : quel rôle pour le droit privé*, Dalloz, 2019

LAGRAULET (P.-E.), *Les fonctions du syndic de copropriété*, thèse Paris 2, 2018

LANNEPATS (G.), *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis : éléments de comparaison en droit français et en droit suisse*, thèse Toulon, 2009

LOTZ (J.), *La division de l'immeuble : contribution à une théorie de la propriété*, thèse Strasbourg, 2014

MARTY (J.-P.), *La dissociation juridique de l'immeuble*, Thèse, Toulouse, 1979

MASSON (F.), *La propriété commune*, thèse Paris 1, 2016

MICHAUD (V.), *Étude et suivi de l'évolution des premières « divisions en volumes » : Analyse de l'organisation de la propriété complexe*, HAL, 2015

MICELI (L.), *La maîtrise foncière des bailleurs sociaux : de l'usage des baux de longue durée*, thèse, Lyon 3, 2021

MICHALOPOULOS (C.), *Les assemblées de copropriété*, thèse, Paris, 1960

MOUREY (J.-L.), *Les équilibres socio-psychologiques de la copropriété*, LGDJ, Paris, 1970

NAJEM (M.), *La copropriété dans les immeubles bâtis : Partage des bienfaits et des dommages – Étude comparative*, thèse, Université Panthéon-Assas, 2014

PAQUET (Y.), *Le lot de copropriété entre complexité et illusion : analyse de la nature juridique du lot de copropriété*, thèse, Université Grenoble Alpes, 2016.

RANDOULENT-PHILIPPOT (C.), *Le créancier dans la procédure de saisie du logement*, thèse, HAL, 2017

RELFANTI (L.), *La notion de destination de l'immeuble en droit de la copropriété*, thèse, 1999

RICHARD (D.), *De la propriété du sol en volume*, thèse, Université Panthéon-Assas, 2015

RIDEL (S.), *Essai sur la destination de l'immeuble en copropriété*, thèse Université Panthéon-Assas – Paris II, 1998

ROLAIN (M.), *Les limitations au droit de propriété en matière immobilière*, thèse, Université Nice Sophia Antipolis, 2015

SIZAIRE (D.), *La vocation à la propriété et les sociétés immobilières*, Nicea, 1960

SOLLETTY (B.), *Les structures de division de la propriété immobilière*, thèse, Grenoble, 1983

ZABALZA (A.), *La Terre et le droit, Du droit civil à la philosophie du droit*, thèse, Bordeaux IV, 2001

114^e Congrès des notaires de France, *Demain le territoire*, Mai, 2018

112^e Congrès des notaires de France, *La propriété immobilière entre liberté et contraintes*, Nantes, 2016

103^e Congrès des Notaires de France, *Division de l'immeuble*, Lyon, 2007

73^e Congrès des Notaires de France, *Pratique et évolution de la copropriété*, Strasbourg, 1976

28^e rapport de la Fondation Abbé-Pierre sur l'État du Mal-Logement en France, 2023 : https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2023-04/REML2023_WEB_DEF.pdf.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

BRAYE (D.), *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat*, Rapport, janv. 2012

DILAIN (C.), « Les copropriétés très dégradées, pistes de réflexion législatives », *Rapport, Sénat*, avr. 2013.

GOLDBERG (D.) et LINKENHELD (A.), *Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 1179)*, juill. 2013

JOUBE (D.), *Méthodologie de la comparaison dans les thèses en droit*, Colloque, Faculté de Droit et de Science politique, Université de Montpellier, mai 2023

ROUAST (A.), « L'évolution du droit de propriété », *Rapport à la séance du 7 juillet 1945*, Travaux de l'association H. Capitant, T. I, 1945, p. 45

VORMS (B.), « Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger », *Étude ANIL* déc. 2005

2) EN LANGUE ARABE

ALJAREHI (M.), *La copropriété des appartements : Étude pratique et doctrinale comparative*, thèse, Dar Al-Nahda Al-Arabiah, 1^{re} éd., 1977

الجارحي (م.)، ملكية الشقق: دراسة عملية وفقهية مقارنة، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، ١٩٧٧

ALNUMER (H.), *Restrictions imposées aux propriétaires des immeubles divisés en appartements et étages*, thèse, Faculté de droit, Université d'Ain Shams, 1989, p. 101 et s.

النمير (ه.)، القيود التي ترد على تصرفات مالك المبنى المقسم إلى شقق وطبقات، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ١٩٨٩

MAHDI (KH.) (Dir.), *Rapport national du Koweït pour la troisième Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III)*, Le Secrétariat Général du Conseil Supérieur du Plan et du Développement (SG-CSPD), ONU-Habitat, oct. 2016

SHARAF (A.), *Le droit du haut et du bas et la propriété d'appartements, étude comparative entre le droit islamique et le droit civil égyptien*, thèse de doctorat, 1989

شرف (ع.)، حق العلو والسفل وملكية الشقق، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني المصري، رسالة دكتوراه، ١٩٨٩

Rapport la Vision du Koweït 2035, (résumé), Journal Aljarida, mai 2020

رؤية الكويت 2035 (الملخص التنفيذي)، جريدة الجريدة، مايو ٢٠٢٠

Étude l'urbanisme et l'habitation au Koweït, Dossier de recherche, KUNA n° 5, novembre 1983

دراسة تخطيط المدن والإسكان في الكويت، كونا (وكالة الأنباء الكويتية)، العدد 5، نوفمبر ١٩٨٣

Étude L'espace urbain détermine la réalité du logement, KUNA, 2014

دراسة المساحة العمرانية تحدد الواقع السكني، كونا (وكالة الأنباء الكويتية)، ٢٠١٤

III- ARTICLES ET CHRONIQUES

1) EN LANGUE FRANÇAISE

AHLFEDLT (G.) et PIETROSTEFANI (E.), « Demystifying Compact Urban Growth: Evidence From 300 Studies From Across the World », *in Coalition for Urban Transitions*, London and Washington, DC, 2017

La copropriété immobilière, des modèles en transition

AKKOUR (S.), « La copropriété et la transition numérique », in *Les copropriétés à l'une des transitions urbaine, environnementale et digitale: perspectives comparatives*, sous la direction de BALIVET (B.), EMERICH (Y.) et OUALJI (I.), Edilaix, 2023, p. 191

ASSOULINE-EISENBAUM (D.), « Nullité de la répartition des charges de copropriété », *Revue des loyers*, mars 2007, n°875, p. 114-122

ATIAS (CH.)

- « Les copropriétés forcées », *D.* 2012, p. 1018 et s.
- « Le nouveau Livre II du code civil relatif aux biens, Libres propos pour ne pas conclure », *Lamy dr. Civ.*, juill.-août 2009, p. 47
- « Le piège de l'illégalité en copropriété immobilière », *D.*, 2007, n° 27, p. 1893-1896
- « Une propriété sans objet (propriété, vocation et contrat) », *D.*, 2007, n° 34, p. 2415-2417
- « Les grandes tendances de la réforme de la copropriété immobilière », *Defrénois*, n° 18, 2004, p. 1187
- « La sauvegarde de la jouissance des parties privatives », *D.*, 2000, n° 41, p. 621
- « Propriété et communauté dans la copropriété des immeubles bâtis », *JCP G* 1980, I, 2971
- « Relations de voisinage en copropriété immobilière », *Ann. loyers* 2002, p. 1686
- « La naissance d'une copropriété : qu'est-ce qu'un bâtiment ? », *Inf. rap. copr.* 2002

ATIAS (CH.) et LE RUDULIER (N.), « Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures – Le droit spécial de la copropriété », *Répertoire de droit immobilier, D.*, avr. 2021.

AVRIL (P.), « Un homme, une voix ? », *Le Seuil, Cairn. Info*, 2007, n° 120

AZOULAI (M.), « La réforme de la copropriété des immeubles bâtis », *Def.*, 1968, I, art. 29027, p. 40

BACHELIER (G.) et MAUGE (CH.), « Genèse et présentation du code général de la propriété des personnes publiques », *AJDA* 2006, p. 1073

BALIVET (B.)

- « Les mutations du modèle français de la copropriété face aux transitions », in *Les copropriétés à l'aune des transitions urbaine, environnementale et digitale : perspectives comparatives* : Edilaix, thèses & Actes, 2023, p. 11
- « Vente et gestion immobilières et performance énergétique de l'immeuble : aspects civils », *Solutions Notariat Hebdo* : SNH 2021, p. 15
- « Le changement climatique et l'immeuble », in « *Le réchauffement climatique, Quel rôle pour le droit privé ?* », HAUTEREAU-BOUTONNET (M.) et PORCHY-SIMON (S.) (Dirs.), Dalloz comm., 2019, p. 259-274
- « La fin de l'insécurité sur les parties communes spéciales », *Solutions Notariat Hebdo (SNH)*, Eclairage, 2018, p. 14
- « La protection du syndicat des copropriétaires contre le candidat à l'acquisition indélicat », *Solutions Notariat Hebdo (SNH)*, Doctrine, 2018, p. 16
- « Statut de la copropriété et division en volumes », *RTDI 2012*, n° 2, p. 22
- « L'accession sociale à la propriété immobilière en France : la fin du modèle de la propriété individuelle ? », in *Accès à la terre et enjeux sociaux*, Centre Paul-André Crépeau, Université Mc Gill, mars 2018, Montréal, Canada, éd. Thémis, p. 21-56.

BAMDÉ (A.), « Le régime primaire impératif ou statut matrimonial de base : vue générale », in *Droit des régimes matrimoniaux, Droit patrimonial de la famille, Régime primaire impératif*, 2020.

BARAUD-SERFATY (I.), « La ville en morceaux – Interview de Jacques Lucan », *Revue Études Foncières*, sept. 2012

La copropriété immobilière, des modèles en transition

BARBIÈRI (J.-F.), « De l'incorporation à l'attache a perpétuelle demeure et inversement : Réflexions sur la distinction meuble – immeuble et sur les mécanismes d'affectation », in *Mél. à la mémoire du Professeur Roger SAINT-ALARY*, Édition législatives, Presses de l'Université des sciences sociales de Toulouse, 2006, p. 111

BATTEUR (A.), « Majeurs protégés. – Dispositions communs à toutes les protections. – Principes directeurs, conditions de fond et de forme », *J.-Cl. Civil Code*, avril 2022

BAUDOIN (P.), « La responsabilité du syndic de copropriété », *Gazette du Palais*, n°244-245, 31 août-1er septembre 2012, Jurisprudence, p. 17 à 20, note à propos de 3e Civ. - 23 mai 2012

BAYARD-JAMMES (F.),

- « La prise de décision par le syndicat des copropriétaires : constats et perspectives », *AJDI* 2019, p. 499
- « Participation à l'AG : Obligation ou simple faculté ? », *Inf. rap. copr.* 2019, n° 653, 1477

BEDDELEEM (O.), « L'ordonnance portant réforme de la copropriété des immeubles bâtis ». *Ann. Loyers*, 2019, p. 30.

BELKASIM (S.), « La gouvernance financière des copropriétés en droit marocain et enjeux du développement durable », in *Les copropriétés à l'une des transitions urbaine, environnementale et digitale: perspectives comparatives*, sous la direction de BALIVET (B.), EMERICH (Y.) et OUALJI (I.), Edilaix, 2023, p. 203

BÉNASSE (CH.), « Les copropriétés très dégradées : la loi ALUR n'apporte qu'une réponse partielle », *Loyers et copr.* juill. 2014, n° 7/8, alerte 44

BENILSI (S.)

- « Admission de la prescription acquisitive d'un lot de copropriété par le syndicat des copropriétaires », *Deffrénois*, n° 03, 2016, p. 119
- « Moins de copropriété dégradée ? », *Deffrénois*, n° 10, 2015, p. 549
- « La proportionnalité en droit de la copropriété : le contrôle des clauses d'habitation bourgeoise », *Immeuble et droit privé*, 2012, p. 3
- « La surélévation, panacée ou chimère ? » *Rev. des loyer. et des ferm.*, n° 1039, 2023, p. 328

BENILSI (S.) et PIGNARRE (L.-F.), « Droit des biens 2020 : La proportionnalité, virus de la propriété ? » *Droit et patr.*, 1^{er} janv. 2021

BERGEL (J.-L.)

- « Les formes modernes de la copropriété », *Inf. rap. copr.* mars 2017
- « La copropriété, branche du droit des biens ou matière autonome ? », *Inf. rap. copr.* oct. 2013, n° 592, p. 21
- « Le nouveau champ d'application du statut de la copropriété des immeubles bâtis », *Inf. rap. copr.* 2020, n° 659

BERNARD (N.)

- « Le community land trust comme nouveau paradigme de l'habitat acquisitif (ou, les communs appliqués à la propriété du logement) », in *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, Vol. 2019, n° 81, p. 243
- « Un exemple de bonne pratique législative : la loi française ALUR », In: *Les échos du logement*, Vol. 2016, n° 117, p. 10
- « Les (r)évolutions du droit de propriété, entre érosion et recomposition », In: *Les Cahiers nouveaux*, n° 84, 2012, p. 20

BERNARD (N.), DE PAUW (G.) et GÉRONNEZ (L.), « Coopératives de logement et community land trusts », *Courriers hebdomadaires du CRISP*, 2073, 2010

BILLET (PH.), « Administrations et Collectivités territoriales », *JCP janv.* 2006, n° 1010

La copropriété immobilière, des modèles en transition

BOFFA (R.), « La destination et l'usage de l'immeuble, éléments de l'application d'un régime juridique », *Droit et ville* 2015, p. 19

BOSGIRAUD (C.), « Volumes ou copropriété : le choix n'est pas toujours permis... », *Bulletin du Cridon de Paris*, mai 1988, p. 72

BOURNIAS (A.), « Les formes juridiques de la propriété d'étage ou d'appartement en droit comparé », *RID comp.* 1979, p. 583

BOUTELDJA (F.), « La démocratie fonctionne au ralenti », *Inf. rap. copr.* mai 2021, n° 668, p. 6

BOUYEURE (J.-R.),

- « Les assemblées générales de copropriétaires », *Administrer* 2008, p. 47
- « La copropriété constitue-t-elle une limite au droit de propriété ? », *Administrer* 1989
- « Assemblées générales, Exercice du droit de vote », *Administrer*, 1973, p. 5
- « L'administration provisoire de la loi du 21 juillet 1994 et du décret du 15 février 1995 », *AJPI* 1997, p. 636

BRACHET (D.), « Règlement de copropriété et état descriptif de division : nature et portée de l'état descriptif de division », *Droit et Ville*, 2022/2, n° 94, p. 17-40

BRACONNIER (S.), « Urbanisme, construction publique et Jeux olympiques Paris 2024, commentaire de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2024 », *RDI* 2018, p. 312

BRAULT (S.), « La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : réflexion sur l'émergence des communautés comme vecteur d'accès à la propriété », *Revue de droit de l'Université de Sherbrooke* 2020, 50(1-2-3), p. 43

BRESSON (S.),

- « La copropriété repensée dans l'habitat participatif », in DENEFFLE (S.) (Dir.), *Repenser la propriété*, Essais 2106, p. 103
- « L'habitat participatif en France : une alternative sociale à la "crise" ? », [Article en ligne], p. 107.

BRISEPIERRE (G.), « Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique », *FLUX* 2014, n° 96, p. 31

BROUSSOLLE (Y.), « Changement de destination des locaux et autorisation d'urbanisme », *Administrer* 2010, p. 20

BURDY-CLÉMENT (P.), « La liberté d'affectation de la partie privative d'un lot », *Droit et ville* 2012, p. 141

CABANAC (J.),

- « L'assemblée générale des copropriétaires », *IRC* 1973, p. 33

CABANAC (J.) et MICHALOPOULOS (C.),

- « Copropriété : la loi du 28 juin 1938 après 23 années d'application », *A.J.P.I.* 1962, p.1
- « Le règlement de copropriété », *AJPI* 1961, p. 130
- .), « Les assemblées de copropriété sous le régime de la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 », *AJPI* 1967, p. 1

CABANAC (J.) et MORAND (M.), « Construction et reconstruction d'un ascenseur dans l'immeuble en copropriété », *Inf. rap. copr.* 1972, p. 81

CAPOULADE (P.),

La copropriété immobilière, des modèles en transition

- « Règlements de copropriété et liberté contractuelle », *Droit et Ville*, 2011/2 (N° 72), p. 115-127
- « Le statut de la copropriété et les servitudes », *Inf. rap. copr.* 2001, p. 17
- « Copropriété et structures foncières dans la jurisprudence de la Cour de cassation », *Administrer*, 1996, p. 4
- « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *AJDI*, 2006, p.553
- « La loi Alur et la pathologie des syndicats de copropriétaires » *Administrer oct. 2014*, p. 6
- « Le juge et la copropriété », *Inf. rap. copr.* 1996, p. 11
- « Le juge en copropriété des immeubles bâtis », *Ann. loyers*, Colloque du quarantenaire à Aix-en-Provence, 2005

CAPOULADE (P.) et COMMAGNAC (R.), « Le statut de la copropriété », *R.E.D.I.* 1967, n° 24, p. 1356

CAPOULADE (P.), GIVERDON (C.), « Propos sur les ensembles immobiliers », *RD imm.*, 1997, p. 161

CARBONNEL (CH.), « L'affectation de l'immeuble : mesure désuète à remettre en cause », in *Mél. à la mémoire du Professeur Roger SAINT-ALARY*, Édition législatives, Presses de l'Université des sciences sociales de Toulouse, 2006, p. 157

CATALA (P.), « La transformation du patrimoine dans le droit civil moderne », *RTD civ.*, 1966, p. 185

CERMOLACCE (A.), « Présentation générale des mesures de protection des majeurs », *JCP éd. N.* 2008, 1268

CHANTEPIE (G.),

- « *La copropriété, vers une transition juridique ?* » : *Entre propriété privée et gestion collective, les mondes sociaux de la copropriété* », Rapport pour la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), déc. 2019
- « Quel avenir pour la copropriété ? », in *L'avenir du droit des biens*, colloque Lille (2014), LGDJ, 2016, p. 163 et s.
- « Transition juridique et transition énergétique de la copropriété : synthèse et propositions », p. 224

CHANTEPIE (G.) et LEBLOND (N.), « L'habitat participative institutionnalisé par la loi ALUR : coopératives d'habitants et sociétés d'autopromotion », *RTDI Cahier spécial Loi ALUR 2014*, p. 87

CHARLIAC (H.), « Copropriété, statut de la copropriété – Structure », *J.-Cl. Notarial Répertoire*, 2015

CHAZELLE (C.),

- « Le droit de vote : de l'équilibre entre un droit fondamental et l'intérêt collectif », *Inf.rap.copr.*, 2015
- « La copropriété tertiaire », *Inf. rap. copr.*, 2022, p. 13.

CHEVALLIER (J.), « Commentaire de la loi de 1938 », *D.*, 1939, partie lois et décrets, p. 73

CHEVREAU (J.), « Le juge ou les juges de la copropriété », in *Mél. R. Perrot*, p. 35

COHEN (M.), LEMAÎTRE (T.), LOUIS-LUCAS (T.) et SAMPÈRE (J.), « Transition environnementale, géographie et dispositifs de recherche interdisciplinaire », *Bulletin de l'association de géographes français*, 97-4 | 2021, 569

COHET (F.), DERRIDA (A.) et KAN-BALIVET (B.),

La copropriété immobilière, des modèles en transition

- « Nature des droits des copropriétaires sur le sol : prévalence des termes du règlement de copropriété décrivant les lots », *RTDI N° 1*, 2014
- « Copropriété », *RTDI Cahier spécial Loi ALUR-2014*, p. 64.

COMBARIEU (J.), « Le vendeur, l'acquéreur et les charges de copropriété », *JC, Ed. NI*, 2000, n°48, p. 1715

COUINEAU (X.), « La destination de l'immeuble en copropriété », *Droit et Ville* 1976, n° 1, p. 203

COUTANT-LAPALUS (C.)

- « Les lots transitoires : nouvelles règles d'entrée en vigueur de la loi ELAN. Entre avancées et déceptions », *Loyers et copr.* avr. 2022, n° 4, Étude 5
- « Crise sanitaire et copropriété : nouvelles adaptations des mesures d'exception », *Loyers et copr.* mars 2022, n° 3, alerte 18
- « Fonctionnement des copropriétés pendant l'épidémie de covid-19 : de nouvelles mesures d'exception », *JCP éd. N. 2020*, n° 23, act. 472
- « Le bail réel solidaire », *JCP éd. N* 22 juin 2018, n° 25, 1217
- « Le principe de l'unicité du statut de la copropriété sous le prisme des lots à usage d'habitation », *Loyers et copr.* oct. 2015, n° 10, dossier 3
- - « Le principe de l'unicité du statut de la copropriété sous le prisme des lots à usage d'habitation », *Loyers et copr.* oct. 2015, n° 10, dossier 3
- « Les alternatives au modèle français de la copropriété : aspect habitation », *in Les copropriétés à l'une des transitions urbaine, environnementale et digitale: perspectives comparatives*, sous la direction de BALIVET (B.), EMERICH (Y.) et OUALJI (I.), Edilaix, 2023, p. 259
- « Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *Loyers et copr.* févr. 2020, n° 2, dossier 8

COZIAN (M.), « Le charme des sociétés civiles immobilières : Charme intact ou charme fané », *Revue de jurispr. comm.*, n°2, mars-avril 2004, p.64

CREVEL (S.), « La gouvernance de la coopérative est-elle vraiment démocratique ? », *Droit rural* 2022, n° 507, dossier 2

CUSIN (F.), « Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? », *Espaces et sociétés*, vol. 148-149, 2012, n° 1, p. 17

CULIOLI (M.), « La maladie d'un époux. Idéalisme et réalisme en droit matrimonial français », *RTD civ.* 1968, p. 253

CUQ (E.), « Étude sur les contrats de l'époque de la première dynastie babylonienne », *Nouvelle Rev. hist. dr. fr. et étranger* 1910, p. 458

DAGNEAUX (M.), « La vie de la copropriété », *Deffrénois*, n° 17, 2019, p. 13

DAGOT (M.), « La vente d'immeuble à construire », *Litec*, 1983, n° 137

DALBIN (J.-F.), « Copropriété par phase, Lot transitoire », *Droit et ville*, n° 72, 2011, p. 259

DELATTRE (G.) et BECQUÉ-DEVERRE (C.),

- « Regards sur la pratique de la scission amiable de copropriété », *in 103e Congrès des notaires de France Lyon, 2007 La division de l'immeuble, JCP éd. N. 2007*, 1186
- « La gestion de l'immeuble bâti », *AJDI* 2007, p. 549

DÉCHELETTE-TOLOT (P.) et PELLETIER (P.),

- « La transition énergétique en copropriété », *Loyers et copr.* juil. 2015, n° 7/8, p. 48
- « La division en volumes : Vers la sortie du statut de la copropriété », *Administrer*, 2015, p. 19

La copropriété immobilière, des modèles en transition

DEMOULIN (J.), « Les organismes HLM et leur personnel face à la participation des locataires », *Cahiers RAMAU* [En ligne], 6 | 2013

DESHAYES (V.) et LE ROUZIC (V.), « Quelle place pour l'accès partiellement différé ? », *Actes prat. Ing. Immobilière, Dossier « Bail réel immobilier et bail réel solidaire : nouveaux dispositifs pour de nouveaux logements »*, 2017, p. 43

DIEBOLT (S.), « Millièmes et tantièmes – Définition et détermination », 2001, <http://sos-net.eu.org/copropriete/3/3-1-1.htm>.

DONDERO (V.-B.), « Loi sur le pass vaccinal : mesures de droit des groupements – Sociétés, coopératives agricoles, copropriétés », *JCP éd. N. 2022*, n° 5, act. 220

DOREL (M.), NERRIÈRE (R.), « Copropriété ou division en volumes : Le choix est-il libre ? », *Le Bulletin : Édition Spéciale*, juill. 2015, p. 8

DROSS (W.)

- « La constitution d'une servitude sur une partie commune est-elle possible ? », *RTD civ.*, 2014, p. 907

- « L'ordre public permet-il que soit créé un droit réel perpétuel ? », *RTD. civ.* 2013, p. 141

DROSS (W.) et MALLET-BRICOUT (B.), « Avant-projet de réforme du droit des biens, premier regard critique », *D.* 2009, p. 508

DUMONT (G.-F.), « L'urbanisation : une évolution homogène ou diversifiée ? », *Géographie des populations*, 2018, p. 135 à 176

DURAND (P.), « Le dualisme de la convention collective de travail », *RTD.civ.* 1939, p. 353

DURAND-PASQUIER (G.),

- « Du bail dans le cadre d'une convention d'usufruit », *Constr.-Urb.* 2007, alerte 37

- « L'usufruit locatif social : une technique de création de logements sociaux rapide mais temporaire », *Constr. – Urb.* 2012, n° 12, alerte 81

FAURE (P.), « Les assemblées générales de copropriétaires », *AJPI* 1975, p. 795

FAYDEAU (TH.), « Le droit réel de jouissance spéciale consenti sans limitation de durée est-il perpétuel ? », *JCP éd. N.* 2015, n° 9, 250

FOURNIER (A.), « Division en volumes et copropriété : Un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes », *JCP éd. N.* 1999, n° 8

FOYER (J.), « De l'article 664 du code civil à la loi de 1965 », *AJDI* 2006, p. 526

FRANCHESCHI de MONCLIN (C.), ROUAIX (C.) et ECKLY (B.), « Regard croisés : le statut de la loi de 1965 ne s'applique pas aux ASL », *Inf. rap. copr.* 2021, p. 16

FRANÇOIS (L.), « Le statut des syndicats et la personnalité juridique », in *Mél. O. Kahn-Freund*, 1980,67

FRENETTE (F.),

- « La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : coup d'œil sur sa spécificité et sur son montage juridique au Québec », *45-3 Géomatique* 11, 2019

- « La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle, son avènement au Québec », *27-4 Entracte* 22, 2019

FRENETTE (F.), ROY (V.) et BOUCHARD (J.), « La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : retour sur les voies de son accomplissement en droit civil québécois », *114-3 R. du N.* 501, 2012.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

GALY (C.) et MAUREY (M.), « Démembrement et indivision en copropriété », *LE BULLETIN*, juill. 2015, p. 34

GÉLINET (J.-M.),

- « Syndicat de copropriétaires et association syndicale libre : divergences et convergences », *Administrer* 2009
- « Faut-il un juge de la copropriété ? », *Congrès de la Cnec*, 2005

GIL (G.), « Copropriétés en difficulté. –Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté », *JCI. Copropriété*, 2019

GIVERDON (C.),

- « Petites copropriétés : mythe ou réalité », *AJDI* 2004, p. 858
- « Vers un code de la copropriété ? » *Écrits en hommage à Jean FOYER PUF* 1997, p. 407

GIVERDON (C.) et CAPOULADE (P.),

- « Copropriété et servitudes », *D.* 2005, p. 1134
- « Propos sur les ensembles immobiliers », *RD imm.*, 1997, p. 161

GIVORD (F.),

- « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », in *Mél. offerts au professeur Pierre VOIRIN*, LGDJ, 1966, p. 272
- « Des travaux d'amélioration et les charges de copropriété », *Gaz. Pal.*, 1967, 2, doc. p. 94

GLINEUR (O.) et LEFORT (A.), « L'expropriation des parties communes a-t-elle un sens ? », *LE BULLETIN de CHEUVREUX Notaires, Édition spéciale*, juill. 2015, p. 43

GRELLIÈRE (M.), « Actions syndicales et actions individuelles dans le droit de la copropriété des immeubles bâtis », *AJPI* 1975, p. 187

GRIDEL (J.-P.), « Le contrôle de proportionnalité exercé par le juge judiciaire français », *LPA* 5 mars, 2009, p. 113

GRIMONPREZ (B.), « Nouvelle utopie foncière : pour une autre régulation de la maîtrise du foncier », *RD. rur.* 2017, étude 11

GUILLOT (É. J.),

- « L'assemblée générale des copropriétaires », *Administrer* 1989. 13 ; *Administrer* 1989, p. 12
- « La destination de la partie privative d'un lot », *Administrer* 1988, p. 10

HAINAUT (J.), « Préparer l'assemblée générale : le rôle du conseil syndical », *Inf. rap. copr.* 2016, n° 2792

HEBRAUD (P.), « À propos d'une forme particulière de copropriété, la copropriété par appartements », *RTD civ.* 1938, p. 23

HECQUARD-THÉRON (M.), « De l'intérêt collectif », *AJDA* 1986, p. 65

HOCQUARD (J.), « Division en volume et copropriété », *Inf. rap. copr.* sept. 2012, p. 15

HOIBIAN (S.), « Les français en quête de lien social : Baromètre de la cohésion sociale 2013 », *Credoc* juin 2013, p. 14

HUGOT (J.), « Association Foncières Urbaines - Modalités de Fonctionnement », *J.-Cl. Constr.- Urb.* 2017

IDOT (L.), « Immeubles et droit communautaire : brèves observations sur une rencontre insolite », in *Mél. à la mémoire du Professeur Roger SAINT-ALARY*, Édition législatives, Presses de l'Université des sciences sociales de Toulouse, 2006, p. 283

La copropriété immobilière, des modèles en transition

IONASCO (A.), « La copropriété par appartements en droit comparé », in *Mél., Études offertes à René RODIÈRE*, D., 1982, p. 113

JAFFUEL (D.-C.) et BUCHER (CH.-É.), « Copropriété. – Historique et généralités », *JurisClasseur Notarial Répertoire*, sept. 2021, n° 5.

LAFOND (J.)

- « Les grandes mutations du statut de la copropriété », *Inf. rap. copr.*, 2013, n° 592, p. 24
- « Volumes et copropriété », *JCP éd. N. n° 37*, sept. 2007
- « Copropriétés à statut spécial : petites copropriétés et copropriétés à deux personnes », *J.-Cl. Notarial Formulaire*, nov. 2020
- « Copropriété - Relations du notaire avec les organes de la copropriété. - Copropriétés en difficulté », *J.-Cl. Notarial Formulaire*, 2015
- « Copropriété – Bâtiment unique. – Mise en copropriété. – Vérifications préalables », *J.-Cl. Notarial Formulaire*, août 2022
- « Copropriété. division de l'immeuble. – groupes d'immeubles et ensembles immobiliers », *J.-Cl. Notarial Formulaire*, oct. 2021
- « La copropriété : contrat ou institution ? », *Administrer* 1977, p. 2

LAGRAULET (P.-E.)

- « Les petites copropriétés et les copropriétés à deux après le décret du 2 juillet 2020 », *AJDI* 2020, p. 570
- « La plasticité du droit de la copropriété », *AJDI* 2020, p. 398
- « La prise de décision au sein de la copropriété après l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *Lexbase Droit privé*, déc. 2019

JALUZOT (B.)

- « Méthodologie du droit comparé : bilan et prospective », *RIDC* 2005, p. 46
- « La copropriété, contrat ou institution ? », *Administrer* 1977, p. 2

JAMMES (F.), « La destination de l'immeuble mis en copropriété en France », *Revue du notariat*, 114 (2), 2012, p. 221

KISCHINEWSKY-BROQUISSE (E.), « Destination de l'immeuble et affectation des parties privatives », *Inf. rap. copr.* 1996, p. 10

LAMBERTYE-AUTRAND (M.), « Biens - Classification tripartite des immeubles - Immeubles par nature », *J.-Cl. Notarial Répertoire*, févr. 2017

LAPORTE (J.), « Copropriété – Loi de 1965 : la réforme est en vue. Simple mise à jour ou bouleversement des fondamentaux ? », *Loyers et copr.* mai 2018, n° 5, étude 5

LAPORTE (J.) et DE COSTER (A.), « De la naissance de la copropriété à la première assemblée générale », *AJDI* 2016, p. 583.

LARROUMET (CH.), « L'intérêt collectif et les droits individuels des copropriétaires dans la copropriété des immeubles bâtis », *JCP* 1976, I. 2812

LAURENT (J.), « Les dispositions particulières à certaines copropriétés dans l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *AJDI* 2019, p. 877

LEBATTEUX (A.)

- « Comment mener une rénovation énergétique en copropriété ? », *Loyers et copr.* mai 2019, n° 5, Dossier 13

La copropriété immobilière, des modèles en transition

- « Le projet du Grecco pour une simplification et une modernisation du statut de la copropriété », *Loyers et copropriété*, 2017, Étude 9
- « *Vademecum* de la scission en volumes », *Loyers et copr.* oct. 2015, n° 10, Dossier 5, p. 4
- « Les alternatives à la copropriété », *Loyers et copr.* janv. 2015, n° 1, Étude 1, p. 16
- Colloque « Les ouvrages immobiliers complexes : volumes et superposition », *RD Imm.* 1999, p. 551
- « Un nouveau dispositif pour le traitement des copropriétés en difficulté », *Actes pratiques et ingénierie immobilière* avr. 2014, n° 2, Dossier 17.
- « Division en volume: absence d'organisation des aménagements communs et application du statut de la copropriété », *Loyers et copr.* avr. 2017

LEBATTEUX (P.)

- « L'ordre public du statut : protection ou contrainte ? », *Inf. rap. copr.* oct. 2013, n° 592, p. 36
- « Les origines de la copropriété », *AJDI* 2006, p. 519.

LE MASSON (J.-M.),

- « Copropriété versus association syndicale libre : entre confusion et incompréhension », *Inf. rap. copr.* 2021, p. 19
- « Quel avenir pour le statut de la copropriété ? », *Inf. rap. copr.* n° 592, oct. 2013

LE ROUZIC (V.)

- « L'organisme de foncier solidaire : un nouvel acteur », *Actes. prat. ing. immobilière* 2017, n° 3, dossier 32
- « Le bail réel solidaire : une petite révolution du droit de propriété à mettre en perspective », *Gaz. Pal.* 2017, n° 30, p. 69

LE RUDULIER (N.),

- « Division en volume et copropriété : quels choix ? », *AJDI* 2011, p. 271
- « Division en volumes. – Nature et principes », *JCP.*, éd. N.-F., 2022
- « La scission de copropriété après la loi ALUR », *Loyers et copr.* nov. 2014

LIBCHABER (R.), « *Le droit de propriété, un modèle pour la réparation des troubles du voisinage* », in *Mél. C. MOULY*, Litec, 1999, p. 420

LIÈVRE (X.) et CAUMES (F.), « Bail réel solidaire : comment faire face à deux phénomènes nouveaux L'extinction du BRS opérateur et la copropriété « sans sol » ? », *JCP éd. N.* 11 janv. 2019, n° 2, 1006

LOMBOIS (C.), « Commentaire de la loi du 10 juillet 1965 », *D.* 1966, légis. p. 93

MAGUET (L.), « Division des maisons par étages et par appartements », *JCP* 1940, I, p. 153

MALLET-BRICOUT (B.),

- « Baux réels et solidaires », *RTD civ.* 2016, p. 943
- « Propriété, affectation, destination. Réflexion sur les liens entre propriété, usage et finalité », *La Revue Juridique Themis*, Université de Montréal, Faculté de Droit, 2014, 48 (2), p. 538

MANDOLINO (M.), « Les alternatives au modèle français de la copropriété : aspect autre que d'habitation », in *Les copropriétés à l'une des transitions urbaine, environnementale et digitale: perspectives comparatives*, sous la direction de BALIVET (B.), EMERICH (Y.) et OUALJI (I.), Edilaix, 2023, p. 273

MANSBRIDGE (J), BOHMAN (J) et CHAMBERS (S), « La place de l'intérêt particulier et le rôle du pouvoir dans la démocratie délibérative », *Raisons politiques*, 2011/2 (n°42), p. 47

La copropriété immobilière, des modèles en transition

- MARKESINIS (B.),** « Unité ou divergence : à la recherche des ressemblances dans le droit européen contemporain », *RIDC* 2001, p. 807
- MARTIN (R.),** « Copropriété dualiste et copropriété unitaire. Étude comparative franco-suisse », *Ann.Loy.* 1990, p. 1043
- MBOTAINGAR (A.),** « Bail commercial, Ordre public du statut », *JurisClasseur Bail à Loyer*, 3 Décembre 2021
- MICHALOPOULOS (C.),** « Le droit des assemblées dans la loi du 21 juillet 1994 », *IRC* sept. 1995, p. 12
- MICHELIN-MAZÉLAN (S.),** « Entretien avec J.-F. DE MONTGOLFIER, directeur des affaires civiles et du sceau, sur l'ordonnance ELAN », *Inf. rap. copr.* oct. 2019.
- MORANT (D.),** « Les assemblées générales de copropriété », *Ann.loyers* 1973, p. 417
- MZID (N.),** « Réflexions juridiques sur le règlement de copropriété », *Université de Sfax en Tunisie*, 1997
- MILLEVILLE (S.),** « La propriété collective, une lacune constitutionnelle ? », *Revue des droits et liberté fondamentaux*, 2015, n° 16
- MOINIER (L.),** « Association syndicale libre et copropriété », *SOUSSENS avocats*, [Article en ligne], 2020
- MONTGOLFIER (J.-F.),** « Réforme de la copropriété : ce que prévoit l'ordonnance », *AJDI* 2019
- MORELON (P.),** « Copropriétés en difficulté : obtenir des aides publiques au profit d'un syndicat des copropriétaires », *Loyers et copr.* oct. 2015, n° 10, Dossier 9
- MOUSSERON (J.-M.),** « Valeurs, biens, droits », in *Mél. en hommage à André Breton et Fernand Derrida*, D., 1991, n°14, p. 359
- MOUSSERON (J.-M.), RAYNARD (J.) et REVET (T.),** « De la propriété comme modèle », in *Mél. offerts à André COLOMER*, Paris, Litec, 1993, p. 288
- OUELLETTE (D.),** « La psychologie du « vivre ensemble » en copropriété », in *Collection « De la prévention à la résolution des conflits en copropriété »*, sous la dir. de J.-P. LANNOY et C. MOSTIN, Éd. Larcier, 2013, p. 75
- PETERKA (N.), CARON-DÉGLISE (A.) et ARBELLOT (F.),** « Protection de la personne vulnérable – Protection judiciaire et juridique des mineurs et des majeurs », *D. Action*, 2021-2022
- PÉRINET-MARQUET (H.)**
- « L'ordonnance du 30 octobre 2019 manque-t-elle d'ambition ? », *Loyers et copr.* févr. 2020, n° 2, dossier 7 « L'avant-projet de réforme de la copropriété : le GRECCO remet ses travaux, Entretien avec H. Périnet-Marquet », *JCP éd. N.* 2017, n° 48, act. 1000
 - « La loi de 1965 à la croisée des chemins », *Loyers et copr.*, oct. 2015, n° 10, dossier 1
 - « Étude sur les nouveaux biens », *JCP G* 2010, n° 1100.
 - « Le droit des biens, prochain chantier de réforme ? », *RTD civ.* 2009, n° 56
 - « La place de l'incorporel dans l'avant-projet de droit des biens », *Colloque l'appréhension par le droit de l'incorporalité*, Université de Rennes : *RLDC* 2009, supplém.au n° 65, p. 19
 - « Pour l'unité du droit immobilier », in *Mél. à la mémoire du Professeur Roger SAINT-ALARY*, Édition législatives, Presses de l'Université des sciences sociales de Toulouse, 2006, p. 395
 - « La copropriété entre respect et adaptation du droit civil », in *Mél. Études offertes au Doyen Ph. Simler*, Édition Dalloz- LexisNexis SA, 2006, p.789

La copropriété immobilière, des modèles en transition

- « L'immeuble et le Code civil », in *Le Code civil 1804-2004. Un passé, un présent, un avenir*, Dalloz, 2004, p. 395
- « ALUR est certainement la réforme la plus importante du droit de la copropriété depuis 1965 », *Entretien, Inf. rap. copr.*, 2014, n° 597
- « Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé », *RDI* 2009, p. 16

PHILIPPE (C.), « Régimes matrimoniaux et altérations des facultés mentales », *Dr. fam.* 2006, étude 24

PIEDELIEVRE (S.), « Coronavirus : aperçu de la nouvelle ordonnance du 22 avril 2020 », *JCP éd. N.* 2020, n° 18, act. 413

PLACKEEL (F.), « La combinaison de l'usufruit et du bail », *RTD civ.* 2009, p. 639, n° 2

POULICHOT (TH.), « La copropriété désorganisée », *Inf. rap. copr.* 2019, n° 654

POUMARÈDE (M.),

- « La violation de la destination et de l'usage de l'immeuble », *Droit et Ville* 2015/2, p. 33
- « Présentation Générale de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *AJDI* 2019, p. 846
- « Les contrats de construction et le droit de la consommation », *RD imm.* 2017, p. 8.
- « L'évolution de la loi de 1967 relative aux VIC et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction : d'une bonne loi à une grande loi », *JCP éd. N.* 2017, 1242

RACT (A-S.) et AMSON (CH.), « La difficile conciliation de la loi civile et de la loi religieuse : l'exemple de la copropriété », *Gazette du Palais*, 9 juin 2007, p. 2

RAOUL-CORMEIL (G.), « Essentiel », *LexisNexis*, avril 2022

REBOURG (M.), « Les principes directeurs de la loi du 5 mars 2007 réformant la protection juridique des majeurs », *Dr. famille* 2007, étude 16

RAUNET (M.), « Division en volumes », *EFE - Urbanisme et aménagement* 2014, n° 2

RENET (T.), « Le droit réel dit « de jouissance spéciale » et le temps : *JCP G* 2015, 252

RICCI (R.), « De la nécessité de redéfinir la frontière entre droit et non-droit », in *Mélanges Jean Carbonnier. L'homme et l'œuvre [en ligne]*, Presses universitaires de Paris Nanterre, 2012, p. 145

RICHARD (D.), « La division en volume renforcée depuis la loi ALUR », *Opérations immobilières*, 2016, n° 86

ROCHFELD (J.), « Penser autrement la propriété : la propriété s'oppose-t-elle aux « communs » ? », *RID éco.* 2014, p. 140

RODRIGUES (D.),

- « Ordonnance de réforme de la copropriété », *AJDI*, 2019, p. 833
- « La participation aux assemblées générales », *Inf. rap. copr.* 2017, n° 632, 3519

RODRIGUEZ (C.) et GOUZE (G.), « Dispositif éco énergie tertiaire », *JS* 2022, n° 234

ROGER (S.-A.), « Baux à construction et copropriété », in *Mélanges dédiés à Louis BOYER*, Presse de l'Université des Sciences Sociales de Toulouse, 1996, p. 659

ROUQUET (Y.), « Passerelle de majorités : quelle obligation pour le syndic ? », *AJDI* 2004, p. 387

ROUSSEL (F.)

- « Bail réel solidaire : première formule de « BRS-utilisateur », *JCP éd. N.* 2017, n° 27, 1219
- « Nouveau bail notarié : voici le bail réel solidaire », *JCP éd. N.* 29 Juill. 2016, n° 30-34, act. 925

La copropriété immobilière, des modèles en transition

ROUSSEL (F.) et FREMEAUX (E.), « Bail réel solidaire - Droits réels détachables sur un lot de copropriété : chimère... ou réalité nouvelle ? », *JCP éd. N.* 20 avr. 2018, n° 26, act. 396

ROUX (J.-M.),

- « Synthèse – Statut de la copropriété », *JCI. Copr.* 2018
- « Réflexions sur l'aménagement de l'ordre public dans la loi du 10 juillet 1965 », *Loyers et Copr.*, oct. 2015, n° 10, dossier 4
- « Après les réformes de la loi de 1965 : le droit de la copropriété en difficulté ? », *RDI 2015*, p. 245
- « Le notaire et la rédaction du règlement de copropriété : entre liberté contractuelle et ordre public », *JCP.*, éd. N. I, n° 46, 16 nov. 2007, 1297
- « Les syndicats en difficulté », *J.-Cl. Copropriété*, avril 2017
- « L'immeuble « bâti » et le régime de la copropriété », *Constr.-Urb.* 2008, étude 12
- « Réflexions sur l'aménagement de l'ordre public dans la loi du 10 juillet 1965 », *Loyers et Copropriété*, n° 10, Octobre 2015, dossier 4
- « Le conseil syndical au lendemain de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *Loyers et copr.* 2020, dossier 6

ROUZET (G.), « Les paradoxes du réputé non écrit, appliqué au droit de la copropriété », *In Mélanges en l'honneur du professeur Jean Hauser, LexisNexis & Dalloz*, 2012, p. 1001

RUFFET (M.-CH.), « Association syndicale libre et copropriété : ressemblance, différence, mixité », *Inf. rap. copr.* 2012, p. 17

SAGAUT (J.-F.), « Empêchement ou impéritie des époux : les solutions du droit des régimes matrimoniaux », *AJF 2003*, p. 124

SAINT-ALARY-HOUIN (C.), « Une nouvelle fonction de l'immeuble : la cohésion sociale », *in Mél. à la mémoire du Professeur Roger SAINT-ALARY*, Édition législatives, Presses de l'Université des sciences sociales de Toulouse, 2006, p. 499

SAINT-ALARY (R.), « Amélioration de l'immeuble en copropriété », *in Mél. à la mémoire du Professeur Roger SAINT-ALARY*, Édition législatives, Presses de l'Université des sciences sociales de Toulouse, 2006, p. 39

SALUDEN (M.),

- « Copropriété. – Administration de la copropriété. – Syndicat. Statut. Pouvoirs. Responsabilité », *JurisClasseur*, Fasc. 40-1, 2019

- « Le droit de jouissance exclusif sur une partie commune en copropriété immobilière », *in Mél. en l'honneur de F. CHABAS, Bruylant, Leçons du droit civil*, 2011

SARDOT (C.) et TEITGEN (A), « Le bail réel solidaire, un outil de mixité sociale », *JCP éd. N.* 30 mars 2018, 1141

SAVATIER (R.),

- « La propriété de l'espace », *D.* 1965, chronique XXXV, p. 213
- « La propriété des volumes dans l'espace et la technique juridique des grands ensembles immobiliers », *Il Foro Italiano*, vol. 99, 1976, p. 167

SIMLER (PH.), « Copropriété et propriété en volumes : Antinomie ou symbiose ? », *in Mél. P. CATALA, Le droit privé français à la fin du XX^e siècle*, Litec, 2001, p. 689

SOULEAU (H.), « Le droit de disposer d'un lot dans un immeuble en copropriété », *in Études offertes à J. FLOUR*, LGD, 2013 p. 409

La copropriété immobilière, des modèles en transition

SIZAIRE (D.),

- « Division en volumes, copropriété, lotissement... », *Géomètre*, avr. 2000, p. 35
- « Gestion des ouvrages immobiliers complexes et recours à l'association foncière urbaine », *RD Imm.* 1999, p. 551
- « La technique de la division en volumes et le statut de la copropriété des immeubles bâtis », *Administrer* 1998, p. 17
- « Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis », *JCP* 1988, p. 323 et s.
- « Le statut de la copropriété des immeubles bâtis » *JCP*, 1969, I, 2252.
- « Copropriété et association syndicale : deux organisations bien différentes », *Inf. rap. copr.* 1998
- « Expropriation d'un lot de copropriété et des parties communes », *Constr. – Urb.* mars 2007, n° 3
- « Ventes d'immeubles à construire », *J.-Cl. Notarial Formulaire*, janvier 2022
- « Vente d'immeuble à construire - Application des dispositions du secteur protégé à la vente de lots de copropriété dans une résidence hôtelière », *Constr. -Urb.* Juill. 2019
- « La détermination contractuelle de la destination de l'immeuble », *RD imm.* 1995, p. 415

SIZAIRE (D.) et DURAND-PASQUIER (G.), « Ventes d'immeubles à construire. Origine. Législation. Définition », *J.-Cl. Constr. – Urb.* août 2010.

SAZAIRE (D.), FOURNIER (A.), « L'organisation des ensembles immobiliers complexes : observations complémentaires sur la portée de l'arrêt de la Cour de cassation du 17 février 1999 », *JCP éd. N.* 2000, n° 37, p. 1311

TANAY (C.), « La période de confinement souligne le rôle essentiel du syndic », *L'essentiel*, mai 2020

THIBIERGE (C.),

- « Le statut des immeubles en copropriété, Le notariat et la propriété immobilière moderne », in *55^e Congrès des Notaires en France*, Bordeaux, 1957, p. 11
- « Formules de règlement de copropriété », *Defrénois* 1967, p. 198

THOMAT-RAYNAUD (A.-L.), « Loi ELAN et copropriété des immeubles bâtis », *La Gazette du Palais*, n°13, 2019, p. 58

TOMASIN (D.)

- « La nullité des assemblées générales de copropriétaires consécutives », in *Mél. à la mémoire du Professeur Roger SAINT-ALARY, L'immeuble et le droit*, Presses de l'Université des sciences sociales de Toulouse, 2006, p. 589
- « Retour sur la distinction entre lotissement et copropriété », *Droit et Ville* 1995, n° 40, p. 5
- « La mise en copropriété de l'immeuble bâti », *Droit et Ville* 1991, p. 141
- « Servitudes et copropriété », *Dr. et ville* 1990, p. 9
- « Les caractères de la notion d'ensemble immobilier », in *Études offertes au Professeur Malinvaud*, Litec, 2007, p. 601
- « Vers une nouvelle image du droit du copropriétaire », *D.*, 2018/2019, p. 144
- « La structure juridique de l'immeuble en copropriété après l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *AJDI* 2019
- « Conditions d'existence de la structure de la copropriété », *D. action la copropriété*, 2021/22
- « Le juge et la copropriété », in *Mél. R. Perrot*, p. 499
- « L'évolution de la propriété immobilière », in *L'évolution contemporaine du droit des biens*, 3e Journées R. SAVATIER, PUF, 1990, p. 54

La copropriété immobilière, des modèles en transition

TRANCHANT (L.),

- « Biens – Propriété », *Defrénois*, n° 50-51, 2018, page 27
- « La copropriété sans le sol », *Inf. rap. copr.* 2017

TREILHARD (J.-B.), « Discours du 16 janvier 1804 », in *la législation civile, commerciale et criminelle de la France*, par J.-G. Locré, t. VIII, n° 1

TRICOIRE (J.-P.), « Ventes d'immeubles à construire. Secteur protégé. Champ d'application », *J.-Cl. Constr. – Urb.* 2021

TURENNE (P.), « Le conseil syndical, acteur essentiel de la gestion de la copropriété », *Inf. rap. copr.* 2021, n° 668, p. 11

VAILLANT (T.) et MUZARD (A.), « Les critères de choix entre ASL et AFUL en volumétrie », *JCP éd. N.* mai 2016, n° 21, p. 3

VAN-HALTEREN (T.), « Deux questions relatives à la révision du statut de la copropriété des immeubles divisés », in *La copropriété*, ouv. collectif, Université de Bruxelles, 1985, p. 73

VIGNERON (G.),

- « Assemblées générales. – Composition. Droit de vote. Attribution des voix. – Représentation des copropriétaires aux assemblées », *JCI. Copr.*, juill. 2021
- « Synthèse – Administration de la copropriété », *JCI. Copr.*, 2019.
- « Statut de la copropriété. – Champ d'application du statut », *JCI Copr.*, 2017
- « Copropriété – Les petits droits de l'homme », *Loyers et copr.* avr. 2015, n° 4, Étude 4
- « La surélévation de l'immeuble en copropriété », *Inf. rap. copr.*, 2000, n° 459, p. 17
- « Copropriété et domaine public : incompatibilité des deux régimes », *Loyers et copr.* nov. 2009, n° 11, comm. 271
- « Entretien avec Jacques Lafond » : *Loyers et copr.* nov. 2007, n° 11
- « Contentieux de la copropriété : intervention volontaire », *Loyers et copr.* janv. 2014
- « Statut de la copropriété. – Composition des lots. – État descriptif de division », *J.-Cl. Constr. – Urb.*, actualisé par C. COUTANT-LAPALUS, juill. 2021
- « Syndicat des copropriétaires. Statut. Syndicat coopératif », *J.-Cl. Copropriété*, Fasc. 78, nov. 2018
- « Statut de la copropriété. – Éléments constitutifs de la copropriété – Parties communes et parties privatives », *J.-Cl. Constr. – Urb.*, actualisé par C. COUTANT-LAPALUS, juill. 2019

WEBER (J.-F.), « Le syndic de copropriété à travers la jurisprudence récente de la 3^e chambre civile », *Revue Habitat*, 2001, n° 457, p. 10

WERTENSCHLAG (B.), « Usufruit locatif social : le dénouement des conventions », *AJDI* 2016, 599

ZALEWSKI-SICARD (V.)

- « Le bail réel solidaire : un bail encouragé », *Constr. – Urb.* janv. 2019, n° 1, étude 10, n° 24
- « Copropriété et vente en état futur d'achèvement », *Rev. loyers* 2014, p. 240
- « Le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit », *Administrer* 2008, p. 13
- « Secteur protégé : un secteur à adapter ? », *Constr.-Urb.*, 2018, n° 9, repère 8.
- « La copropriété à deux copropriétaires après l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 », *Gaz. Pal.* 10 déc. 2018

ZENATI (F.), « Pour une rénovation de la théorie de la propriété », *RTD civ.*, 1993, p. 315

ZENATI-CASTAING (F.),

- « La proposition de refonte du livre II du code civil, Étude critique », *RTD civ.* 2009, p. 211

La copropriété immobilière, des modèles en transition

- « La propriété collective existe-t-elle ? », in *Mél. en l'honneur du professeur Gilles Goubeaux*, LGDJ, 2009, p. 589

2) EN LANGUE ARABE

ALMUNIES (W.), « Les critères sociaux et économiques affectant la demande de logements au Koweït », *Revue des études du Golfe et de la Péninsule arabe* 1985, p. 56

المنيس (و)، "الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت"، *مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية*، ١٩٨٥، ص ٥٦.

ALRASHIDI (H.), « La détermination des parties communes en droit de copropriété », *Conseil de l'édition scientifique*, n° 2/42, Université de Koweït, 2018, p. 65-87

الرشيدي (ح.)، "تحديد الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق"، *مجلس النشر العلمي*، عدد ٢، سنة ٤٢، جامعة الكويت، ٢٠١٨، ص ٦٥ - ٨٧

ALSABAH (A.)

- « L'immigration au Koweït entre 1957 et 1975 », 1^{re} éd., Université du Koweït, Koweït, 1976, p. 47

"الهجرة إلى الكويت بين ١٩٥٧ و ١٩٧٥"، الطبعة الأولى، جامعة الكويت، ١٩٧٦، ص ٤٧

- « Études démographiques de la main d'œuvre dans le secteur de la construction urbaine au Koweït », in *Etudes des pays du Golfe et de la presqu'île arabe*, Université de Koweït, 1982, n° 5, p. 13

"الدراسات الديموغرافية للقوى العاملة في قطاع البناء الحضري في الكويت"، *مجلة دراسات دول الخليج والجزيرة العربية*، جامعة الكويت العدد ٥، ١٩٨٥، ص ١٣

GHANEM (I.), « Propriété des étages et des appartements », *Magazine de Gestion des Affaires du Gouvernement*, 8^e année, 2^e éd., 1964, p. 28.

غانم (إ)، "ملكية الطوابق والشقق"، *مجلة إدارة الأعمال الحكومية*، السنة الثامنة، الطبعة الثانية، 1964، ص ٢٨.

IV- NOTES, OBSERVATIONS, RAPPORTS ET CONCLUSIONS DE JURISPRUDENCE

ATIAS (CH.)

- *D.* 2007, 2356 sous Cass. 3^{ème} civ., 6 juin 2007, n° 06-13.477 (droit de jouissance exclusif sur parties communes)
- *Defrénois* 2007, p. 972 sous Cass. 3^{ème} civ., 31 janv. 2007, n° 06-12.404 (composition du lot)
- *D.* 1992, p. 384 sous Cass. 3^{ème} civ., 4 mars 1992, n° 90-13.145 (droit de jouissance privatif sur parties communes, caractère perpétuel)
- *Defrénois* 1994, p. 334 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 avril 1993, n° 90-18.182 (association syndical libre)
- *Defrénois* 15 janvier 2013, 1118 sous Cass. 3^{ème} civ., 14 nov. 2012, n° 11000-23807 (représentation, assemblée générale)

BÉCHADE (J.)

- *JCP éd. N* 1970, II, 16220 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 févr. 1969, n° 67-11.672 (règlement de copropriété, nature conventionnelle)

La copropriété immobilière, des modèles en transition

- *JCP éd. G.* 1977, II, 18542 sous Cass. 3^{ème} civ., 17 mars 1976, n° 74-14.418 (règlement de copropriété, nature conventionnelle)

BENILSI (S.)

- *Rev. loyers* 2018, p. 223 sous CA Aix-en-Provence, 4^e ch. A, 15 févr. 2018, n° 16/12467 (notion de lot)
- *Rev. des Loyers et des fermages* juin 2023, 1038, p. 307-308 sous CA Lyon, 1^{er} ch. civ. B, 25 avr. 2023, n° 20/03480 (admission division en volumes, bâtiment unique)
- *Rev. Loyers* 2015, p. 259 sous CA Montpellier, 1^{er} ch., sect. D, 3 mars 2015, n° 13/01473 (répartition de voix, assemblée générale)
- *Rev. Loyers et fermages* 2023, 1040, p. 455-456 sous CA Aix-en-Provence, 22-06-2023, n° 19/19161 (adaptation du règlement et répartition des charges)
- *Rev. Loyers et fermages* 2023, 1039, p. 377-379 sous CA Nîmes, 02-05-2023, n° 23/00039 (violation statut, trouble illicite)
- *Rev. Loyers et fermages* 2023, 1034, p. 97-98 sous CA Paris, 4, 2, 07-12-2022, n° 19/09409 (aliénation de parties communes, atteinte la destination de l'immeuble)
- *Rev. Loyers et fermages* 2023, 1034, p. 98 sous CA Toulouse, 13-12-2022, n° 21/03682 (recouvrement des charges, administrateur provisoire)
- *Droit et Patrimoine* 2023, 331, p. 57-58 sous Cour de cassation, 3^{ème} civ., 16 février 2022, n° 20-15.164 (usufruit de parts sociales, qualité d'associé)

BERGEL (J.-L.)

- *RD Imm.* 2015, p. 175 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2015, n° 14-10.013 (droit réel de jouissance spécial)
- *RD Imm.* 2016, p. 598 sous Cass. 3^{ème} civ., 8 sept. 2016, n° 14-26.953 (droit réel de jouissance spécial)

BOUYEURE (J.-R.)

- *Administrer* 4/2015, p. 42 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2015, n° 14-10.013 (droit réel de jouissance spécial)
- *Administrer* 3/2013, 51 sous CA Paris, 19 déc. 2012 (champ d'application loi de 1965, emplacement bateau)
- *Administrer* 5/2011 sous Cass. 3^{ème} civ., 12 janv. 2011, n° 09-13.822 (statut de la copropriété, application)
- *Administrer* 4/2009, 57 sous Cass. 3^{ème} civ., 16 déc. 2008, n° 07-20.373 (champ d'application loi de 1965, terrain nu)
- *Administrer* 10/2002, p. 35 sous Cass. 3^{ème} civ., 29 mai 2002, n° 00-17.542 (naissance copropriété, absence règlement de copropriété)
- *Administrer* 2008, p. 57 sous Cass. 3^{ème} civ., 16 déc. 2008, n° 07-20.373 (statut de la copropriété, application)
- *Administrer* 2004, p. 53 sous Cass. 3^{ème} civ., 17 déc. 2003, n° 02-17.783 (statut de la copropriété, application)
- *Administrer* oct. 2017, p. 64 sous Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 2017, n° 16-16.849 (état descriptif de division, nature juridique)
- *Administrer* 2011, p. 67 sous CA Paris, pôle 4, 15 déc. 2010, n° 09/10139 (répartition de voix, assemblée générale)
- *Administrer* 2016, p. 39 sous Cass. 3^{ème} civ., 5 nov. 2015, n° 14-21.846 (annulation, assemblée générale)

La copropriété immobilière, des modèles en transition

BREDIN (J.-D.)

- *RTD civ.* 1970, p. 377 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 févr. 1969, n° 67-11.672 (règlement de copropriété, nature conventionnelle)

CHANTEPIE (G.)

- *JCP éd. N.* 6 mars 2015 Cass 3^{ème} civ., 19 nov. 2014, n° 13-18.925 (parties communes spéciales)

CAPOULADE (P.)

- *D.* 2007, pan. 22186 sous Cass. 3^{ème} civ., 6 juin 2007, n° 06-13.477 (droit de jouissance exclusif sur parties communes)
- *AJDI* 2007, 484 sous Cass. 3^{ème} civ., 31 janv. 2007, n° 06-12.404 (composition du lot)
- *RD Imm.* 1992, p. 240 sous Cass. 3^{ème} civ., 4 mars 1992, n° 90-13.145 (droit de jouissance privatif sur parties communes, caractère perpétuel)
- *RDI* 1991, p. 503 sous Cass. 3^{ème} civ., 26 juin 1991, n° 89-14-549 (statut de la copropriété, caractère obligatoire)
- *D.* 1990, jurispr., p. 216 sous Cass. 3^{ème} civ., 15 nov. 1989, n° 87-18.188 (lot de copropriété, immeuble par nature)
- *RD Imm.* 1993, p. 406 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 avril 1993, n° 90-18.182 (association syndical libre)
- *AJDI* 2003, p. 354 sous Cass. 3^{ème} civ., 3 déc. 2002, n° 01-10.982 (abus de jouissance, partie privative)
- *Inf. rap. copr.* 1997, p. 9 sous Cass. 3^{ème} civ., 19 juin 1996, n° 94- 19.328 (assemblée générale)
- *AJDI* 2002. 775 sous Cass. 3^{ème} civ., 27 févr. 2002, n° 00-13.907 (assemblée générale)
- *AJDI* 2001, p. 991 sous Cass. 3^{ème} civ., 2 oct. 2001, n° 00-10.247 (autonomie, assemblée générale)
- *RD Imm.* 1994, p. 690 sous Cass. 3^{ème} civ., 20 juill. 1994, *Bull. civ.* III, n° 156 (destination de l'immeuble, notion)
- *Inf. rap. copr.* janv. 1993, p. 10 sous Cass. 3^{ème} civ., 8 juill. 1992, *Bull. civ.* III n° 241 (état descriptif de division, nature)
- *RD imm.* 1996, p. 103 sous Cass. 3^{ème} civ., 11 oct. 1995, n° 1943 (parties communes spéciales)

CAPOULADE (P.) et GIVERDON (C.)

- *RD Imm.* 1991, p. 92 sous Cass. 3^{ème} civ., 24 oct. 1990, n° 88-19.383 (trouble de voisinage)
- *D.* 1993, jurispr. p. 1 sous Cass. 3^{ème} civ., 8 juill. 1992, n° 90-11.518 (état descriptif de division)
- *RD imm.* 1997, p. 290 sous Cass. 3^{ème} civ., 26 févr. 1997, n° 95-12.709 (notion, bâtiment)
- *RDI* 1996. 613 sous Cass. 3^{ème} civ., 19 juin 1996, n° 94- 19.328 (assemblée générale)
- *RD imm.* 1996, p. 613 sous Cass. 3^{ème} civ., 19 juin 1996, n° 94-19.328 (autonomie, assemblée générale)

CHAPUT (J.-CH.) et DURAND-PASQUIER (G.)

- *JCP éd. N.* 2013, n° 16, 1088 sous Cass. 3^{ème} civ., 19 sept. 2012, n° 11-13.679 (application, division en volumes)

CHISS (R.) et SOUCHON (C.),

- « Le nouveau visage de l'unicité syndicale », *JCP., éd. social*, n° 46, 16 nov. 2010, *Jur.*, n° 1479, p. 20 à 23, note à propos de *Soc.*, 22 sept. 2010

La copropriété immobilière, des modèles en transition

COHET (F.)

- *RTDI* 2/2015, p. 53 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2015, n° 14-10.013 (droit réel de jouissance spécial)
- *RTDI* 1/2012, p. 74, sous Cass. 3^{ème} civ., 12 janv. 2011, n° 09-13.822 (statut de la copropriété, application)
- *RTDI* 2/2012, p. 67 sous Cass. 3^{ème} civ., 31 mai 2012, n° 11-12.774 (convocation, assemblée générale)

COUTANT-LAPALUS (C.)

- *Loyers et copr.* déc. 2021, n° 12, comm. n° 19, sous Cass. 3^{ème} civ., 23 sept. 2021, n° 19-22.556 (copropriété, servitudes)
- *Loyers et copr.* n° 9, sept. 2022, comm. 143 sous Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} juin 2022, n° 21-16.23 (parties communes spéciales)
- *Loyers et copr.* n° 6, juin 2023, comm. 103 sous Cass. 3^{ème} civ., 6 avr. 2023, n° 2-10.7 (parties communes spéciales)
- *Loyers et copr.* 2023, 3, p. 28 sous Cass. civ. 3^{ème}, 18-01-2023, n° 21-23.119 (abus de jouissance, copropriétaire)
- *Loyers et copr.* 2021, 7, p. 26-28 sous Cass. civ. 3, 20-05-2021, n° 20-15.449 (changement irrégulier de l'usage, lot de copropriété)

DAGORNE-LABBÉ (Y.),

- *Defrénois* 2019, p. 7 sous Cass. 3^{ème} civ., 17 janv. 2019, n°17-26.490 (Association Foncière Urbaine Libre)

DÉCHELETTE-TOLOT (P.)

- *Loyers* 2007, p. 193 sous Cass. 3^{ème} civ., 31 janv. 2007, n° 06-12.404 (composition du lot)
- *Rev. loyers* 2006, p. 421 sous Cass. 3^{ème} civ., 21 juin 2006, n° 05-12.278 (représentation, assemblée générale)

DROSS (W.)

- *RTDciv.* 2018, p. 712 sous Cass. 3^{ème} civ., 7 juin 2018, n° 17.17.240 (droit réel de jouissance spécial)
- *RTDciv.* 2015, p. 413 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2015, n° 14-10.013 (droit réel de jouissance spécial)

DURAND-PASQUIER (G.)

- *JCP éd. N.* 2016, n° 37, 1269 sous Cass. 3^{ème} civ., 7 janv. 2016, n° 14-29.655 (destination de l'immeuble)

FOREST (G.)

- *D.* n°1, 7 janv. 2010, p. 17-18, note à propos de Cass. 3^{ème} civ., 2 déc. 2009 (droit de jouissance exclusif, caractères réel et perpétuel)
- *D.* 2007, AJ 1871 sous Cass. 3^{ème} civ., 6 juin 2007, n° 06-13.477 (droit de jouissance exclusif sur parties communes)

GIVERDON (C.)

- *D.* 2003, somm. 1331 et *AJDI* 2003, 124 sous Cass. 3^{ème} civ., 29 mai 2002, n° 00-17.542 (naissance copropriété, absence règlement de copropriété)
- *RD Imm.* 1992, p. 240 sous Cass. 3^{ème} civ., 4 mars 1992, n° 90-13.145 (droit de jouissance privatif sur parties communes, caractère perpétuel)

La copropriété immobilière, des modèles en transition

- *RTDciv.* 1977, p. 164 sous Cass. 3^{ème} civ., 17 mars 1976, n° 74-14.418 (règlement de copropriété, nature conventionnelle)
- *RTDciv.* 1975, p. 750 sous CA Aix-en-Provence, 4 mars 1975 (composition des lots)
- *RD imm.* 1985, p. 185 sous CA Paris, 9 nov. 1984 (naissance syndicat de copropriétaires)
- *D.* 1979, IR 441, sous CA Paris, 30 janv. 1979 (naissance syndicat de copropriétaires)
- *D.* 1980, *inf. rap.*, p. 234 sous Cass. 3^{ème} civ., 26 juin 1979 (état descriptif de division)

GOËTYHEBEUR (J.-M.)

- *JCP N* 1993, II, 336 sous Cass. 3^{ème} civ., 8 juill. 1992, n° 90-11.518 (état descriptif de division)

GUILLOT (É. J.)

- *JCP éd. N* 1977, II, p. 67 sous Cass. 3^{ème} civ., 17 mars 1976, n° 74-14.418 (règlement de copropriété, nature conventionnelle)
- *JCP* 1975, II, 18059 sous CA Aix-en-Provence, 4 mars 1975 (composition du lot)
- *JCP éd. G.* 1977, II, 18542 sous Cass. 3^{ème} civ., 17 mars 1976, n° 74-14.418 (règlement de copropriété, nature conventionnelle)
- *JCP* 1971, II, 16580 sous Cass. 3^{ème} civ., 22 oct. 1970, n° 69-11.451 (destination de l'immeuble, notion)
- *JCP éd. G.* 1974, II, 17659 sous Cass. 3^{ème} civ., 11 déc. 1973, *Bull. civ.* III, n° 623 (intérêt général des copropriétaires)
- *JCP éd. G.* 1971, II, 16722 sous Cass. 3^{ème} civ., 11 mars 1971, *Bull. Civ.* III, n° 178 (clauses, destination de l'immeuble)
- *JCP éd. G* 1972, II, 17322 sous Cass. 3^{ème} civ., 30 mai 1972, *Bull. civ.* III n° 349 (notion, destination de l'immeuble)

LEBATTEUX (A.)

- « Division en volumes : absence d'organisation des aménagements communs et application du statut de la copropriété », *Loyers et copr.* avr. 2017, n° 4, comm. n° 93, p. 3, obs. sous CA Paris, 7 déc. 2016, n° 14/08274 (division en volumes)
- *Loyers et copr.* 2017, comm. 219 sous Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 2017, n° 16-16.849 (état descriptif de division, nature juridique)

LE RUDULIER (N.)

- *AJDI* 2015, p. 304 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2015, n° 14-10.013 (droit réel de jouissance spécial)

MALLET-BRICOUT (B.)

- *D.* 2015, p. 599 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2015, n° 14-10.013 (droit réel de jouissance spécial)

MASSON (F.)

- *JCP G* 2018, p. 1577 sous Cass. 3^{ème} civ., 7 juin 2018, n° 17.17.240 (droit réel de jouissance spécial)

MOREL (C.)

- *RD Imm.* 2007 sous Cass. 3^{ème} civ., 31 janv. 2007, n° 06-12.404 (composition du lot)

PÉRINET-MARQUET (H.)

- *JCP G* 2018, p. 1523 sous Cass. 3^{ème} civ., 7 juin 2018, n° 17.17.240 (droit réel de jouissance spécial)

La copropriété immobilière, des modèles en transition

- *JCP* 2015, n° 546 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2015, n° 14-10.013 (droit réel de jouissance spécial)
- *JCP éd. N.* 2007, 1322, n° 5 sous Cass. 3^{ème} civ., 6 juin 2007, n° 06-13.477 (droit de jouissance exclusif sur parties communes)
- *JCP éd. N.* 2007, 1322, n° 6 sous Cass. 3^{ème} civ., 31 janv. 2007, n° 06-12.404 (composition du lot)
- *JCP G* 2005, I, 181 sous Cass. 2^{ème} civ., 17 mars 2005, n° 04-11.279 (troubles anormaux de voisinage)
- *JCP éd. N.* 23 sept. 2022, n° 38, 1224 sous Cass. 3^{ème} civ., 16 mars 2022, n° 18-23.954 (troubles anormaux de voisinage)
- *JCP G* 2017, 1142, n° 19 sous Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 2017, n° 16-16.849 (état descriptif de division, nature juridique)
- *JCP G* 2009, I, 3373 sous Cass. 3^{ème} civ., 20 mai 2009, n° 07-22.051 (division en volumes, bâtiment unique)
- *JCP éd. G.* 2020, 979 sous Cass. 3^{ème} civ., 16 janv. 2020, n° 19-13645 (proportionnalité, clauses règlement de copropriété)
- *JCP éd. N.* 3 juill. 2015, n° 27 sous Cass. 3^{ème} civ., 19 nov. 2014, n° 13-18.925 (parties communes spéciales)

PEZZELLA (V.)

- *RD Imm.* 2015, p. 50 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2015, n° 14-10.013 (droit réel de jouissance spécial)

PIEDELIEVRE (S.)

- *JCP éd. N.* 2008, 1197, n° 14 sous Cass. 3^{ème} civ., 6 juin 2007, n° 06-13.477 (droit de jouissance exclusif sur parties communes)

REBOUL-MAUPIN (N.) et Y. STRICKLER (Y.)

- *D.* 2020. 1761 sous Cass. 3^{ème} civ., 16 janv. 2020, n° 19-13645 (proportionnalité, clauses règlement de copropriété)

REJET (T.),

- *RTDciv.* 2007, p. 591 sous Cass. 3^{ème} civ., 6 juin 2007, n° 06-13.477 (droit de jouissance exclusif sur parties communes)
- *RD Imm.* 2020, p. 201 sous Cass. 3^{ème} civ., 16 janv. 2020, n° 19-13645 (proportionnalité, clauses règlement de copropriété)

RITSCHY (M.-F)

- Loyers et copr. 1998, comm. n° 224 ; inf. rap. copr. 1998, 15 sous CA Paris, 28 janv. 1998 (abus de jouissance, partie privative)
- *Inf. rap. copr.* 1998, 15 sous CA Paris, 28 janv. 1998 (abus de jouissance, partie privative)

ROUQUET (Y.),

- *D.* n° 34, 4 oct. 2012, actualité/droit immobilier, p. 2245, sous Cass. 3^{ème} civ., 19 sept. 2012 (ensemble immobilier : conditions d'application de la loi du 10 juillet 1965)
- *D.*, n° 41, 24 nov. 2011, Actualité/droit immobilier, p. 2798, sous Cass. 3^{ème} civ., 23 nov. 2011 (changement de syndic : transmission des archives et des fonds)
- *D.*, n° 32, 22 sept. 2011, Actualité/droit immobilier, p. 2203, sous Cass. 3^{ème} civ., 7 sept. 2011 (état descriptif de division, valeur contractuelle)
- *D.* n° 20, 26 mai 2011, Actualité / droit immobilier, p. 1350, sous Cass. 3^{ème} civ., 28 avr. 2011 (clause réputée non écrite : effets sur une assemblée générale)

La copropriété immobilière, des modèles en transition

- *D.* n° 43, 9 déc. 2010, Actualité/droit civil, p. 2838, sous Cass. 3^{ème} civ., 17 nov. 2010 (vente de lots, nécessité d'un règlement de copropriété)
- *D.* 2012, p. 1548 sous Cass. 3^{ème} civ., 31 mai 2012, n° 11-12.774 (convocation, assemblée générale)

ROUX (J.-M.),

- *Inf. rap. copr.* sept. 2017, p. 11 sous Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 2017, n° 16-16.849 (état descriptif de division, nature juridique)

SAINT-ALARY-HOUIN (C.),

- *Dr. et patrimoine* janv. 1987, p. 981 sous Cass. 3^{ème} civ., 17 juill. 1996, n° 95-21.334 (ventes d'immeuble à construire)

ZALEWSKI-SICARD (V.),

- *JCP éd. N.* 2013, n° 16, 1097 sous CA Rouen, 1^{re} ch. civ., 29 juin 2011, n° 10/04844 (destination de l'immeuble)
- *JCP éd. N.* 2019, act 518 sous Cass. 3^{ème} civ., 23 mai 2019, n° 17-17.908 (destination de l'immeuble)

SIZAIRE (D.)

- *Constr.-Urb.* 2007, n° 56 sous Cass. 3^{ème} civ., 31 janv. 2007, n° 06-12.404 (composition du lot)
- *Constr.-Urb.* 2006, comm. n° 191 sous Cass. 3^{ème} civ., 21 juin 2006, n° 05-12.278 (représentation, assemblée générale)
- *JCP N* 1996, p. 672 sous Cass. 3^{ème} civ., 30 mai 1995, n° 93-16.021 (parties communes spéciales)

STEMMER (B.)

- *JCP éd. N.* 2004, n° 16-17, 1196 sous Cass. 3^{ème} civ., 17 déc. 2003, n° 02-17.783 (statut de la copropriété, application)

TOMASIN (D.)

- *D.* 2012, pan. 2412, spéc. 2416 sous Cass. 3^{ème} civ., 12 janv. 2011, n° 09-13.822 (statut de la copropriété, application)
- *AJDI* 2013, p. 45 sous Cass. 3^{ème} civ., 31 mai 2012, n° 11-12.774 (convocation, assemblée générale)

TRÉBULLE (F.-G.)

- *RD Imm.* 2005, p. 197 sous Cass. 2^{ème} civ., 17 mars 2005, n° 04-11.279 (troubles anormaux du voisinage)
- *RD imm.* 2002, p. 307 sous Cass. 3^{ème} civ., 27 févr. 2002, n° 00-13.907 (assemblée générale)

VALEYRE (B.), « La structure juridique du centre commercial », *RD Imm.* 1994, p. 577

VIGNERON (G.),

- *Loyers et copr.* avr. 2015, n° 4, comm. n° 106 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2015, n° 14-10.013 (droit réel de jouissance spécial)
- « Vente en l'état futur d'achèvement : date d'application du statut », *Loyers et copr.*, n° 3, mars 2014, comm. n° 89, p. 27-28, note au sujet de Cass. 3^{ème} civ., 22 janv. 2014
- *Loyers et copr.* oct. 2013, comm. n° 281 sous Cass. 3^{ème} civ., 10 juill. 2013, n° 12-14.569 (contentieux, charges)
- Sous CA Paris, 19 déc. 2012 : *Loyers et copr.* 2013, comm. n° 89 (champ d'application, emplacement bateau)
- *Loyers et copr.* juill. 2011, n° 7/8, comm. n° 221 sous Cass. 3^{ème} civ., 28 avr. 2011, n° 10-15.264 (contentieux, charges)

La copropriété immobilière, des modèles en transition

- *Loyers et copr.* mars 2011, n° 3, comm. n° 88, sous Cass. 3^{ème} civ., 12 janv. 2011, n° 09-13.822 (statut de la copropriété, application)
- « Action du syndicat en réparation de dommages individuels », *Loyers et copr.*, n° 11, nov. 2011, comm. n° 309, p. 30-31
- « Modification du règlement de copropriété », *Loyers et copr.*, n° 12, déc. 2011, comm. n° 330, p. 29-30, note à propos de Cass. 3^{ème} civ., 19 oct. 2011
- « Action individuelle contre le syndicat pour remise en état des parties communes », *Loyers et copr.*, n° 3, mars 2010, comm. n° 82, p. 22, note à propos de Cass. 3^{ème} civ., 13 janv. 2010
- « Objet du syndicat des copropriétaires », *Loyers et copr.*, n° 1, janv. 2010, comm. n° 26, p. 27, note à propos de Cass. 3^{ème} civ., 4 nov. 2009
- *Loyers et copr.* 2007, n° 181 sous Cass. 3^{ème} civ., 6 juin 2007, n° 06-13.477 (droit de jouissance exclusif sur parties communes)
- *Loyers et copr.* oct. 2002, n° 10, comm. n° 235 sous Cass. 3^{ème} civ., 29 mai 2002, n° 00-17.542 (naissance copropriété, absence règlement de copropriété)
- *Loyers et copr.* 2005, comm. N° 2210 sous CA Paris, 30 juin 2005 (abus de jouissance, partie privative)
- *Loyers et copr.* févr. 2011, n° 2, comm. n° 69 sous CA Versailles, 14e ch., 22 sept. 2010, n° 10/05328 (nuisances normales du voisinage)
- *Loyers et copr.* sept. 2011, n° 9, com. 256 sous Cass. 3^{ème} civ., 8 juin 2011, n° 10-18.220 (assemblée général)
- *Loyers et copr.* 1989, comm. n° 199 sous Cass. 3^{ème} civ., 22 févr. 1989 (droit de vote, assemblée générale)
- *Loyers et copr.* sept. 2002, n° 9, comm. n° 210 sous CA Paris, 31 janv. 2002, n° 2002-169064 (répartition de voix, assemblée générale)
- *Loyers et copr.* janv. 2016, n° 1, comm. 20 sous Cass. 3^{ème} civ., 5 nov. 2015, n° 14-21.846 (annulation, assemblée générale)

ZENATI-CASTAING (F.)

- *RTDciv.* 1993, p. 362 sous Cass. 3^{ème} civ., 4 mars 1992, n° 90-13.145 (droit de jouissance privatif sur parties communes, caractère perpétuel)

- Cass. 3^{ème} civ., 25 mai 2023, n° 22.14-180 (abus de majorité, intérêt collectif)
- Cass. 3^{ème} civ., 7 sept. 2017, n° 16-18.777 (faillite d'un copropriétaire, impact sur syndicat)
- Cass. 3^{ème} civ., 17 sept. 2013, n° 12-19.526 (notion de lot)
- Cass. 3^{ème} civ., 11 janv. 2012, n° 10-24.413 (application statut de la copropriété, obligatoire)
- CA Paris, 23^e ch. A, 20 juin 2001, n° 2000/08477 (copropriété, pluralité de propriétaires)
- Cass. 3^{ème} civ., 17 févr. 1999, n° 1999-000683 (copropriété, division en volumes)
- Cass. 3^{ème} civ., 3 juill. 1996, n° 94-17.001 (contentieux, charges)
- Cass. 3^{ème} civ., 3 mai 1990, n° 88-16.329 (composition du lot)
- Cass. 2^e civ., 19 nov. 1986, n° 84-16379 (troubles anormaux de voisinage)
- Cass. 3^{ème} civ., 18 janv. 1989, n° 87-14.824 (copropriété, actions possessoires)
- Cass. 3^{ème} civ., 2 déc. 1980, n° 79-11.182 (copropriété, servitudes)
- Cass. 3^{ème} civ., 30 oct. 1973, *JCP G* 1974, IV, 402 (règlement de copropriété, nature conventionnelle)
- CA Aix-en-Provence, 4^e chambre, 16 avr. 1992, n° 89/12436 (copropriété, division en volumes)
- Cass. 3^{ème} civ., 15 mai 1973, n° 72-11.473 (état descriptif de division)
- Cass. 3^{ème} civ., 8 sept. 2010, n° 09-15.554 (application, division en volumes)

V- DICTIONNAIRES ET LEXIQUES

1) EN LANGUE FRANÇAISE

La copropriété immobilière, des modèles en transition

DEBARD (T.) et GUINCHARD (S.) (Dir.), *Lexiques des termes juridiques*, Dalloz, 31 éd., 2023-2024
PAINCHAUX (M.) (Dir.), *Dictionnaire de droit foncier et de géomatique*, le Moniteur Editions, 2017
ROCHFELD (J.) et ORSI (F.), *Dictionnaire des biens communs*, Puf, 1^{re} éd., 2017
ROLAND (H.) et BOYER (L.), *Locutions latines du droit français*, Litec, 4^e éd., 1998
ROLAND (H.), *Lexique juridique des expressions latines*, LexisNexis, 8^e éd., 2021

2) EN LANGUE ARABE

Droit civil français en arabe, Université Saint Joseph, Beyrouth, Dalloz, 108^e éd., 2009

القانون المدني الفرنسي باللغة العربية، جامعة القديس يوسف، بيروت، دالوز، الطبعة 108، 2009

VI- SITES INTERNET

1) EN LANGUE FRANÇAISE

<https://www.senat.fr/>

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/fonctionnel/34465>

2) EN LANGUE ARABE

<https://www.mohamoon-kw.com>

<https://www.csb.gov.kw>

<https://www.pahw.gov.kw>

ANNEXES

I- Loi koweïtienne n°39 1976 relative à l'organisation de la propriété par étages et par appartements (1976/39) (abrogée)

Le texte de la loi (art. 1-18)¹⁹²⁴.

(Article 1)

Pour l'application de cette loi, le terme « étage » désigne chaque unité indépendante et indivisée en plusieurs appartements d'un bâtiment. Et le terme « appartement » désigne chaque unité indépendante dans un étage divisé en plusieurs appartements.

(Article 2)

Le propriétaire, qu'il soit une personne physique ou morale, peut enregistrer dans le département d'enregistrement et de documentation de biens immobiliers l'immeuble bâti sur son terrain comme des étages ou des appartements objets des droits distincts.

(Article 3)

1- Dans le cas où les étages ou les divers appartements d'un même bâtiment appartiennent à plusieurs propriétaires, ceux-ci sont considérés comme copropriétaires du sol et des parties du bâtiment qui sont affectées à l'usage commun de tous ; notamment des fondations, murs principaux, portes d'entrée, cours, toitures, ascenseurs, passages, corridors, planchers et des canalisations de toutes sortes, les pièces affectées aux concierges et toutes les installations partagées, sauf celles qui se trouvent à l'intérieur de l'étage ou de l'appartement, le tout à moins de stipulation contraire dans les titres de propriété.

2- Les parties communes du bâtiment ne sont pas susceptibles de partage ; chacun des propriétaires aura une part dans ces parties en proportion de la valeur de sa part dans le bâtiment. Nul propriétaire ne pourra disposer de sa part dans les parties communes indépendamment de sa partie privative.

3- Les cloisons séparant deux appartements appartiennent en mitoyenneté aux propriétaires de ces deux appartements.

¹⁹²⁴ Traduction personnelle.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

(Article 4)

1- Tout propriétaire peut, en vue de jouir de sa part dans le bâtiment, utiliser les parties communes, suivant leur destination, à condition qu'il n'empêche pas les autres propriétaires d'exercer leurs droits.

2- Aucune modification dans les parties communes ne peut être faite, même en cas de reconstruction, sans le consentement de tous les propriétaires ou leur représentant, à moins que cette modification, effectuée par l'un des propriétaires, à ses propres frais, ne soit de nature à faciliter l'usage de ces parties et sans qu'elle ne change leur destination ni qu'elle porte atteinte aux autres propriétaires. Au cas où la majorité des propriétaires décide de réaliser des modifications aux parties communes, alors que le reste des propriétaires les refuse, l'autorisation d'effectuer ces modifications peut être demandée au juge par la majorité.

3- Nul propriétaire ne peut effectuer un quelconque travail de nature à exposer le bâtiment à un risque ou à changer sa forme ou son apparence.

(Article 5)

1- Tout propriétaire est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien, à l'administration et à la reconstruction des parties communes. Sa quote-part dans les charges sera calculée, sauf accord contraire, en proportion de la valeur de sa part dans le bâtiment.

2- Nul propriétaire ne peut faire abandon de sa part dans les parties communes, en vue de soustraire aux charges prévues dans l'alinéa 1.

(Article 6)

1- Le propriétaire de l'étage inférieur doit faire les travaux et réparations nécessaires pour empêcher la chute de l'étage supérieur.

2- S'il se refuse à faire ces réparations, le juge pourra ordonner la vente de l'étage inférieur. Dans tous les cas, le juge des référés pourra ordonner l'exécution des réparations urgentes.

(Article 7)

1- Si le bâtiment vient à s'écrouler, le propriétaire de l'étage inférieur est tenu de reconstruire son étage, faute de quoi le juge pourra ordonner la vente de cet étage, à moins que le propriétaire de l'étage supérieur ne demande à reconstruire lui-même l'étage inférieur aux frais de son propriétaire. N'entrent pas dans le coût de reconstruction de l'étage inférieur les parties

La copropriété immobilière, des modèles en transition

destinées à l'usage commun, dont le coût de leur reconstruction doit être pris en charge par les propriétaires des étages supérieurs chacun en proportion de sa part.

2- Dans ce dernier cas, le propriétaire de l'étage supérieur pourra empêcher le propriétaire de l'étage inférieur d'habiter son étage ou d'en jouir, jusqu'à ce qu'il ait remboursé le montant de sa créance. Il pourra aussi obtenir l'autorisation de louer l'étage inférieur ou de l'habiter en vue de recouvrer son dû.

(Article 8)

Le propriétaire de l'étage supérieur ne doit pas surélever les constructions de manière à nuire à l'étage inférieur.

(Article 9)

1- Quand il y a une copropriété d'un immeuble divisé par étages ou par appartements appartenant à plusieurs propriétaires, ceux-ci peuvent former entre eux un syndicat pour l'administration de cet immeuble.

2- Le syndicat peut avoir pour but la construction ou l'acquisition d'immeubles, en vue de les diviser et d'en attribuer les fractions à ses membres. Le syndicat devient après la construction ou l'acquisition un syndicat de copropriété.

(Article 10)

1- Les membres du syndicat établissent un règlement en vue d'assurer une meilleure jouissance et une bonne administration de l'immeuble. Si la majorité des propriétaires s'accorde sur un règlement auquel s'opposent d'autres propriétaires, le juge pourra approuver le règlement qui sera opposable à tous les membres.

2- Les membres du syndicat, ayant pour but la construction ou l'acquisition des immeubles, établissent un règlement pour les construire ou les acquérir, la façon selon laquelle ses unités seront divisées entre les membres, la charge à prendre en compte par chacun d'eux et le système du travail dans le syndicat.

3- Les décisions du syndicat ne seront opposables à l'égard de ses membres, et le syndic ne peut représenter les membres dans l'administration ou l'acquisition de l'immeuble qu'après l'inscription au Ministère des Affaires Sociales et du Travail.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

4- Le Ministre des Affaires Sociales et du Travail publie un règlement type relatif au règlement de syndicat de copropriété et un règlement type relatif au règlement de syndicat ayant pour but la construction ou l'acquisition des immeubles.

(Article 11)

A défaut de règlement ou en cas de silence du règlement sur certains points, l'administration des parties communes appartiendra au syndicat, dont les décisions seront, à cet égard, obligatoires, à condition que tous les intéressés aient été convoqués à la réunion par lettre recommandée, et que les décisions soient prises à la majorité des propriétaires, calculée d'après la valeur des parts.

(Article 12)

Le syndicat peut, à la majorité prévue dans l'article précédent, imposer toutes assurances collectives contre les risques qui menacent l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble. Il peut autoriser, aux frais des propriétaires qui le demandent, tous les travaux ou installations de nature à augmenter la valeur de tout ou partie l'immeuble et ce dans les conditions et aux charges d'indemnités et autres obligations établies par le syndicat dans l'intérêt des copropriétaires.

(Article 13)

1- Le syndic exécute les décisions du syndicat. Il est nommé à la majorité prévue à l'article 11. Si la majorité requise n'est pas réalisée, le syndic sera nommé à la demande de l'un des copropriétaires par le juge, et ce après convocation des autres copropriétaires pour être entendus. Si nécessaire, le syndic devra pourvoir, de sa propre initiative, à la conservation, à la garde et à l'entretien de toutes les parties communes. Il pourra réclamer à toute personne intéressée l'exécution de ces obligations ; le tout sauf stipulation contraire dans le règlement du syndicat.

2- Le syndic représente le syndicat en justice, même à l'encontre des propriétaires, s'il y a lieu.

(Article 14)

1- La rémunération du syndic est fixée par la décision ou l'ordonnance de sa nomination.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

2- Il peut être révoqué par une décision prise à la majorité prescrite à l'article 11 ou par ordonnance du juge, après convocation des copropriétaires afin de les entendre sur la révocation.

(Article 15)

1- Si le bâtiment est détruit par incendie ou autrement, les copropriétaires seront tenus, quant à sa reconstruction, de se conformer à la décision prise par le syndicat, à la majorité prescrite à l'article 11.

2- Si le syndicat décide de reconstruire le bâtiment, la somme due comme indemnité en raison de la destruction du bâtiment sera affectée aux travaux de reconstruction, sans préjudice des droits des créanciers inscrits.

(Article 16)

Tout prêt accordé par le syndicat à l'un des copropriétaires, pour lui permettre d'exécuter ses obligations, sera garanti par un privilège sur sa part divise ainsi que sur sa quote-part indivise dans les parties communes de l'immeuble. Ce privilège prendra rang au jour de son inscription.

(Article 17)

Tout en respectant l'article 5 du décret princier N° 5 de l'année 1959 portant sur la loi concernant l'enregistrement immobilier et les lois qui la modifient, sont exclus de l'application des dispositions de cette loi les domaines de résidence attribués par le gouvernement et les maisons des personnes à faible revenu. Le Conseil des ministres peut déterminer d'autres zones dans lesquelles la propriété des étages et des appartements n'est pas permise.

(Article 18)

Le président du Conseil des ministres et les ministres, chacun dans ce qui le concerne, doivent appliquer cette loi, laquelle entre en vigueur dès la date de sa promulgation dans le journal officiel.

II- Code civil koweïtien 1980 : Partie deuxième (des droits réels) – livre premier – titre cinquième de la propriété par étages et par appartements (art. 848 à 874)

(Article 848)

1-Les dispositions des articles suivants s'appliquent à tout immeuble ou ensemble d'immeubles, appartenant à plusieurs personnes dont chacune possède une partie privative et une part indivise dans les parties communes.

2- Le propriétaire d'une partie privative est réputé propriétaire d'une part indivise dans les parties communes.

(Article 849)

1-Les parties communes comprennent : le terrain, l'ossature du bâtiment, ses parties et annexes non destinés à l'utilisation privée de la part de l'un des propriétaires. Elles comprennent en particulier :

- a) Le terrain sur lequel est édifié le bâtiment, les cours, les couloirs extérieurs, les jardins et les parkings.
- b) Les fondations du bâtiment, les toits, les colonnes qui les portent et les murs principaux.
- c) Les accès, les couloirs intérieurs, les escaliers et les ascenseurs.
- d) Les locaux réservés aux gardiens et aux autres personnels affectés au service du bâtiment.
- e) Les locaux destinés aux services communs.
- f) Toutes tuyauteries et appareils sauf ceux qui se trouvent à l'intérieur de l'une des parties loties et dont la jouissance se limite au propriétaire de ladite partie.

2-Tout ce qui précède sauf disposition contraire dans le titre de propriété.

(Article 850)

1-Les parties communes dont la jouissance se limite à certains propriétaires seulement, constituent un bien commun à ces derniers.

2-Plus particulièrement, les cloisons séparant deux des parties de l'étage sont un bien commun à leurs propriétaires.

(Article 851)

La copropriété immobilière, des modèles en transition

La part de chaque propriétaire dans les parties communes est proportionnelle à la valeur de la partie privative qu'il possède.

La valeur de cette partie est évaluée en fonction de sa superficie et de sa situation au moment de la construction du bâtiment.

(Article 852)

Les parties communes sont indivises. Le propriétaire n'a pas le droit de disposer d'une part d'elles indépendante de la partie privative qu'il possède. Le libre usage de la partie lotie s'étend à la part des parties indivises possédée par la personne qui en dispose.

(Article 853)

1-Les propriétaires peuvent, par une majorité de 2/3 des voix, établir un règlement interne pour garantir la bonne jouissance et la bonne gestion du bien.

2-Le règlement interne ne peut contenir des dispositions imposant des servitudes à la propriété des parties privatives ou communes, si de telles servitudes ne sont pas justifiées par l'affectation ou la situation desdites parties.

(Article 854)

Chaque propriétaire a le droit de disposer de la partie privative qu'il possède. Il doit l'utiliser et l'exploiter de manière compatible avec l'affectation convenue ou avec la destination initiale de ladite partie.

(Article 855)

Chaque propriétaire peut, aux fins de jouissance de la partie privative qu'il possède, utiliser les parties communes selon les affectations qui leur ont été fixées, sans préjudice des droits des autres propriétaires.

(Article 856)

1-Chaque propriétaire peut modifier, à ses propres frais, les parties communes si les modifications sont de nature à en améliorer la jouissance sans altérer leur affectation ou porter préjudice aux autres propriétaires.

2-Avant d'effectuer de telles modifications, il doit obtenir le consentement de l'Assemblée Générale de la copropriété, conformément à l'article 867, ou à défaut d'une telle copropriété,

La copropriété immobilière, des modèles en transition

l'approbation d'une majorité des 2/3 des voix. Faute de pouvoir obtenir cette dernière approbation, il a le droit de demander au tribunal l'autorisation d'effectuer les modifications projetées.

(Article 857)

Aucun propriétaire n'a le droit d'accomplir des actes, quels qu'ils soient, susceptibles de menacer la sécurité du bâtiment ou de modifier sa forme ou son aspect extérieur.

(Article 858)

1-Les frais relatifs à la conservation, l'entretien, la gestion et la rénovation des parties communes sont à la charge de tous les propriétaires proportionnellement à la part qu'ils détiennent dans lesdites parties.

2-Toutefois, les frais des services communs qui touchent certains propriétaires ou dont la jouissance varie de manière évident, sont répartis proportionnellement aux services dont bénéficie chaque étage ou appartement.

3-Le tout sauf convention contraire.

(Article 859)

1-Les copropriétaires peuvent, par une majorité des voix, constituer un syndicat pour gérer le bien et en garantir la bonne jouissance.

2-Le syndicat aura le statut de personne morale à compter du mois au cours duquel les propriétaires conviennent de sa constitution.

3-L'acte de constitution du syndicat est publié par arrêté du ministère de la Justice.

(Article 860)

1-A défaut d'un syndicat, les parties communes seront gérées conformément aux dispositions du règlement visé à l'article 853 et aux règles générales relatives à la gestion du bien indivis.

2-S'il existe un syndicat, les dispositions suivantes seront applicables ainsi que le règlement général promulgué par décret relatif à la gestion de la propriété des étages et des appartements.

(Article 861)

1-Le syndicat peut posséder et disposer d'un ou de plusieurs étages ou appartements privés.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

2-La propriété de certaines parties loties ne lui confèrent pas le droit de vote dans les Assemblées Générales.

(Article 862)

Le syndicat est considéré comme le gardien des parties communes et, en cette qualité, il est responsable des dommages subis par les propriétaires ou les tiers, sans préjudice de son droit de recours contre les tiers conformément à la loi.

(Article 863)

1-L'Assemblée Générale représente l'universalité des propriétaires.

2-Si plusieurs personnes sont copropriétaires d'un étage ou d'un appartement, elles seront considérées comme seul propriétaire dans les Assemblées et doivent s'y faire représenter par un mandataire.

Faute pour eux de se mettre d'accord sur le choix de celui-ci, le tribunal procède à cette désignation à la demande de l'un d'eux ou du syndic.

(Article 864)

1-Chaque propriétaire dispose, dans les Assemblées Générales, d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans les parties communes.

2-Toutefois, si la part du propriétaire est supérieure à la moitié, les voix dont il dispose seront réduites de manière que leur nombre soit égal à la totalité des voix des autres propriétaires.

(Article 865)

1-Un propriétaire peut désigner un mandataire pour le représenter et participer au vote dans les Assemblées Générales.

2-Une seule personne ne peut être mandataire de plusieurs propriétaires. Le propriétaire qui dispose d'un nombre de voix égal à celui des autres membres ne peut être mandataire.

3-Le syndic, ses adjoints ou conjoints, ne peuvent être mandataires.

(Article 866)

Sauf disposition contraire stipulée par la loi, les résolutions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix dont disposent des personnes présentes.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

(Article 867)

Les résolutions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix de tous les membres quand il s'agit des questions suivantes :

- a) Délégation de pouvoirs pour prendre une des résolutions visées à l'article 866.
- b) Nommer ou révoquer le syndic ou les membres du Conseil d'Administration.
- c) Autoriser un propriétaire à opérer des modifications dans les parties communes conformément à l'article 856.
- d) Modifier les proportions de répartition des charges visées à l'alinéa 2 de l'article 858, lorsqu'une telle modification s'impose à la suite d'un changement de l'affectation de certains étages ou appartements.
- e) Conditions d'exécution des travaux exigés par les lois ou les règlements.
- f) Les conditions suivant lesquelles il sera disposé de certaines parties communes lorsqu'une telle disposition est exigée par les lois et les règlements.
- g) Rénovation de l'immeuble en cas de détérioration totale ou partielle et répartition des frais encourus entre les propriétaires.

(Article 868)

En cas de détérioration, totale ou partielle et sauf accord contraire émanant des propriétaires, les indemnités dues seront effectuées aux travaux de rénovation.

(Article 869)

Les résolutions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des 3/4 des voix dont dispose tous les membres quand il s'agit des questions suivantes :

- a) Établir un règlement relatif à la propriété en vue de garantir la bonne jouissance, la gestion et la modification du bien.
- b) Modifier, changer ou augmenter les parties communes si ces dispositions tendent à améliorer la jouissance dans les limites de l'affectation du bien. Dans ce cas, l'Assemblée Générale doit décider, à la même majorité, la répartition des charges nécessitées par les travaux décidés par elle ainsi que celles relatives à l'exploitation et l'entretien des nouveaux ouvrages.

Aucun propriétaire ne peut empêcher l'exécution des résolutions prises par l'Assemblée même quand il s'agit d'effectuer des travaux à son étage ou dans son appartement. Toutefois, il a le

La copropriété immobilière, des modèles en transition

droit de réclamer des indemnités à la copropriété s'il subit des dommages du fait des travaux décidés par l'Assemblée.

c) Les dispositions foncières portant sur l'acquisition, le transfert ou l'arrangement d'un droit réel, concernant les parties communes non visées à l'article 867, alinéa (f).

d) L'acquisition d'une partie privative par la Copropriété ou la disposition par elle des parties privatives dont elle est propriétaire.

(Article 870)

Les résolutions de l'Assemblée Générale sont prises à l'unanimité quand il s'agit :

a) De disposer d'une partie commune dont la conservation est nécessaire à la jouissance du bien en fonction de l'affectation convenue.

b) Construire de nouveaux étages ou appartements dans le but de les céder en tant que bien privatif.

(Article 871)

1-L'Assemblée Générale désigne, parmi les propriétaires ou en dehors d'eux, le syndic pour une durée renouvelable ne dépassant pas 2 ans.

2-Si l'Assemblée ne nomme pas un syndic de copropriété, tout propriétaire a le droit de demander au Tribunal des référés de désigner un gérant temporaire.

(Article 872)

Le syndic représente le syndicat devant les Tribunaux et les autorités administratives et dans ses rapports avec les tiers.

(Article 873)

En plus des pouvoirs qui lui seront attribués conformément à la loi, le syndic se charge de l'exécution des règlements de propriété et des résolutions de l'Assemblée et veille à la bonne conservation des parties communes.

(Article 874)

1-Un Conseil d'administration du syndicat peut être créé pour assister le syndic et contrôler sa gestion, formuler des propositions à l'Assemblée et exécuter les tâches que celle-ci lui fixera.

La copropriété immobilière, des modèles en transition

2-L'Assemblée Générale peut, à la majorité des voix de tous les membres, décider la création d'un Conseil d'administration du syndicat au cas où celle-ci ne serait pas stipulée par le règlement de copropriété.

INDEX ALPHABÉTIQUE

Les chiffres renvoient aux numéros de pages

A

affectation, 47, 71, 119, 126, 128, 167, 183, 189, 190, 200, 204, 207, 208, 209, 210, 227, 228, 230, 231, 474, 479, 501, 504, 505
aménagement, 55, 58, 59, 61, 67, 121, 143, 161, 172, 177, 233, 239, 249, 482
appartement, 2, 3, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 25, 47, 56, 59, 60, 61, 69, 71, 72, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 108, 111, 112, 113, 114, 117, 118, 123, 147, 149, 156, 157, 159, 168, 189, 190, 191, 198, 224, 226, 227, 253, 265, 266, 267, 268, 269, 274, 286, 311, 382, 383, 384, 390, 397, 411, 412, 438, 441, 444, 445, 446, 456, 461, 469, 474, 495, 502, 503, 504
articulation, 11, 134, 137, 139, 140, 141, 143, 145, 150, 218, 238, 259, 261, 173, 292, 323, 332, 333, 334, 336, 337, 338, 340, 343, 351, 352, 353, 419, 427, 453, 459, 461
assemblée générale, 24, 27, 79, 84, 86, 98, 108, 111, 144, 162, 167, 168, 174, 182, 188, 194, 202, 204, 205, 206, 216, 229, 230, 232, 234, 243, 254, 272, 280, 305, 316, 342, 359, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 382, 383, 384, 385, 391, 392, 393, 402, 416, 419, 422, 423, 474, 478, 479, 487, 488, 489, 491, 492, 493
association syndicale libre, 169, 170, 171, 174, 296, 306, 309, 386, 478, 480

B

baïl réel solidaire, 129, 130, 132, 133, 134, 142, 143, 144, 145, 218, 292, 476, 477, 480, 482, 483, 485
baux réels, 52, 119, 129, 130, 132, 133, 134, 137, 141, 143, 144, 148, 218, 292
bien immobilier, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 52, 89, 90, 131, 149, 175, 319, 388, 406, 415, 441, 456

C

charges, 32, 40, 63, 65, 67, 71, 77, 78, 83, 87, 126, 144, 157, 171, 178, 188, 194, 205, 219, 220, 236, 237, 238, 239, 241, 245, 254, 263, 265, 269, 288, 295, 296, 307, 308, 309, 311, 316, 335, 372, 376, 377, 388, 389, 390, 397, 402, 411, 419, 421, 424, 425, 458, 472, 476, 478, 487, 492, 493, 496, 498, 504
clauses, 15, 184, 188, 189, 191, 192, 193, 194, 273, 276, 295, 355, 372, 405, 410, 411, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 421, 428, 434, 435, 449, 451, 454, 460, 473, 490, 491
cojouissance, 283, 284, 286, 287, 289, 291, 292, 293, 294, 321, 344, 351, 353, 360, 365, 453

D

démocratie, 281, 358, 359, 364, 371, 375, 380, 387, 391, 392, 402, 474, 480
destination de l'immeuble, 12, 47, 49, 76, 79, 151, 154, 188, 189, 190, 191, 192, 199, 200, 203, 209, 210, 228, 270, 279, 295, 299, 321, 327, 328, 332, 355, 394, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 417, 418, 420, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 438, 449, 450, 451, 454, 457, 458, 460, 465, 470, 476, 484, 488, 489, 490, 492
division, 9, 42, 75, 91, 92, 95, 96, 98, 99, 100, 101, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 144, 145, 147, 148, 156, 158, 160, 170, 172, 173, 174, 176, 177, 182, 188, 190, 201, 204, 206, 209, 228, 233, 274, 466, 470, 472, 477, 482
division en lots, 6, 23, 25, 37, 91, 97, 145, 275
division en volumes, 25, 120, 123, 124, 125, 134, 145, 294, 295, 296, 297, 298, 301, 302, 303, 306, 308, 309, 310, 336, 360, 365, 401, 429, 487, 488, 490, 491, 493
documents, 56, 77, 181, 184, 191, 198, 238

E

ensemble immobilier, 41, 58, 122, 124, 125, 138, 169, 173, 272, 279, 297, 298, 301, 302, 303, 304, 305, 309, 336, 337, 353, 401, 428, 484, 491
équilibre, 55, 67, 68, 69, 73, 77, 80, 81, 87, 88, 89, 90, 97, 112, 113, 155, 159, 160, 167, 175, 180, 188, 190, 197, 227, 236, 238, 242, 245, 274
état descriptif de division, 122, 139, 275, 276, 309, 410, 444, 474, 487, 488, 490, 491, 492, 493

F

facultatif, 56, 111, 137, 173

I

immeubles d'habitation, 259, 261, 263, 264, 298, 321, 325, 437, 440
immeubles tertiaires, 175, 298, 299, 300, 305, 319
impérativité, 55, 57, 184
individualisme, 69, 70, 79, 80, 96, 115, 125, 314
intérêt, 41, 42, 43, 46, 47, 54, 60, 68, 69, 71, 73, 74, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 87, 88, 90, 92, 96, 112, 126, 127, 133, 139, 140, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 163, 164, 165, 166, 169, 171, 177, 180, 183, 184, 190, 191, 192, 193, 194, 197, 209, 215, 219, 230, 231, 237, 238, 239, 243, 247, 248, 274, 469, 479, 498

La copropriété immobilière, des modèles en transition

J

jouissance, 78, 79, 107, 229, 286, 288, 289, 291, 293, 295, 308, 314, 335, 360, 372, 390, 393, 417, 418, 424, 433, 435, 438, 472, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 497, 500, 501, 502, 504, 505

L

liberté contractuelle, 54, 59, 60, 67, 89, 90, 123, 125, 149, 167, 171, 187, 193, 265, 270, 289, 296, 307, 309, 332, 338, 346, 351, 372, 386, 392, 401, 424, 475, 483
logement, 40, 43, 45, 46, 51, 53, 59, 88, 91, 122, 129, 130, 132, 134, 141, 143, 145, 161, 175, 177, 178, 179, 180, 201, 202, 210, 211, 214, 215, 217, 219, 221, 224, 227, 237, 238, 242, 246, 470, 476
logement social, 246, 284, 289, 290, 291, 292, 293, 294
lot de copropriété, 12, 24, 40, 42, 46, 92, 97, 98, 99, 100, 104, 106, 107, 109, 112, 113, 114, 115, 116, 136, 138, 139, 140, 142, 145, 147, 149, 174, 207, 269, 274, 275, 277, 282, 335, 456, 470, 473, 477, 488, 489

M

modèle unitaire, 23, 31, 32, 35, 199, 257

N

nécessité, 39, 47, 55, 61, 63, 66, 67, 70, 72, 87, 99, 106, 149, 150, 174, 175, 207, 209, 222, 230, 240, 482
notion, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 54, 61, 62, 65, 66, 73, 74, 76, 79, 81, 82, 93, 94, 95, 96, 98, 100, 101, 104, 105, 106, 107, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 122, 130, 133, 135, 136, 147, 154, 158, 159, 160, 162, 179, 188, 189, 190, 191, 193, 204, 207, 209, 223, 228, 238, 248

O

ordre public, 12, 26, 27, 29, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 67, 89, 90, 117, 149, 153, 171, 199, 255, 261, 263, 265, 268, 273, 280, 281, 288, 290, 296, 301, 325, 353, 372, 416, 428, 453, 459, 477, 480, 483
organes, 67, 80, 153, 154, 163, 164, 173, 192, 195, 205, 232, 235, 236, 243, 244, 245
organisation, 11, 41, 44, 56, 58, 60, 74, 80, 83, 93, 95, 114, 115, 121, 124, 125, 127, 128, 131, 137, 138, 139, 140, 153, 154, 155, 157, 158, 160, 162, 163, 164, 168, 170, 172, 173, 174, 176, 177, 182, 185, 197, 198, 201, 210, 470, 474, 490, 495

P

parc immobilier, 11, 30, 161, 211, 212, 213, 214, 240, 254, 284, 285, 298
participation, 71, 84, 93, 179, 180, 297, 303, 334, 355, 357, 358, 359, 365, 376, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 394, 395, 396, 398, 399, 402, 451, 477, 482
parties communes, 48, 49, 56, 57, 61, 63, 64, 66, 75, 94, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 115, 117, 118, 126, 128, 136, 139, 142, 144, 154, 155, 157, 158, 159, 167, 179, 183, 188, 192, 193, 201,

202, 205, 210, 214, 215, 216, 221, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 232, 234, 236, 239, 247, 248, 274, 484, 495, 496, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505
parties communes spéciales, 63, 188, 295, 334, 335, 376, 390, 422, 423, 424, 472, 488, 489, 491, 492
parties privatives, 43, 49, 50, 71, 75, 78, 97, 98, 102, 103, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 115, 118, 142, 144, 160, 161, 170, 173, 183, 188, 189, 190, 192, 209, 225, 227, 228, 229, 231, 248, 274, 479
pouvoirs, 62, 78, 85, 88, 154, 158, 165, 167, 183, 189, 192, 232, 235, 241, 247, 251
pouvoirs représentatifs, 357, 358, 360, 362, 364, 366, 367, 379
proportionnalité, 261, 323, 332, 339, 341, 344, 345, 348, 349, 351, 353, 355, 371, 376, 405, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 423, 424, 425, 427, 449, 451, 453, 454, 460, 473, 478, 491
propriétaire, 44, 49, 52, 59, 68, 70, 71, 72, 75, 76, 93, 95, 96, 98, 100, 107, 109, 110, 111, 113, 115, 117, 118, 120, 131, 136, 137, 142, 143, 144, 156, 158, 160, 165, 167, 170, 176, 190, 201, 206, 210, 218, 219, 225, 226, 229, 248, 274, 495, 496, 497, 500, 501, 502, 503, 504, 505

R

règlement de copropriété, 21, 22, 26, 49, 56, 57, 60, 72, 78, 79, 98, 107, 111, 127, 139, 143, 155, 159, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 192, 193, 194, 198, 209, 225, 228, 229, 232, 237, 253, 256, 265, 269, 270, 275, 276, 280, 288, 295, 304, 324, 328, 342, 359, 368, 370, 372, 376, 393, 406, 407, 410, 411, 412, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 422, 423, 427, 428, 431, 434, 436, 449, 451, 457, 476, 483, 484, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 506
répartition, 65, 67, 78, 97, 98, 107, 118, 137, 139, 141, 144, 148, 188, 504

S

secteur protégé, 259, 273, 324, 326, 327, 328, 330, 331, 332, 351, 352, 354, 484
société, 42, 51, 53, 54, 55, 69, 70, 72, 79, 82, 95, 114, 115, 121, 125, 131, 158, 162, 169, 175, 176, 177, 178, 180, 198, 210, 220, 221, 231, 235, 236, 251, 470, 476
sol, 15, 17, 49, 50, 52, 53, 94, 95, 99, 104, 112, 120, 121, 122, 123, 127, 132, 133, 134, 135, 136, 138, 139, 144, 145, 148, 173, 206, 215, 218, 220, 248, 271, 283, 290, 301, 303, 304, 309, 349, 442, 458, 470, 476, 480, 482, 485, 495
statut, 39, 40, 41, 46, 52, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 65, 66, 75, 76, 77, 79, 80, 87, 96, 98, 99, 107, 110, 113, 114, 118, 120, 121, 124, 125, 127, 128, 131, 137, 138, 139, 141, 142, 143, 157, 160, 163, 165, 167, 170, 171, 172, 173, 174, 176, 177, 178, 179, 184, 185, 190, 193, 200, 201, 203, 204, 205, 210, 212, 214, 218, 219, 222, 225, 232, 241, 249, 251, 274, 472, 473, 475, 476, 477, 479, 484, 485, 490, 502
subsidiarité, 261, 323, 332, 339, 341, 344, 345, 347, 349, 351, 352, 353, 453, 460
surélévation, 17, 202, 203, 215, 226, 436, 473, 485
syndic, 42, 80, 84, 86, 144, 157, 164, 166, 168, 170, 171, 179, 183, 209, 219, 232, 233, 234, 235, 238, 239, 243, 484, 497, 498, 503, 504, 505

La copropriété immobilière, des modèles en transition

syndicat des copropriétaires, 6, 11, 24, 26, 41, 42, 77, 81, 87, 140, 151, 153, 159, 162, 164, 165, 169, 172, 173, 175, 182, 192, 197, 202, 204, 230, 232, 235, 236, 245, 253, 256, 265, 267, 268, 270, 273, 281, 282, 310, 348, 359, 361, 362, 363, 364, 367, 370, 373, 376, 377, 388, 393, 394, 396, 406, 456, 457, 459, 469, 472, 473, 493

T

territoire, 2, 13, 25, 43, 52, 81, 119, 129, 131, 151, 199, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 222, 226, 256, 293, 295, 321, 322, 329, 334, 388, 427, 428, 429, 430, 436, 437, 438, 440, 441, 443, 444, 458, 469, 470
transition, 35, 83, 86, 212, 213, 214, 239, 476

U

unitaire, 11, 48, 58, 114, 115, 116, 117, 118, 147, 149, 481
urbanisme, 10, 45, 59, 122, 129, 130, 132, 145, 161, 177, 210, 217, 222, 239

usage, 40, 41, 42, 50, 57, 59, 71, 75, 78, 87, 93, 98, 105, 107, 108, 109, 110, 113, 127, 129, 130, 136, 142, 156, 157, 172, 178, 183, 189, 190, 192, 193, 202, 203, 207, 208, 209, 210, 220, 230, 235, 237, 474, 476, 480, 482, 495, 496, 497, 501

V

ville, 66, 131, 192, 208, 212, 216, 222, 238, 474, 484
voisinage, 17, 71, 75, 95, 158, 193, 204, 223, 224, 225, 226, 227, 229, 231, 267, 269, 466, 472, 480, 488, 491, 492, 493
volume, 41, 42, 47, 58, 103, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 137, 138, 139, 140, 141, 145, 148, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 205, 206, 207, 237, 242, 466, 470, 472, 476, 477, 480, 482, 483, 484, 490
vote, 84, 102, 144, 161, 171, 215, 269, 280, 281, 316, 318, 334, 357, 359, 361, 363, 364, 367, 369, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 391, 392, 394, 399, 417, 422, 423, 433, 474, 475, 485, 493, 503

TABLES DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
PARTIE I	35
LES INSUFFISANCES DES MODÈLES DE LA COPROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE	35
TITRE I	37
LES INSUFFISANCES STRUCTURELLES DES MODÈLES	37
CHAPITRE I.....	39
L'INSUFFISANCE DE LA STRUCTURE LÉGALE	39
Section I	39
L'insuffisance de la structure légale spéciale.....	39
§ 1 : L'insuffisance prise en compte de l'objet de la structure légale spéciale.....	40
A - L'originalité du bien en copropriété.....	40
1) Le bien en copropriété, un bien collectif	40
2) Un bien collectif absent du droit commun des biens	43
B - Le bien en copropriété, un bien complexe.....	47
1) Un bien complexe originale.....	48
2) Un bien complexe protéiforme	50
§ 2 : Les insuffisances liées à la caractérisation de la structure légale spéciale.....	54
A - Les insuffisances liées au périmètre de l'ordre public	54
1) Une structure d'ordre public inappropriée.....	54
2) Une structure légale facultative inappropriée	59
B - Les insuffisances liées à la caractérisation de la structure légale spéciale	61
1) La nécessité d'une structure légale spéciale autonome	61
2) La nécessité d'une structure légale spéciale obligatoire.....	66
Section II	68
L'insuffisance de la structure légale adaptée	68
§ 1 : Les insuffisances internes.....	68
A - Les insuffisances liées à la primauté de l'intérêt individuel.....	68
1) L'esprit « propriétaire »	68
2) L'insuffisance de l'esprit « copropriétaire ».....	71
B - Les insuffisances liées à l'intérêt collectif.....	73
§2 : Les insuffisances externes.....	81
A - Les insuffisances liées à la considération de l'intérêt général.....	81
B - Les insuffisances liées à l'application de l'intérêt général	85
CONCLUSION DU CHAPITRE I	89
CHAPITRE II.....	91
L'INSUFFISANCE DE LA STRUCTURE DIVISE.....	91
Section I	91
L'insuffisance de la structure divise en droit positif.....	91
§1 : L'insuffisance liée à la détermination de la structure divise.....	92
A - L'insuffisance de la division par appartements.....	92
B - La pertinence de la division en « lots »	97
§2 : L'insuffisance liée au régime de la structure divise	106
A - Les défaillances liées à l'actuelle division dualiste.....	106
B - Les interrogations liées à de nouvelles divisions unitaires	114
Section II	119
L'insuffisance de la structure divise en droit prospectif.....	119
§1 : La complexification de la structure divise	119
A - Le recours à une division en volumes	120
1) La reconnaissance partielle de la division en volumes.....	120
2) L'attractivité de la division en volumes.....	124
a) Une technique simple	124
b) Une technique individualiste	125

La copropriété immobilière, des modèles en transition

c) Une technique économique.....	126
B – Le recours à un bail réel immobilier de longue durée	129
1) Une reconnaissance partielle des baux réels immobiliers de longue durée.....	129
2) L'utilité des baux réelle immobilier de longue durée	132
§2 : L'articulation d'une division préexistante à la copropriété.....	134
A - Le sol, référence essentielle de la copropriété	134
B – La nécessaire relecture de la référence au sol en copropriété.....	136
1) Articulation de la copropriété et de la technique volumétrique.....	137
2) Articulation de la copropriété et des baux réels immobiliers de longue durée.....	141
CONCLUSION DU CHAPITRE II.....	147
CONCLUSION DU TITRE I	149
TITRE II.....	151
LES INSUFFISANCES ORGANISATIONNELLES DES MODÈLES DE LA COPROPRIÉTÉ	151
CHAPITRE I.....	153
LES INSUFFISANCES LIÉES À L'ORGANISATION GÉNÉRALE	153
Section I	153
Les insuffisances liées aux organes de gestion	153
§ 1. L'insuffisante prise en compte de l'intérêt collectif.....	154
A - L'intérêt collectif, fondement essentiel d'une collectivité organisée.....	154
B – L'intérêt collectif, présence insuffisante dans l'organisation de la copropriété	155
1) La difficile expression de l'intérêt collectif.....	155
2) Une notion insuffisamment adaptée	160
§ 2. Le renforcement nécessaire des organes représentant l'intérêt collectif.....	163
A – Les insuffisances dans une approche endogène	164
B – Les insuffisances dans une approche exogène.....	169
1) Syndicat de copropriétaires et associations syndicales libres (ASL).....	169
2) Syndicat de copropriétaires et forme sociétaire	175
Section II	182
Les insuffisances liées aux outils de gestion.....	182
§ 1. Les insuffisances liées à la conception du règlement de copropriété.....	182
A – L'élaboration non sécurisée du règlement de copropriété.....	182
B - La nature juridique discutée du règlement de copropriété	185
§ 2. Les insuffisances liées à la mise en œuvre du règlement de copropriété	187
A - Le contenu incertain du règlement de copropriété.....	187
1) La notion ambiguë de destination de l'immeuble.....	188
2) La pertinence du rôle de la destination de l'immeuble.....	191
B - Le manque de force juridique du règlement de copropriété.....	193
CONCLUSION DU CHAPITRE I	197
CHAPITRE II.....	199
LES INSUFFISANCES LIÉES À L'ORGANISATION UNITAIRE.....	199
Section I	199
Les causes des insuffisances de l'organisation unitaire	199
§ 1. La diversité des immeubles	200
A - La diversité de la taille des immeubles	200
B - La diversité de la destination des immeubles.....	207
§ 2. La diversité selon les territoires.....	211
A - La diversité du parc immobilier	211
B - La diversité du secteur immobilier	217
Section II	223
Les conséquences des insuffisances liées à l'organisation unitaire	223
§ 1. Les difficultés des copropriétés	223
A - Les difficultés d'ordre subjectif	223
1) Les troubles anormaux du voisinage	223
2) L'abus de jouissance du copropriétaire	227
B - Les difficultés d'ordre objectif	231
1) Les difficultés structurelles.....	231
2) Les difficultés fonctionnelles.....	234

La copropriété immobilière, des modèles en transition

§ 2. Les « copropriétés en difficulté »	237
A - La typologie juridique des « copropriétés en difficulté »	238
B - L'insuffisance des palliatifs législatifs	241
1) Des moyens préventifs insuffisants	242
2) Des moyens curatifs insuffisants	244
CONCLUSION DU CHAPITRE II	251
CONCLUSION DU TITRE II.....	253
CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE.....	255
PARTIE II.....	259
LA REDÉFINITION DES MODÈLES DE LA COPROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE.....	259
TITRE I	261
LA MÉTHODE DE REDÉFINITION DES MODÈLES.....	261
CHAPITRE I.....	263
LES CRITÈRES DE REDÉFINITION.....	263
Section I	263
Une redéfinition interne	263
§ 1. Émergence d'un modèle primaire impératif.....	264
A- Principes théoriques du modèle primaire proposé.....	264
1) Définition de l'impérativité du modèle primaire proposé	264
2) Définition de l'autonomie du modèle primaire proposé.....	266
3) Définition de l'équilibre du modèle primaire proposé	268
B- Critères techniques du modèle primaire proposé.....	271
1) Modèle primaire appliqué aux immeubles ou groupe d'immeuble bâtis	271
2) Modèle primaire appliqué aux immeubles bâtis d'habitation.....	273
3) Modèle primaire appliqué aux immeubles bâtis divisés en lots	274
§ 2 : Mettre en place les aménagements nécessaires.....	278
A- Les hypothèses concernées	278
B- Les règles modulables.....	280
Section II	283
Une redéfinition externe.....	283
§ 1 : Modèle de cojouissance proposé aux logements sociaux	283
A- Pertinence du modèle de cojouissance pour les logements sociaux	283
1) Principes théoriques et techniques du modèle de cojouissance.....	284
2) Les atouts du modèle de cojouissance face au modèle de copropriété.....	289
B- Pertinence du modèle de cojouissance pour les logements abordables.....	292
§ 2. Modèle de propriété différencié proposé pour les immeubles hors habitation	294
A- Le recours au modèle de propriété volumique	294
1) Principes théoriques du modèle de volumétrie proposé	295
a) Autonomie et souplesse.....	295
b) Renforcement du caractère impératif et social.....	296
2) Conditions techniques de l'application du modèle de volumétrie proposé	297
a) Modèle de volumétrie appliqué aux immeubles hors habitation	297
b) Modèle de volumétrie appliqué aux ensembles immobiliers	301
c) Une organisation différente nécessaire.....	305
B- Le recours au modèle de propriété sociétaire	310
1) Le modèle de propriété collective de type habitat participatif.....	310
2) Le modèle de propriété collective de type coopératif.....	317
CONCLUSION DU CHAPITRE I	321
CHAPITRE II.....	323
L'ARTICULATION DES MODÈLES.....	323
Section I	323
Le champ de l'articulation	323
§ 1 : Un champ protégé	323
A- L'émergence d'un champ protégé	324
B- Détermination des critères du champ protégé	327
1) Critères objectifs de détermination du champ protégé	328

La copropriété immobilière, des modèles en transition

2) Critères subjectifs de détermination du champ protégé.....	331
§ 2 : Un champ de liberté	332
A- Un champ de liberté positif.....	332
1) Les immeubles mixtes relevant du champ de liberté positif.....	333
2) Les ensembles immobiliers mixtes relevant du champ de liberté positif	336
B- Un champ de liberté négatif.....	338
Section II	339
Énoncé des principes directeurs	339
§ 1. Le principe de nécessité	339
A- La notion de nécessité.....	339
1) La genèse du principe de nécessité.....	339
2) L'importance du principe de nécessité	342
B- Les critères techniques de l'application du principe.....	343
1) Détermination des critères techniques.....	343
2) La détermination des régimes de protection	344
§ 2 : Les principes de subsidiarité et de proportionnalité.....	345
A- Analyse du principe de subsidiarité.....	345
1) La notion de subsidiarité.....	345
2) Modalités d'application du principe de subsidiarité.....	347
B- Analyse du principe de proportionnalité.....	348
1) La notion de proportionnalité	348
2) Modalités d'application du principe de proportionnalité.....	349
CONCLUSION DU CHAPITRE II	351
CONCLUSION DU TITRE I	353
TITRE II.....	355
LA MISE EN ŒUVRE DES MODÈLES REDÉFINIS	355
CHAPITRE I.....	357
UNE MISE EN ŒUVRE SUBJECTIVE DIFFÉRENCIÉE.....	357
Section I	357
Une mise en œuvre démocratique différenciée.....	357
§1 : Un cadre démocratique différencié	357
A- Un cadre démocratique différencié au niveau des modèles.....	358
1) Affirmation du principe démocratique	358
2) Pouvoirs représentatifs différenciés.....	360
B- Un cadre démocratique différencié au sein du modèle de la copropriété.....	366
1) Différenciation des pouvoirs représentatifs selon les caractéristiques de l'immeuble	366
a) Limitation des pouvoirs des organes de gestion	366
b) Délégation de pouvoirs des organes de gestion.....	368
1) Le recul du principe démocratique	371
a) L'importance du droit de vote des copropriétaires.....	371
b) Les limites du droit de vote des copropriétaires	374
§2 : Un cadre démocratique adapté.....	378
A- Le respect des spécificités des modèles de gouvernance.....	378
B- Représentation favorisée de l'ensemble des copropriétaires	379
Section II	382
Une mise en œuvre participative différenciée.....	382
§1 : Une participation différenciée	382
A- Affirmation du principe participatif.....	382
1) Principe participatif affirmé.....	382
2) Étendue différenciée du principe participatif	384
B- Mise en œuvre participative différenciée	388
1) Modalités différenciées de la participation financière des copropriétaires.....	388
a) L'importance de la participation financière.....	388
b) Les modalités différenciées de la participation financière.....	390
2) Modalités différenciées de la participation aux décisions collectives	391
a) Modalités différenciées liées à la convocation à l'assemblée générale.....	391
b) Modalités différenciées liées à la majorité requise.....	392
§2 : Favoriser la participation au processus décisionnel	395

La copropriété immobilière, des modèles en transition

A- Favoriser la participation avant l'entrée en copropriété	395
1) La reconnaissance des objectifs d'une copropriété	395
2) La formation des acteurs de la copropriété.....	396
B- Favoriser la participation au sein d'une copropriété.....	398
CONCLUSION DU CHAPITRE I	401
CHAPITRE II.....	405
UNE MISE EN ŒUVRE OBJECTIVE DIFFÉRENCIÉE	405
Section I	405
Une mise en œuvre proportionnée différenciée	405
§ 1 : Une notion différenciée de la destination de l'immeuble	405
A- Les éléments objectifs, indispensables mais insuffisants	406
B- Les éléments subjectifs constitutifs du concept différencié	413
§ 2 : La recherche de la proportionnalité.....	415
A- La proportionnalité des clauses en fonction du modèle de gouvernance	416
1) Proportionnalité au niveau de l'interprétation des clauses	416
2) Proportionnalité au niveau de modification des clauses	419
B- La proportionnalité des clauses en fonction des intérêts en présence	421
1) La différenciation des parties communes	421
2) La spécialisation des charges.....	424
Section II	427
Une mise en œuvre évolutive différenciée.....	427
§1 : Une mise en œuvre évolutive des documents contractuels	427
A- Le caractère évolutif de la destination de l'immeuble.....	427
B- La référence à l'intérêt collectif.....	432
§2 : Une mise en œuvre évolutive des documents non contractuels	436
A- L'adaptabilité des règles protectrices de l'habitation	436
B- L'adaptabilité des documents d'urbanisme	440
1) Favoriser des constructions modulaires.....	440
2) Autorisation des permis de construire évolutifs	443
CONCLUSION DU CHAPITRE II.....	449
CONCLUSION DU TITRE II.....	451
CONCLUSION DE LA SECONDE PARTIE.....	453
CONCLUSION GÉNÉRALE.....	455
BIBLIOGRAPHIE.....	465
ANNEXES.....	495
INDEX ALPHABÉTIQUE.....	507
TABLES DES MATIÈRES.....	511

