

R F C P

Revue Française de la Copropriété Participative

n° 18
1^{er} février 2019

L'association LGOC (Liens des Garanties Objectives dans la Cité), qui édite la *RFCP*, été fondée en 2011 suite à l'échec de l'association Transparence 1-27. Cette dernière visait à promouvoir la transparence au sein des syndicats de copropriétaires.

Transparence 1-27 a échoué car elle n'a pas su combattre les marchands de sommeil. Bien naïvement, elle a cru qu'il était possible de convaincre ces gens à l'amiable de changer de comportement, en leur montrant qu'une dynamique collective positive permet de faire des économies. Les marchands de sommeil engrangent les économies avant de commettre des faux, d'inonder leurs voisins tout en dissimulant leur adresse pour ne pas être contactés par les assurances, le tout en louant des taudis, évidemment. Certains s'abaissent même à s'associer à des trafiquants de drogue tyranniques...

De son côté, le LGOC a promu la gestion de forme coopérative en copropriété en s'associant, notamment, à l'USCVB (Union de Services des Copropriétés de la Venise Briarde). La reconnaissance obtenue dans des revues à comités scientifiques fait qu'il est possible de parler de réussite, mais pas au plan du changement des pratiques chez un grand nombre de copropriétaires.

Il faut se rendre à l'évidence. La copropriété coopérative de grand-papa et de papa, c'est terminé. Les cadres supérieurs dynamiques fiers de gérer leurs biens eux-mêmes, conduits par Michel BECK ou Michel THIERCELIN en 1965, mais aussi les classes moyennes soucieuses de ne plus se faire arnaquer par des acteurs indécents à partir des années 1980, ont été remplacés par des consommateurs individualistes. Or, le mouvement des gilets jaunes a montré que des Français de ces zones pavillonnaires désaffiliées pouvaient se mobiliser. Encore faut-il qu'ils s'unissent sous un étendard attirant. Ce doit être la lutte contre les marchands de sommeil. Ces derniers font prospérer les mafieux, les terroristes, les despotes communautaires et les agioteurs. Ils sont l'exemple même de ce que les Gilets jaunes détestent à juste titre.

T'es plus dans le coup (grand-)papa !

L'IGCHF a été fondé à l'initiative du LGOC pour donner une base institutionnelle à la démarche de promotion de l'action coopérative. Il a, lui aussi, travaillé, comme le montre le bilan republié ci-après.

Il n'en reste pas moins que cela ne suffit pas. Cet échec vient de loin. Les Castors, qui sont les héritiers des Cottages familiaux, ont valorisé la propriété individuelle et ont échoué à initier une dynamique de gestion collective. L'exemple des Castors vannetais, évoqué dans ce numéro, le prouve. L'analyse de l'usucapion en copropriété relève également de ce souci de réalisme.



La transition vers nulle part

La vague thématique de la transition juridique est alors ressassée par des structures gourmandes en deniers publics dont le LGOC avait prévu dès 2016 qu'elles finiraient par fragiliser la République.

Eva SIMON, amie du PUCA et représentante de cette mouvance de la transition juridique, a toutefois soutenu une thèse remarquable¹ en mai 2017. Ses constats sont convaincants mais ses solutions ne traitent en rien l'incapacité à transmettre des pratiques juridiques solides. Une fois de plus, le Japon, malgré ses défauts, fait mieux que nous...■

¹ <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01690905>

Comité de Garantie Coopérative du LGOC

Revue Française de la Copropriété Participative, n° 19

Date de publication : 1^{er} février 2019

Revue établie par le comité de garantie coopérative du LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité)

Périodique uniquement disponible en ligne : <http://lgoc04.wixsite.com/rfcp>

Thierry POULICHOT (directeur de publication)

Contact : lgoc@laposte.net

Creative commons 

Précisions sur un article récent

À propos de l'usucapion en copropriété

Dans le numéro 637 des *Informations Rapides de la Copropriété (IRC)*, un commentaire a été proposé à propos de l'arrêt du 18 janvier 2018 n° 16-16.950 rendu par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation (à partir de la page 15).



Les notes de bas de page n'ayant pas pu paraître en même temps, elles sont proposées ci-après.

Au premier paragraphe des observations (page 15, 2^{ème} colonne), il est fait référence à une dépêche AFP. Pour la consulter, on peut lire l'adresse suivante : <http://www.batiweb.com/actualites/vie-pratique/pas-dappropriation-sur-les-parties-communes-de-copropriete-29-01-2018-31915.html>

En deuxième colonne de la page 16, un arrêt du 24 octobre 2007 est cité sur la possibilité d'obtenir un droit de jouissance exclusive sur une partie commune après une possession trentenaire. Ses références sont : « **Cass. 3^e civ., 24 octobre 2007, n° 06-19.260, Bull. III n° 183** »

Ensuite, peu après, il est évoqué que tout bénéficiaire d'une acquisition au titre de la prescription trentenaire peut faire établir un acte de notoriété pour obtenir une inscription au service de la publicité foncière. La référence est celle de l'arrêt suivant : « **Cass. 3^e civ., 14 janvier 2015, n° 13-22.256, Bull. III n° 4** »

Sur le fait que la doctrine a tenu compte de l'arrêt de 2007 précité, les références sont « **S. Bouchet, Usucaper les parties communes en copropriété, Inf. rap. copr. n° 619, juin 2016, p. 19, juin 2016, p. 12, P. Marin, J.-M. Roux, Le temps en copropriété : éclairages sur les règles de prescription et forclusion à la lumière de la jurisprudence, Rev. Loyers n° 970, octobre 2016, RL 2412 p. 363, D. Rocher, La prescription acquisitive en copropriété, Adm. n° 499, juin 2016, p. 12** ».

Sur la récente confirmation de l'arrêt de 2007 autorisant la prescription acquisitive sur les parties communes, la référence est : « **Cass. 3^e civ., 26 janvier 2017, n° 15-25.144, AJDI avril 2017 p 291, obs. S. Porcheron** ».

Sur le fait que la reconnaissance d'une jouissance exclusive sur partie commune acquise par voie de prescription n'équivaut pas à une transformation en partie privative, voir « **CA Paris, Pôle 4, ch. 2, 26 octobre 2016, n° 14/22446, RL 2492, Rev. loyers n° 972 décembre 2016, p. 503, obs. S. Benils** ».

Sur l'impossibilité de l'appropriation par utilisation exclusive même trentenaire d'un élément qualifié de « **commun** » dans les plans annexés au règlement de copropriété, voir « **Cass. 3^e civ., 06 juillet 2017, n° 16-18.699** ».

Sur la question de l'ajout de la période d'utilisation des acquéreurs et de leurs prédécesseurs pour aboutir à 30 ans, voir « **Cass. 3^e civ., 20 janvier 2009, n° 07-21.856 et Cass. 3^e civ., 29 février 2012, n° 10-26.738** ».

Sur le fait que le bien doit être strictement identique pour que le nouveau propriétaire et son prédécesseur puissent « **joindre leur possession** » pour parvenir aux trente ans, voir « **Cass. 3^e civ., 23 février 2005, n° 03-17.899, Bull. III n° 46 et Cass. 3^e civ., 10 mars 2015, n° 13-27.452** ».

Sur l'impossibilité de joindre sa possession avec son vendeur quand l'acte de vente est trop imprécis sur l'identification des parcelles, voir « **Cass. 3^e civ., 17 septembre 2013, n° 12-20.580** ».

Thierry POULICHOT

(Article initialement paru dans la RFCP n° 15, 22 avril 2018)

Pour plus d'informations sur cette revue qui a eu la gentillesse de publier un article IGCHF :

<https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/>

Une revue éditée par EDILAIX :

<https://www.edilaix.com/>

La vente au numéro est possible :

<https://www.edilaix.com/49-informations-rapides-de-la-copropriete>

Sinon, on peut aussi s'abonner :

<https://www.edilaix.com/51-abonnements>

Sur la liste des articles de membres de l'IGCHF publiés chez EDILAIX (Les *Informations Rapides de la Copropriété* ou les *Annales des loyers*), voir en bas de la page :

<https://igchf1.wixsite.com/rech/parutions>



Bilan réflexif

Du nouveau sur les 5 axes de recherche de l'IGCHF

L'IGCHF a défini cinq axes de recherche en juin 2017. Un premier bilan doit être effectué à ce propos, à la fois concernant des livres lus et des articles produits sous l'égide de l'IGCHF qui ont été soumis à comités scientifiques. Ceci correspond aux exigences de l'article 18 du règlement intérieur de l'IGCHF.

Le but de l'IGCHF est d'apporter des garanties à ceux qui s'investissent dans des démarches citoyennes pour gérer ensemble leur habitat. Trop souvent, les tenants des discours technocratiques feignent d'approuver cette vision des choses. C'est évidemment faux.

Des acteurs subventionnés par l'État prônent le « **participatif** », le « **collaboratif** », le « **vivre-ensemble** », les démarches « **partagées** », le « **pouvoir d'agir** », le « **commun** » et autres slogans creux, mais cela ne trompe plus beaucoup de monde.

De ce point de vue, la période allant de novembre 2016 à mai 2017 a été cruciale. Les élections présidentielles américaines et françaises ont constitué une déroute pour ceux qui promettent une société où les tensions s'amoudraient par magie grâce à l'action collective sans être très précis sur cette dernière. Le temps est plutôt à la fracturation en groupes fermés, hostiles entre eux et dirigés par des chefs autoritaires.

Le présent point bibliographique est consacré aux ouvrages parus avant la grande désillusion du tournant 2016-2017. Les réponses de l'IGCHF à ces ouvrages sont également évoquées.

Axe 1

L'identité coopérative

Très souvent, ceux qui parlent d'action collective dans l'habitat sont vivement interpellés par les sceptiques.

La notion de « **coopération** », notamment, suscite l'exaspération. Que veut-elle dire ? S'agit-il de bâtir une vraie démocratie ou de renforcer les dérives aristocratiques dans la société ? Les coopératives sont-elles des structures faussement anarchiques où le pouvoir est confisqué par une élite fermée, autoritaire et pas toujours favorable à la République ?

À l'opposé, d'autres prétendent que dès que le mot « **coopération** » est prononcé, toutes les violences sociales disparaissent par magie, sous l'égide de l'Alliance Coopérative Internationale, sorte de nouveau Vatican de la foi dans le modèle coopératif. Les dogmes de l'ACI s'imposeraient donc comme les bulles du pape aux yeux des catholiques.

Dès lors, le débat prend une allure religieuse, avec des échanges aussi vifs que ceux qui opposaient les anticléricaux aux catholiques en 1905. Le livre suivant en est un bon exemple (**Pierre LIRET, *La Solution coopérative*, Les Petits Matins, Paris, 2016, 616 p.**).



Pierre LIRET fournit une masse considérable d'informations sur le mouvement coopératif en Alsace, abordant de nombreux champs économiques (artisanat, grande distribution, agriculture, banque, travail social, consommation, entrepreneuriat...) et invoquant une longue période (allant de la fondation de la Décapole alsacienne en 1358, jusqu'à 2016 en passant par la période allemande entre 1871 et 1918).

L'ambition de l'ouvrage fait qu'il était difficile pour l'auteur d'approfondir les analyses. Qu'à cela ne tienne ! Il s'est souvent contenté de présenter la vulgate dominante au sein des dirigeants du mouvement coopératif institutionnalisé, sans même se rendre compte du fait que certains de ses commentaires ne cadraient pas avec les éléments qu'il observe.

Ainsi, Pierre LIRET prétend que la coopération est consensuelle au plan politique (« **L'émancipation humaine par le travail et l'entreprise, l'autonomie économique par la force du collectif, la responsabilité et la solidarité... Ces convictions chevillées au corps transcendent bel et bien les clivages partisans** », p. 140)

Dans le même temps, Pierre LIRET admet sa sympathie pour le Crédit Mutuel et d'autres coopératives très critiquées (p. 47), le Crédit Mutuel étant la banque historique de l'Alsace (p. 103). Pierre LIRET dresse même le panégyrique de Michel LUCAS, président de ce puissant groupe bancaire (p. 333).

Malheureusement, des articles de presse et des enquêtes télévisées très critiques ont mis en cause le Crédit Mutuel et sa relation au groupe BOLLORÉ dont l'ancien président de la République, François HOLLANDE, dénie très fortement la neutralité politique. Pierre LIRET rejette d'un revers de main ce qu'il qualifie d'attaques médiatiques sans fondement liées au souci de faire de l'audience (pp. 368-369).

Or, le préfacier de Pierre LIRET, Jean-Louis BANCEL, président du Crédit coopératif, cite explicitement les élections présidentielles de 2017 pour expliquer l'intérêt de la coopération comme troisième voie entre le capitalisme et le socialisme (pp. 13 à 15), insistant bien sur le fait que l'économie de la liberté n'est pas le libéralisme sauvage. Certains journalistes accusent pourtant très clairement le Crédit Mutuel d'être un acteur du capitalisme le plus débridé. L'UFC Que choisir stigmatise également des pratiques tarifaires très similaires à celles de la BNP et de la Société Générale, et pas forcément à l'avantage des clients (p. 366).

Au vu de l'ampleur des accusations portées contre ses amis, Pierre LIRET aurait dû être un peu plus détaillé dans ses démentis.

Sur l'identité coopérative, il y a hélas bien pire dans ce livre.

Pierre LIRET prétend que la définition de la coopérative donnée par l'Alliance Coopérative Internationale (ACI) est « **mondialement reconnue et acceptée par tous** » (p. 84). On rappelle que la Déclaration d'identité coopérative de 1995 repose sur 7 principes (1/ Adhésion volontaire ouverte à tous, 2/ Pouvoir démocratique exercé par les membres, 3/ Participation économique des membres, 4/ Autonomie et indépendance, 5/ Education, formation, information, 6/ Coopération entre les coopératives, 7/ Engagement envers le bien commun, soit la "communauté" dans les pays anglo-saxons).

Hélas pour Pierre LIRET, la France, lors de la retranscription de la définition en 2014 dans la loi ESS, a fait sauter deux principes (le quatrième sur l'autonomie et le septième sur l'engagement envers le bien commun). L'auteur reste étonnamment discret sur ce point qu'il perçoit et qui dément ses affirmations sur l'acceptation universelle de la définition (p. 108). Cela rappelle la mauvaise théologie catholique d'avant la Contre-réforme...

L'autonomie, les grandes coopératives en « **parlent peu, voire jamais** », ce que reconnaît Pierre LIRET (p. 71), et pour cause !

Des coopératives agricoles ayant 5 milliards d'euros de chiffre d'affaire existent en France (IN VIVO, cité p. 79). Des coopératives sont liées pour des années à des groupes comme LACTALIS (p. 173). Si Pierre LIRET ne pouvait pas prévoir la controverse survenue à propos de cette société en 2017-2018 (<https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/mayenne/lactalis-le-scandale-du-lait-contamine-en-cinq-actes-5569879>), il aurait pu creuser un peu plus le mode de gouvernance de cette entreprise très éloigné des idéaux coopératifs ressassés.

Bref, le livre de Pierre LIRET pose un gros problème par rapport à l'analyse de la violence économique et à la part que les grandes structures dites coopératives peuvent y prendre.

La question de la démocratie est au cœur du problème. L'ACI la définit comme le vote sur le principe une personne/une voix. C'est un peu court, et les auteurs qui étudient les sciences politiques depuis l'Antiquité le savent. Quand les individus sont atomisés et aisément manipulables, le vote majoritaire est une mascarade qui peut entraîner l'omnipotence d'une élite voire d'un despote. L'insistance de Pierre LIRET sur l'importance du « **leadership** » (p. 196) et sa reconnaissance du poids de la technocratie pour la maîtrise de l'information au sein du Crédit Mutuel, avec les risques de corporatisme corollaire (p. 348), sont inquiétantes à cet égard. Les critiques plus dures vis-à-vis du Crédit Agricole sur ce point (p. 22) sont même assez déplaisantes, car rien n'indique que le Crédit Agricole fait pire que le Crédit Mutuel.

Dans toutes ces structures dites coopératives, la participation des sociétaires à la direction est « **très clairement circonscrite** » (p. 67), et pas seulement chez les concurrents du Crédit Mutuel. Les 5 à 6 % de participants aux assemblées générales de ce dernier (p. 379) devraient d'ailleurs amener Pierre LIRET à plus de réserve. Dénoncer la société du « **zapping** » (p. 347) est un peu court... Il paraît vain de dire que : « **Comme dans d'autres secteurs de la société, le sens du collectif et de l'engagement citoyen se perd dans les coopératives** » (p. 259, à propos des coopératives et du logement social).

Si une structure n'est pas démocratique, il est normal que ses membres ne s'y investissent pas et laissent le pouvoir aux dirigeants omnipotents.

Le livre de Pierre LIRET est donc intéressant en ce qu'il énonce une vulgate en faillite, montre les points sur lesquels il faut répondre et précise les erreurs méthodologiques qu'il faut éviter.

Ainsi, sur l'habitat participatif, Pierre LIRET va très vite en expliquant qu'il ne comprend pas la copropriété et les SCI mais uniquement l'autopromotion, qu'il qualifie d'outil pour initiés (p. 274) et les coopératives d'habitants, qu'il décrit comme une « **niche hyperspécialisée** » (p. 275).

La lecture de la Charte du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif et le suivi des débats parlementaires lors de la loi ALUR, sans compter l'étude de certains articles en doctrine, auraient permis à Pierre LIRET de voir que l'habitat participatif, en pratique, va de la copropriété jusqu'à la coopérative d'habitants. Les syndicats de copropriétaires et les SCI sont largement majoritaires dans les groupes d'habitat participatif actuellement.

Axe 2

Les conflits d'intérêts dans le secteur immobilier

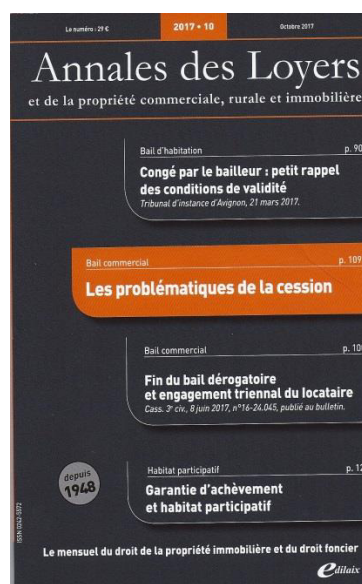
Pierre LIRET peut apparaître à certains comme le porte-voix d'un ultralibéralisme caché derrière un discours lénifiant sur la prétendue démocratie coopérative. En fait, il se borne à défendre des intérêts bien particuliers selon l'idéologie véhiculée par ses puissants alliés. Toutefois, il n'est pas le seul à manquer de recul.

Les milieux qui ont milité pour l'introduction de textes spécifiques sur l'habitat participatif lors de la loi ALUR ont aussi des intérêts très précis qui doivent être méthodiquement décortiqués. Si l'IGCHF n'a pas encore eu le temps de contester de manière construite la vulgate énoncée par Pierre LIRET, il a pu s'exprimer sur ces conflits d'intérêts.

L'excellente thèse de Camille DEVAUX avait déjà permis de se faire une idée sur une **nouvelle classe d'experts voulant se constituer une niche** (Camille DEVAUX, *L'Habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique*, préface d'Alain BOURDIN, Presses Universitaires de Rennes, collection géographie sociale, 2015, 394 p., voir pp. 68 à 71).

L'examen précis des textes législatifs et réglementaires est plus alarmant encore. Sur ce point, et sous l'égide de l'IGCHF, deux études sont parues aux *Annales des loyers*, revue à comité scientifique (voir p. 11 en oct. 2017 et 7 en avr. 2018 pour la composition dudit comité).

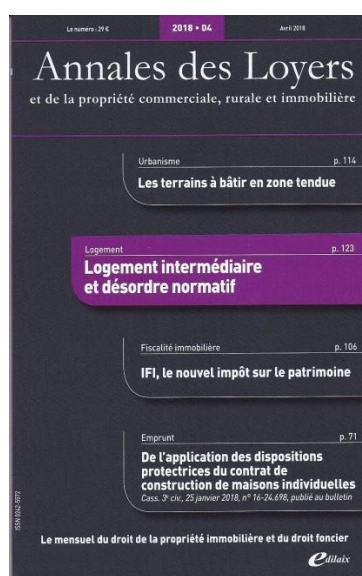
La première est intitulée « **Garantie d'achèvement et habitat participatif** » (*Annales des loyers* octobre 2017, pp. 120 à 127, 17698 caractères).



Elle contient un commentaire du décret n° 2016-1433 du 24 octobre 2016. Elle montre la dimension très particulière pour les consommateurs de la pratique visant à diminuer les garanties d'achèvement ou de livraison au nom de la part un tant soit peu active que prennent ces clients à l'opération de promotion immobilière.

L'idée que l'action prétendument coopérative des habitants permet de les priver des garanties légales existant ailleurs relève, une fois de plus, au plan politique, d'un ultralibéralisme dissimulé derrière une phraséologie participative. Comme par hasard, les amis de Pierre LIRET sont impliqués dans ces mécanismes (voir l'article en p. 122).

La deuxième étude est intitulée « **Logement intermédiaire et désordre normatif** » (*Annales des loyers* avril 2018, pp. 123 à 144, 55228 caractères).





Cet article montre les ravages provoqués par les manœuvres de groupes d'intérêts qui introduisent des articles dans la loi sans jamais prendre en compte l'équilibre régnant au sein du système juridique. Lorsque le législateur cède et accorde à chaque lobby un texte bourré de proclamations confuses, le droit devient incohérent et parfois illisible, avec des textes peu appliqués car souvent inapplicables. En matière de mixité dans le logement, ce poids de la dérive des intérêts sur le désordre normatif se voit autant qu'en matière de sociétés d'habitat participatif. Comme l'avait relevé le Professeur Jean-Louis BERGEL (Jean-Louis BERGEL, « Les formes modernes de la copropriété », *IRC*, mars 2017, n° 626, pp. 13 à 17), ces dernières ont été encadrées par des articles conçus sans souci d'harmonie avec le reste du droit existant. On ne résiste pas à l'envie de faire la citation suivante (p. 17) :

« On saisit combien l'utopie du vivre ensemble a pu conduire le législateur à instaurer de nouveaux pseudo-concepts juridiques indéterminés, davantage conçus en termes d'affichage politique que de rigueur juridique.

Leur définition approximative, comme les difficultés de leur mise en œuvre sous forme de coopératives condamnent ces innovations, en dépit de l'organisation par la loi de "sociétés d'habitat participatif" ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion.

Il s'agit là de fausses bonnes idées, empreintes de graves problèmes de garanties et dont les premières expérimentations semblent, pour le moins, décevantes... On ne peut guère limiter les coûts et éviter les professionnels, sans préjudicier à la qualité des prestations et des produits réalisés ».

Voilà les experts autoproclamés en quête de niche dans l'habitat participatif habillés pour l'hiver et ils l'ont bien mérité...

Les deux articles parus aux *Annales des loyers* après juin 2017 et avant juin 2018 font un total de 72 926 caractères soit plus des 70 000 caractères exigés à l'alinéa 3 de l'article 3 du règlement intérieur de l'IGCHF.

Axe 3

L'évaluation des politiques publiques pour soutenir la gestion non professionnelle

L'opinion cinglante de Jean-Louis BERGEL fait d'autant plus mal à certains filous qu'un grand nombre de juristes renommés portent un avis tout aussi tranché sur le désordre normatif (voir l'article d'avril 2018 paru aux *Annales des loyers*). Le législateur se borne-t-il à céder à des lobbys pour des raisons d'affichage ? Dans ce cas, la promotion de la gestion non professionnelle dans l'habitat relève-t-elle simplement de la fumisterie ?

On peut le craindre à la lecture de l'ouvrage suivant (Elisa LEWIS, Romain SLITINE, *Le Coup d'État citoyen. Ces initiatives qui réinventent la démocratie*, La Découverte, Paris, 2016, collection Cahiers libres, 174 p.).



Les auteurs soulignent combien ils ont été marqués par les élections du 24 mai 2014 ayant vu le FN arriver en tête (pp. 4-5). Ils cherchent donc à mettre fin au désenchantement (p. 18) et dépassant les élections (p. 19). Pour cela, ils voient avec enthousiasme tout ce que facilite la Toile, à savoir le covoiturage, le *crowdfunding*, le *coworking*, la colocation, l'habitat participatif, *wikipedia*, les MOOC (*massive open online course*), les circuits courts, les jardins partagés, les *fab labs* (*fabrication laboratory*) et le « *do it yourself* » (p. 21). Quand on sait ce que cette dernière expression peut signifier en anglais et au vu des mésaventures d'Onan dans la Bible, il n'y a rien là de très moderne (Genèse, 38 : 4 et 8-10).

Pour résumer cet état d'esprit, les auteurs citent Armel LE COZ, un des apôtres de cette démocratie nouvelle : « **l'âge du réseau est en train d'esquisser une société où les valeurs comme l'horizontalité, la liberté des contributeurs, la justice sociale, la coopération et une architecture ouverte irriguent progressivement les nouvelles pratiques politiques contemporaines** » (p. 22).

Et les auteurs d'aller voir tous les alternatifs de la planète, de Podemos en Espagne aux pirates islandais, qui parlent de démocratie liquide... Ils en concluent que : « **Ce foisonnement d'initiatives est source de vitalité pour notre démocratie. En expérimentant de nouvelles procédures (tirage au sort, candidats anonymes, plateformes de décisions collaboratives, démocratie liquide), ces mouvements d'un genre nouveau contribuent à transformer de manière structurelle les mécanismes démocratiques et permettent aux citoyens de formuler leurs choix et de renouveler les espaces de débat.** » (p. 59).

Les auteurs n'en citent pas moins des gens respectables comme *Terre de liens* (p. 150), l'équipe municipale de Saillans (p. 137), *Enercoop* (p. 151) ou l'Alliance citoyenne de Grenoble qui s'inspire du grand auteur Saul ALINSKY (p. 118). Les auteurs citent surtout en bibliographie des politiciens de l'ancienne ou de l'actuelle majorité parlementaire et nous donnent cette leçon de morale : « **Alors, qu'attendons-nous ?** ».

Nous attendons un peu plus de sérieux sur la définition d'un fonctionnement démocratique et sa différence d'avec une action manipulée par des élites fermées. Nous attendons une lecture un peu plus solide des conflits d'intérêts qui font que les experts de l'habitat participatif, par exemple, sont des prestataires, ce qui ne les place pas dans une position idéale pour former réellement les habitants. Nous attendons que l'État, s'il prétend aider les citoyens à être plus autonomes par rapport aux experts, soutienne un effort de formation fiable. Cela exclut que des syndicats professionnels forment les copropriétaires ou que les animateurs en habitat participatif forment leurs clients. Sinon, logiquement, le prestataire a intérêt à former ses clients pour qu'ils restent aveugles face à ses éventuelles fautes.

Tout ceci relève de l'évidence pour de nombreux citoyens. La majorité parlementaire précédente ne l'a pas compris. On a vu où cela a pu la mener. La majorité actuelle est prévenue.

Axe 4

Les règles de gestion applicables aux non professionnels

Le citoyen qui gère à titre non professionnel un bien immobilier est soumis à des règles souvent identiques à celles auquel est soumis le gestionnaire professionnel. En matière d'immatriculation des immeubles en copropriété, par exemple, les obligations sont similaires (voir IRC n° 637, avril 2018, p. 6).

Concernant l'habitat participatif sous forme sociétaire, la réflexion sur le statut des gérants et leur implication dans le temps semble très pauvre (Raphaël LÉONETTI et Juliette MARION, juristes Etude Cheuvreux Notaires, « **L'habitat participatif : entre avancées juridiques et difficultés pratiques** », *Administrer* n° 515, décembre 2017, pp. 16 à 19 ; Anne MUZARD, Thierry VAILLANT « **L'habitat participatif** », *Revue des loyers*, mai 2016, n° 967, pp. 223 – 225).

Par contre, en copropriété, un débat intense et de qualité est lancé grâce au GRECCO (Groupe de REcherche en Copropriété) dirigé par le professeur Hugues PÉRINET-MARQUET. Ce dernier a été interrogé par les IRC quant au projet qu'il a remis au Garde-des-Sceaux.



Les membres du GRECCO sont Eliane FREMEAUX*, Florence BAYARD-JAMMES*, Agnès LEBATTEUX*, Laurence GUEGAN*, Véronique BACOT-REAUME, Jacques LAPORTE*, Patrice LEBATTEUX*, Patrick BAUDOUIN, Stéphane LELIEVRE*, Bernard PEROUZEL, Denis BRACHET* et Olivier SAFAR. Sont suivis d'un astérisque les noms des auteurs cités dans les publications en ligne ou imprimées du LGOC.

Le texte du GRECCO est disponible (*AJD* novembre 2017, pp. 750 à 759, *Loyers et Copropriété*, novembre 2016, pp. 7 et suiv., *Revue des loyers*, janvier 2018, pp. 3 et suiv.). La méthode est intelligente puisqu'elle consiste à clarifier le texte et à retirer des éléments obscurs tout en intégrant des interprétations jurisprudentielles importantes. L'idéologie n'est pas la nôtre, puisque la principale mesure novatrice consiste en la possibilité de faire voter des travaux par des conseils d'administration dans des immeubles de plus de 100 lots, même s'il convient de ne pas rejeter de manière péremptoire cette proposition.

L'intérêt du projet du GRECCO est surtout qu'il a lancé le débat. La CLCV propose ainsi des évolutions qui méritent une discussion, notamment pour éviter le blocage des immeubles en copropriété à deux, pour imposer le recours au juge après 3 mois d'impayés sur un lot ou pour généraliser les avances de trésorerie (*IRC*, n° 633, novembre 2017, p. 10). L'UNIS propose la **tenue d'assemblées générales à distance**, ce qui serait une **avancée remarquable**. La présente publication, souvent sévère à l'égard de l'UNIS, ne peut être accusée de complaisance vis-à-vis des syndicats professionnels, mais il faut bien saluer les idées intéressantes. L'UNIS propose aussi de faire évoluer les fonds de travaux et de les rapprocher de l'avance de trésorerie (en prévoyant qu'ils soient récupérables lors de la vente) (*IRC*, n° 637, avril 2018, p. 8). C'est, là encore, une piste à creuser.

Axe 5

Histoire de la gestion non professionnelle

Sur ce point, le lecteur doit être renvoyé aux articles contenus dans la [RFCP n° 16](#).

La recherche sur l'USCVB a donné lieu à une communication lors du colloque du 16-17 mai 2017 organisé par le RIUESS à Rennes (voir [RFCP n° 17](#)).■

L'IGCHF

En Suède, pays où résident 9,5 millions de personnes, l'habitat coopératif est la forme la plus répandue de gestion des immeubles collectifs. Les difficultés liées à l'insolvabilité des propriétaires ou à la résistance aux travaux de réhabilitation y sont bien plus rares qu'en France¹. Prétendre que les coopératives d'habitants constituent une utopie irréalisable serait donc grossièrement fallacieux. Certains répliqueront que la culture des Suédois est bien plus compatible avec les dynamiques coopératives que nos traditions nationales. Pourtant, l'exemple des Castors en France, et plus particulièrement à Vannes dans le Morbihan, montre que ce préjugé contre notre pays est complètement déplacé.

La pénurie de logements à la Libération

En 1945, 450 000 logements avaient été détruits par les bombardements ou les combats. On comptait aussi 1,5 million d'habitations endommagées². Au même moment, le taux de natalité a connu une croissance considérable.

La pénurie de logements fut donc grave alors que le gouvernement ne disposait pas encore des moyens financiers qu'il a pu acquérir une décennie plus tard grâce à la haute croissance. Les ouvriers et les salariés, qui ne bénéficiaient pas d'un logement hérité, vivaient donc souvent dans des conditions indécentes.

Face à cette situation, deux attitudes étaient possibles. Certains ont sollicité une intervention accrue de l'Etat afin qu'il construise des logements sociaux en masse. C'était la position de la CGT, du Parti Communiste Français, de la SFIO et de FO³. Une telle démarche s'inscrivait dans la volonté de rendre la classe ouvrière plus combative. Toutefois, cette dynamique risquait aussi de fragiliser les institutions en mettant l'Etat en position d'accusé, peu de temps après les dissensions nationales postérieures à juin 1940. En outre, protester ne suffit pas pour régler immédiatement les problèmes.

La naissance du mouvement des Castors

Un milieu social bien particulier a refusé d'accepter les taudis sans pour autant croire aux lendemains qui chantent promis par les étatistes. Les mouvements de résistance catholique avaient pris l'habitude de défendre fermement au nom du christianisme des valeurs humanistes. Pour cela, il leur avait fallu souvent s'organiser en marge de la hiérarchie ecclésiale parfois liée à Vichy. Le prêtre-ouvrier Etienne DAMORAN a décidé de transcrire cette expérience dans le domaine de l'habitat. Avec deux syndicalistes chrétiens, Daniel BANCON et Pierre MERLE, il a créé à Bordeaux le COL (Comité Ouvrier du Logement).

Cette structure née le 21 novembre 1948 était une coopérative d'habitation à bon marché (HBM), ce qui lui donnait accès à des financements privilégiés. Elle a acheté un terrain de 12 hectares à Pessac pour y construire 150 habitations.

Chaque coopérateur devait participer au chantier 24 heures par mois. Cette formule de l'apport travail visait à diminuer les coûts de construction dans le but de faciliter l'acquisition en pleine propriété des maisons construites par les ménages eux-mêmes. L'exemple a été imité ensuite, notamment sous l'impulsion d'autres militants chrétiens comme Christine BRISSET à Angers⁴. Ces initiatives se sont fédérées dans l'Union nationale des Castors⁵ fondée en 1950.

1 Voir article ci-après, « La transition juridique en copropriété », pp.

2 Michèle ATTAR, Vincent LOURIER, Jean-Michel VERCOLLIER, *La Place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*, PUCA, Paris, 1998, 203 p., pour les chiffres, p. 19

3 Henri LEBORGNE, *Les Castors rennais. Une aventure humaine de solidarité et de fraternité*, Cesson-Sévigné, Imprimerie Patrick Juette, 2003, 125 p. et notamment p. 11

4 Voir le blog *Coopération en copropriété* du LGOC, 31 août 2015, « [Castors et impératif de transmission](#) » et 03 septembre 2015, « [Les Castors de Christine BRISSET contre "l'entre-soi"](#) »

5 Albert MEISTER *Coopération d'habitation et sociologie du voisinage. Etude de quelques expériences pilotes en France*, Editions de Minuit, Paris 1957, 178 p., préface de Michel ANSELME, alors président de l'Union nationale des Castors

Un idéal précis

A l'origine, certains initiateurs de la démarche des Castors, comme Daniel BANCON à Pessac, voulaient seulement trouver un palliatif temporaire à l'action insuffisante de l'Etat⁶.

Dans le même temps, le mouvement avait aussi une certaine vision de la société. Certains, comme à Rennes, pratiquaient l'auto-construction intégrale. D'autres faisaient appel à une entreprise de travaux pour réaliser certaines tâches. Tous, cependant, avaient recours à l'apport travail. Le but n'était pas seulement de bénéficier de prêts avantageux par les caisses d'allocations familiales⁷. L'idée était de créer une communauté régie par des normes. Ce souci d'établir un groupe fondé sur la justice était résumé ainsi dans le règlement intérieur du COL de Bordeaux : « un fort ne peut rien contre des faibles qui s'unissent »⁸.

Les célibataires, les gens aisés, ceux qui possédaient déjà une habitation et les personnes de plus de 40 ans étaient, dès lors, exclues du projet des Castors de Bordeaux⁹. La démarche visait à faire acquérir des maisons par de jeunes familles.

Les Castors se situent explicitement dans le sillage des cottages sociaux des années 1920 qu'Etienne DAMORAN, Daniel BANCON et Pierre MERLE ont observés à Saint-Etienne¹⁰. Les Castors avaient donc pour ambition de faire acquérir la propriété de logements par des ouvriers ou des salariés. Les chefs de familles devaient toujours participer au moins partiellement à la construction de l'ensemble immobilier. Les fondateurs de la mouvance espéraient aussi le maintien d'un lien collectif après la distribution des lots.

Un succès bref mais certain

Les initiateurs du mouvement des Castors étaient très clairement des catholiques sociaux, même si les projets ont été rejoints par des personnes de tous horizons. Les évêques catholiques ont oscillé entre une certaine réserve, en ordonnant ainsi à Etienne DAMORAN de quitter le COL de Bordeaux, et un soutien franc et massif, notamment dans le Finistère¹¹.

La dynamique des Castors a pu être perçue par certains prélats comme le moyen de canaliser l'insatisfaction des jeunes chrétiens tout en offrant une perspective attrayante à leurs familles. Les liens entre militants catholiques sur toute la France ont facilité les retours d'expériences, ce qui a permis de diffuser plus aisément le modèle des Castors¹². Rien d'étonnant, dès lors, à ce que le succès ait été plus marqué dans les régions où le catholicisme était vivace¹³.

A partir des années 1950, des acteurs importants de la mouvance des Castors ont toutefois réorienté la dynamique. En se professionnalisant, ils ont mis l'accent sur la promotion immobilière, tout en gardant l'inspiration initiale. Ainsi est née l'association BATICOOP le 1^{er} mai 1952. Grâce au financement public et à la rationalisation des coûts, elle a pu réduire le rôle de l'apport travail tout en ayant les mêmes objectifs d'accession à la propriété pour des ménages populaires. Durant 10 ans, BATICOOP a produit 5 000 à 10 000 logements par an¹⁴. Cette approche a pris le relai des Castors au sein desquels les structures de vie collective et de loisirs prévues initialement n'ont intéressé quasiment que les militants de la JOC¹⁵.

6 Henri LEBORGNE, *Les Castors rennais*, op. cit., p. 12

7 Albert MEISTER, *Coopération d'habitation et sociologie du voisinage*, op. cit., p. 25

8 Albert MEISTER, *Coopération d'habitation et sociologie du voisinage*, op. cit., p. 12

9 Albert MEISTER, *Coopération d'habitation et sociologie du voisinage*, op. cit., pp. 27 et 28

10 Michèle ATTAR, Vincent LOURIER, Jean-Michel VERCOLLIER, *La Place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*, op. cit., p.

11 Yohann GUIAVAR'C'H, *Construire sa maison en commun. L'aventure des Castors du Finistère*, Skol Vreizh, n° 65, Morlaix, 2012, 84 p.

12 Yohann GUIAVAR'C'H, *Construire sa maison en commun*, op. cit., voir p. 19 sur les liens entre l'Abbé ABIVEN, inspirateur des Castors de Saint-Pol de Léon, avec Daniel BANCON

13 Julie BOUSTINGORRY, *Des pionniers autoconstructeurs aux coopérateurs : histoire des Castors en Aquitaine*, Université de Pau et des Pays de l'Adour, 2008, 244 p., [en ligne](#), voir p. 87

14 Michèle ATTAR (et a.) *La Place [...]*, op. cit., p. 21

15 Albert MEISTER, *Coopération d'habitation et sociologie du voisinage*, op. cit., sur l'importance de la Jeunesse Ouvrière Chrétienne (p. 34) et sur l'exclamation des habitants moins militants : « on vit trop ensemble » (p. 91)

L'arrivée du mouvement des Castors à Vannes

Suite à une réunion en mairie animée par un militant du mouvement des Castors pour présenter cette approche, l'association des Castors Vannetais s'est constituée le 27 août 1952. L'annonce de la fondation de l'association au *Journal Officiel* date du 24 septembre 1952. Cette association a confié ses dossiers aux Archives municipales de Vannes sous la cote 188 Z.

Dans son règlement intérieur de novembre 1952, l'association résume l'esprit qui la guide : « Celui qui vient à nous avec l'idée de bâtir sa maison pour ensuite ignorer toutes les autres n'a rien à faire dans notre groupe. Nous ne bâtissons pas chacun notre maison mais nous bâtissons ensemble notre Cité. Il faut que chacun se donne au maximum jusqu'à ce que toutes les maisons de la Cité soient construites. Le principe même du système Castors étant la solidarité. ».

Dès le 14 novembre 1952, les Castors vannetais ont bénéficié du soutien de la municipalité conduite par Francis DECKER. La ville s'est engagée à trouver le terrain et à le viabiliser avant de le vendre aux Castors. L'office départemental du logement avait, en effet, acquis en 1950 près de 4 hectares de terres possédées auparavant par les gérants d'une entreprise produisant des plantes médicinales, la Flore Bretonne¹⁶. La mairie s'étant fait rétrocéder ces terrains, elle a proposé d'en céder une partie aux Castors pour qu'ils puissent construire une soixantaine de pavillons. En novembre 1952, les Castors, qui étaient principalement conduits jusque-là par des salariés de l'établissement hospitalier de Lesvellec, ont été rejoints par un groupe de policiers conduits par Louis JEGO, lieutenant de police. Les animateurs des Castors ont fourni un travail considérable au plan de la gestion de la structure, tout en représentant le groupe auprès des institutions. Cet effort fut payant puisque la préfecture a accordé un prêt de 5,8 millions de francs le 1^{er} juillet 1953 au titre du comité départemental d'aide au logement.

La concrétisation du projet

Le 18 juillet 1953, en l'étude de Maître CHAUVELON, notaire, a été créée une société anonyme coopérative de construction à capital variable dénommée « Les Castors Vannetais » avec pour but d'acquérir les terrains nécessaires, de conduire la construction puis d'allouer des lots à chacun des participants. Les statuts de la société prévoyaient qu'à la dissolution de celle-ci, un syndicat de lotissement régi par la loi du 21 juin 1865 serait établi. Cette loi est devenue l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 qui régit les associations syndicales libres, autorisées ou constituées d'office. Le syndicat de lotissement des Castors devait gérer les terrains restant en indivision.

Le projet a été soumis au préfet en novembre 1953. Un échange de courriers a commencé avec les services techniques de la mairie, et notamment ceux de la voirie. La municipalité a également apporté un soutien financier aux Castors en prenant à charge la viabilisation comme convenu. En 1953, le conseil municipal de Vannes a voté une aide de 4,675 millions de francs¹⁷, puis une autre de 1,843 millions de francs¹⁸. Ces aides ont permis la réalisation tant de la chaussée que des installations électriques ou de l'adduction d'eau. La Caisse d'allocations familiales a apporté son aide pour l'achat des terrains. Le Crédit Foncier de France (CCF) a également consenti un important prêt remboursable sur 25 ans par l'intermédiaire du sous-comptoir des entrepreneurs. Suite à l'expérience des autres Castors, le CCF a toutefois insisté sur l'organisation nécessaire pour vérifier la réalité de l'apport travail. Il a aussi appelé à faire des économies grâce à l'aide de professionnels habitués à aider les Castors.

Les travaux ont commencé dès 1953. La dissolution de la société des Castors était prévue vers 1957, mais elle est intervenue le 08 novembre 1959 devant notaire, Louis JEGO devenant l'un des liquidateurs. Les Castors ont été accompagnés par l'entreprise du bâtiment DUCASSOU lors des travaux qui se sont déroulés convenablement. Le conseil d'administration veillait à rappeler à chacun ses obligations au plan de l'apport travail.

¹⁶ *Bruits de quartiers*, n° 91, juin 2012, pp. 9-11

¹⁷ *La Liberté du Morbihan*, 28 janvier 1953

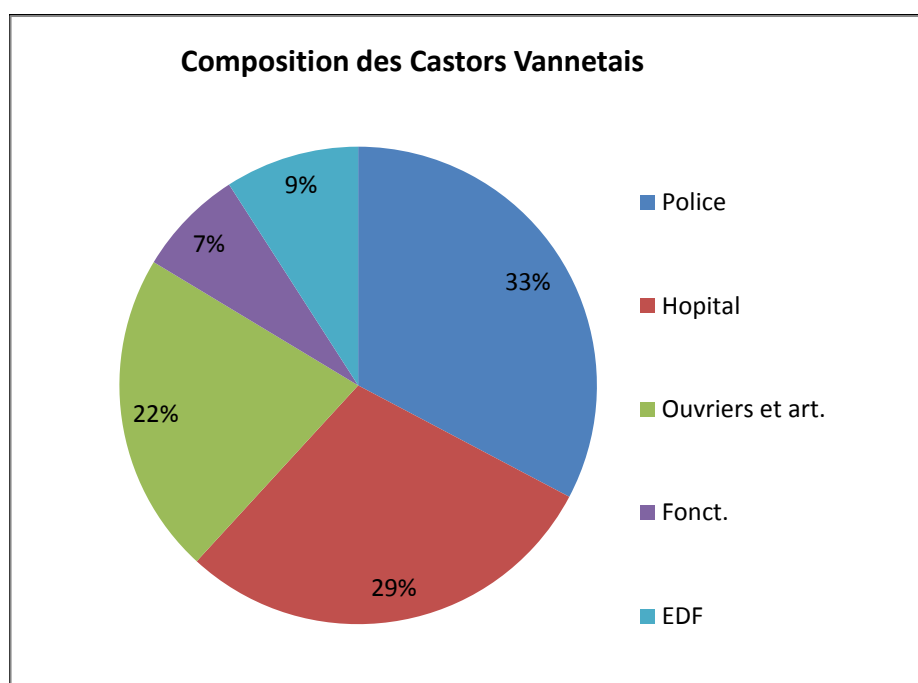
¹⁸ *Ouest France*, 27 octobre 1953

Une accession sociale à la propriété

Bien entendu, pour 58 pavillons, cela représentait 58 familles, avec les accidents de la vie possibles (décès, départs du fait de mutations...). Pourtant, le groupe est parvenu à maintenir un équilibre, notamment en compensant par des apports en argent les déficits en apport travail.

La tâche accomplie par les Castors en relativement peu de temps fut très intense. Les parpaings ont été fabriqués sur place par les Castors eux-mêmes qui ont également procédé à l'édification des murs, à des tranchées et à du terrassement. Un film est disponible aux archives de Vannes à la cote 188Z6. On peut y constater l'importance de l'investissement consenti.

Ce résultat était d'autant plus remarquable que le groupe paraissait assez divers. Sur les 55 fiches individuelles disponibles, on peut constater la présence de 18 policiers, de 16 agents hospitaliers et de 5 électriciens ou agents d'EDF. Sinon, on compte aussi 4 fonctionnaires et assimilés et 12 ouvriers ou artisans dont deux travailleurs du bâtiment et deux mécaniciens.



Les données étant incomplètes, on ne peut faire une sociologie exhaustive du groupe, et encore moins extrapoler sur la composition des Castors dans le reste de la France. Le policier le plus gradé est le lieutenant Louis JEGO.

Les autres sont le plus souvent brigadiers ou gardiens de la paix. Concernant les travailleurs hospitaliers, la plupart sont des infirmiers.

On note aussi un garçon de salle ou un boulanger de l'hôpital. Pour les travailleurs d'EDF, on compte des électriciens mais aussi un grutier et un chauffeur. Parmi les ouvriers, on remarque un ouvrier spécialisé de l'arsenal et un mécanicien sur chalutier.

A part le lieutenant de police précité, les personnes les plus proches du statut de cadre sont un secrétaire à la préfecture, un adjudant et un contremaître.

On est donc très loin d'une coopération qui servirait à préserver l'entre-soi parmi les bourgeois intellectuels. Le groupe ne comprenait ni patron, ni enseignant, ni intervenant du monde artistique, ni professionnel libéral.

Le sort de la place des Cèdres

Ce tableau idyllique doit néanmoins être nuancé. Le succès des Castors Vannetais est incontestable et on ne peut qu'admirer leur mode de fonctionnement durant la période de la construction. C'est là un exemple à méditer pour ceux qui souhaitent susciter des dynamiques similaires dans le cadre de l'habitat participatif.

Cependant, on peut constater à Vannes un trait qui se retrouve ailleurs.

Des années 1950 aux années 1990, l'ensemble des projets à coloration coopérative dans l'habitat ont été basés sur l'accession à la propriété individuelle et non sur la recherche d'une gestion collective, durable et efficace de biens possédés en commun.

Une fois le projet abouti, chacun des Castors est devenu propriétaire de son pavillon. Les liquidateurs de la société coopérative dissoute en 1959 ont, néanmoins, continué à s'intéresser au sort des terrains communs dont la place des Cèdres, située au milieu de la cité des Castors. En 1972, les liquidateurs ont voulu la céder à la mairie pour le Franc symbolique afin de faire disparaître toute partie commune.

Le 22 décembre 1978, la mairie a refusé d'acquérir ce terrain mais a accepté de l'entretenir tout en remarquant que le coût de cette intervention incomberait aux « copropriétaires » du lotissement.

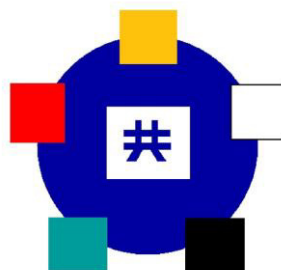
La lettre de la mairie est adressée aux liquidateurs de la société coopérative. Il semble donc que les Castors n'aient pas vu l'utilité du syndicat de lotissement dont les statuts étaient pourtant prévus dès 1954 et qui aurait dû naître à la dissolution de la coopérative en 1959.

Les Castors vannetais ont sans doute souhaité simplifier la situation en évitant de créer une structure lourde à leurs yeux, qui impliquait un investissement durable pour sa gestion.

Peut-être ont-ils eu raison à cette époque.

Toujours est-il que pour préserver l'environnement dans le cadre de l'habitat participatif, la mutualisation des ressources s'impose désormais sur la durée, et pas seulement à la construction. Cela implique une gestion collective pérenne. ■

Thierry POULICHOT, président du LGOC
(Article paru initialement dans la RFCP n° 5, 31 mai 2016)



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

Promouvoir l'action collective

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

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

Nul ne souhaite fournir des efforts sans avoir la garantie qu'ils ne seront pas vains. Dans un *Guide du garantisme civique*, l'association LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité) a décrit ce que ces garanties peuvent être¹.

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

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

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

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

La privation de garanties civiques dans le régime de la copropriété

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

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

Le climat de violence latente, le goût pour les pressions sur les individus sous couvert de proximité et de convivialité, la monopolisation des postes du conseil syndical par des majoritaires tyranniques et la peur de toute contradiction entraînent une culture du refus des principes de regard croisé, d'intermédiation, de rotation et de réciprocité. Le gestionnaire, professionnel ou non, devient alors un despote non contrôlé, ce qui induit une fracture entre dirigeants et dirigés. Il ne s'agit pas du tout d'une caractéristique qui ne se retrouverait qu'en France³.

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

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

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

La tentation autoritaire étatique

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

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

Ce n'est, après tout, que l'aboutissement du chemin pris en 1965 lorsque des règles d'ordre public ont été imposées aux syndicats de copropriétaires. Pour le coup, il s'agit d'une spécificité française, car les juges anglo-saxons répugnent à imposer à des propriétaires des obligations qu'ils ne pouvaient prévoir⁴.

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

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

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

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

Le discrédit des libertés fondamentales

Ainsi, les anglo-saxons acceptent la roublardise en copropriété, en favorisant les propriétaires d'appartements qui se conduisent comme des garagistes malhonnêtes voulant vendre trop cher des véhicules d'occasion. Par contre, les juges anglais ou américains refusent le fascisme rampant qui consisterait à faire acheter des biens à des ménages avant de leur imposer des contraintes qu'ils ne pouvaient pas prévoir. La France, à l'inverse, a le malheur de combiner les deux comportements sans que l'on puisse savoir si c'est volontaire ou non.

En tout état de cause, le PUCA devrait être plus transparent lorsqu'il lance des appels à propositions pour réfléchir à ces questions, puisqu'il est tout de même soumis à la règle du libre accès aux marchés publics⁵.

En outre, l'indifférence au sort des familles qui subissent l'aggravation des charges est frappante⁶. La violence sociale infligée à ces citoyens explique le goût de la discrétion du PUCA et de ses alliés dont les candidatures sont retenues pour conduire des missions de recherche. Le PUCA prétend pourtant inciter les copropriétaires à s'intéresser à la gestion de leur bien⁷. Ce n'est certainement pas en les tyrannisant qu'il sera possible de le faire.

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

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

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

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

Une transition vers la fin de la République

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

De nombreux citoyens sont rejetés dans la France périphérique⁸ où ils deviennent des partisans acharnés de l'habitat pavillonnaire. L'Etat perd toute légitimité vis-à-vis d'eux et ne peut même plus exercer le moindre regard sur cette population qui perçoit avec suspicion les fonctionnaires en les rendant responsables des avanies qu'ils ont subies.

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

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

La volonté de fermeture des immeubles à des fins de sécurisation et la recherche de règlements plus restrictifs relèvent de cette même dynamique. Aux Etats-Unis d'Amérique, cela a pu conduire des structures qui s'approchent de nos syndicats de copropriétaires à devenir des villes dans la ville voire des Etats dans l'Etat⁹ du fait du poids des règles imposés par les majorités possédantes qui recherchent la tranquillité à tout prix. L'appel du PUCA à donner plus de latitude aux rédacteurs des règlements de copropriété risque de provoquer les mêmes effets, alors que l'un des seuls avantages du système français était d'éviter au moins cette dérive-là...

⁸ Christophe GUILLUY, *Fractures françaises*, Champs Essais, Flammarion, 2013 (édition originale 2010), Paris, 186 p.

⁹ Eva SIMON, *Dégradation des copropriétés*, op. cit., p. 24

D'excellents modèles alternatifs

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

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

Pourtant, il ne s'agissait pas d'une fatalité. Deux pays sont réputés pour avoir surmonté ces difficultés¹⁰. Il s'agit de la Suède et du Japon. Avant de faire des propositions attentatoires aux libertés fondamentales et dangereuses pour la République, la moindre des choses serait d'étudier ce qui se passe dans ces deux pays pour y trouver des solutions peut-être intéressantes.

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

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

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

Inutile de créer une nouvelle « race » de syndicats pour que les choses s'améliorent ni de déplorer des comportements qui seraient ancrés dans la « race » française, comme l'avaient fait malencontreusement Charles GIDE ou Bernard LAVERGNE à la fin du XIX^e siècle au début du XX^e siècle¹¹.

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

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

Les avantages du modèle japonais

Il est vrai que la loi sur les immeubles qui se rapprochent des copropriétés et qui sont appelés *mansions* (マンション) au Japon est disponible en ligne mais uniquement en japonais¹². Si le LGOC en a les moyens, il procèdera lui-même à une traduction...

La terminologie américaine employée montre l'influence des Etats-Unis. Toutefois, le système du Japon a une très grande spécificité et le gouvernement nippon a eu l'amabilité de mettre en ligne des éléments en anglais sur ce point¹³. Les immeubles en collectifs au Japon sont tous censés être périodiquement reconstruits¹⁴. Celui qui achète un bien en copropriété acquiert donc la jouissance d'un appartement pour un certain nombre d'années. Plus la date de la reconstruction approche, plus la valeur du bien diminue.

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

Grâce à la vigilance des autorités, et même si c'est à vérifier, le Japon ne semble pas avoir connu de scandales similaires à celui du *Lagon vert* en France¹⁵, drame personnel pour le principal responsable¹⁶.

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

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

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

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

15 LCI, octobre 2007 « [Timeshare : le Lagon Vert condamné en appel](#) »

16 Geoffroy TOMASOVITCH, « [L'escroc du Lagon vert découvert égaré](#) », *Le Parisien*, mai 2002

Les avantages du modèle suédois

Pour ce qui est de la Suède, l'information est encore plus accessible. Ce qui correspond à la copropriété en France est l'*Ägarlägenhet*, qui n'a été autorisée que récemment. Le type d'habitat le plus répandu pour l'appropriation de logements dans des immeubles collectifs est le *Bostadsrätt*, c'est-à-dire la coopération d'habitation, pratiquée pour 22 % de la population quand 19 % sont locataires dans le privé, 18 % dans le public et 41 % propriétaires de logements indépendants¹⁷.

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

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

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

Avec raison, la Suède est présentée comme le paradis de l'habitat participatif et l'exemple qui prouve que ce modèle est applicable¹⁸. Vive la Suède !

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

18 Sarah TRUDELLE, « [L'habitat coopératif dans les pays nordiques](#) », HABICOOP, novembre 2010

Cumuler les avantages des deux modèles

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

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

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

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

Pour ceux qui souhaitent en plus favoriser une vie sociale riche, ils peuvent mettre en place des coopératives d'habitants ayant les mêmes obligations de reconstruction. Elles peuvent être gérées par des comités d'habitants égalitaires et n'auront aucun intérêt à pratiquer l'entre-soi, contrairement à ce disent leurs détracteurs¹⁹.

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

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

La question démagogique

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

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

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

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

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

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

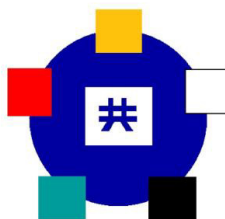
Désormais, il faut se demander comment convaincre les élus d'aller dans cette direction. ■

Le LGOC (article paru dans la RFCP n° 4 du 26 avril 2016)

Contenu du numéro

Editorial (Vivre avec son temps).....	p. 1
Précisions sur un article récent (À propos de l'usucapion en copropriété).....	p. 2
Bilan réflexif (Du nouveau sur les 5 axes de recherche de l'IGCHF).....	p. 4
Etude historique (La réussite des Castors vannetais).....	p. 11
La transition juridique en copropriété (Retrouver le chemin du civisme).....	P. 16

LGOC



Les Garanties Citoyennes



IGCHF



<https://igCHF1.wixsite.com/rech/>

R F C P

Revue Française de la Copropriété Participative, n° 18

1er février 2019

LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité)

