



HAL
open science

La place de la qualité de vie au sein de la copropriété des immeubles bâtis

Matthieu Blanchet

► **To cite this version:**

Matthieu Blanchet. La place de la qualité de vie au sein de la copropriété des immeubles bâtis. Sciences de l'environnement. 2022. dumas-03946810

HAL Id: dumas-03946810

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03946810v1>

Submitted on 19 Jan 2023

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.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le **DIPLÔME NATIONAL DE MASTER**
« Sciences, Technologies, Santé »

Mention « Identification, aménagement et gestion du foncier »

par

Matthieu BLANCHET

La place de la qualité de vie au sein de la copropriété des immeubles bâtis.

Soutenu le 1^{er} juillet 2022

JURY

PRESIDENT : Monsieur Laurent MOREL

**MEMBRES : Madame Marie FOURNIER
Monsieur Jean-François DALBIN
Monsieur David PIERROT**

**Examineur
Professeur référent
Maître de stage**

Remerciements

Ce mémoire, présenté en vue d'obtenir le « Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier » est l'aboutissement d'un travail de recherche mené pendant dix-huit semaines. Je souhaiterais remercier toutes les personnes ayant contribué à ce travail :

Monsieur David Pierrot mon maître de stage, pour m'avoir accueilli au sein de son cabinet de géomètre-expert et pour m'avoir permis de réaliser mon mémoire dans les meilleures conditions,

Monsieur Jean-François Dalbin pour son suivi, ses conseils et sa disponibilité exceptionnelle,

À tous les membres du cabinet d'études et de projets David Pierrot qui m'ont intégré et soutenu pendant mon stage,

Madame Patricia Busson pour son suivi administratif et sa disponibilité,

Ma famille et mes amis qui m'ont soutenu et aidé tout au long de mes études,

Un grand merci à vous tous.

Liste des abréviations

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
AJDI : Actualité juridique de droit immobilier
Al. : Alinéa
ALUR : Accès au logement et à un urbanisme rénové
Art. : Article
C. Cass : Cour de cassation
CA : Cour d'appel
CCH : Code de la construction et de l'habitation
Ch.. : Chambre
Civ. : Chambre civile de la Cour de cassation
Comm. : Commentaire
CLCV : Consommation Logement Cadre de vie
Décr. : Décret
DPE : Diagnostic de performance énergétique
Ed. Edition
ELAN : Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
Fasc. : Fascicule
FNAIM : Fédération Nationale de l'Immobilier
Ibid. : Ibidem
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
JCP N : La semaine juridique – Edition Notarial immobilière
JOAN : Journal officiel de l'Assemblée nationale
JORF : Journal officiel de la République française
L. : Loi
N° : Numéro
Obs. : Observation
OMS : Organisation mondiale de la Santé
P. : Page
PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture
RDI : Revue de droit immobilier
Rep. Min. : Réponse ministérielle
S. : Suivant
Spéc. Spéciale
SRU : Solidarité et renouvellement urbain
Vol. : Volume
WHOQOL : World Health Organization Quality Of Life

Table des matières

Remerciements	2
Liste des abréviations	3
Table des matières	4
Introduction	5
I INTERROGER UNE REPRÉSENTATION COLLECTIVE : LA QUALITÉ DE VIE EN COPROPRIÉTÉ	11
I.1 CARACTÉRISTIQUES DE L'ENQUÊTE	12
I.2 LES ORGANES DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ	15
I.2.1 Le syndic de copropriété.....	15
I.2.2 Le conseil syndical de copropriété	19
I.2.3 L'assemblée générale des copropriétaires	21
I.3 PERCEPTION DE LA QUALITÉ DE VIE EN COPROPRIÉTÉ.....	25
II LES FACTEURS D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE EN COPROPRIÉTÉ	26
II.1 LES RELATIONS VOISINAGE.....	26
II.1.1 Les protections communes entre copropriétaires	27
II.1.1.1 Troubles anormaux de voisinage internes en copropriété	27
II.1.1.2 Le règlement de copropriété comme instrument	29
II.1.2 Quid de la location.....	35
II.2 LA SÉCURITÉ DANS L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ	37
II.3 LES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ.....	40
II.3.1 Évolutions législatives des travaux en copropriété.....	41
II.3.2 Les travaux obligatoires.....	43
II.3.2.1 Les travaux de conservation ou d'entretien.....	43
II.3.2.2 Les travaux rendus obligatoires par la réglementation.....	45
II.3.2.3 Les travaux urgents.....	45
II.3.3 Quid de la rénovation énergétique.....	47
Conclusion.....	51
Bibliographie	53
Table des annexes.....	60
Annexe 1 Questionnaire de l'enquête « améliorer la qualité de vie chez soi ».....	61

Introduction

« *L'homme a toujours eu besoin de s'abriter, de se protéger, et de s'approprier des espaces* »¹. Posséder un logement est une ambition pour la majorité des français, quelle que soit la classe sociale. Aujourd'hui, plus de la moitié des ménages sont propriétaires de leur logement.² Le logement n'est pas qu'un bien matériel, c'est aussi une source de bien-être, de projection de soi et d'organisation de vie. L'habitat favorise la qualité du vivre ensemble dans les relations de voisinage. Un mauvais habitat favorise les violences psychologiques qui peuvent par la suite devenir physiques. « *J'habite donc je suis* »³. Habiter c'est affirmer son identité⁴. « *L'habitat fait aussi référence à la conscience de l'habitant de sa propre intériorité, à ses secrets, à sa vie familiale et domestique, à ses arrangements privés ; en somme à son intimité.* »⁵ Le logement est un lieu de projection de soi, à travers son rapport à soi et aux autres. Habiter c'est avoir un espace protégé où l'habitant peut se construire et s'épanouir. Les habitants ne sont pas tous à même de supporter l'ouverture de leur intimité aux autres. Cela peut expliquer le succès des maisons individuelles.⁶ « *C'est par la préservation de l'intimité que l'habitat tient un rôle important de régulation, de préservation de soi et de représentation sociale* »⁷.

La propriété n'a pas pour essence d'être commune. « *Les prérogatives du maître sur sa chose s'accommodent mal d'un exercice partagé* »⁸. C'est la contrainte qui a conduit plusieurs personnes à se regrouper pour édifier un immeuble afin de s'en répartir la propriété.⁹

¹ N. Leroux, « *Qu'est-ce qu'habiter ?* », VST – Vie sociale et traitements n°97, 2008, p. 14-25.

² INSEE, « *Tableaux de l'économie française* », Ed. 2019

³ N. Bernad., « *J'habite donc je suis : Pour un nouveau rapport au logement* », Labord Editions, 2005.

⁴ F. Larceneux., « *Les facteurs psycho-sociologique de l'achat d'un logement* », Marketing de l'immobilier, 2010, p. 6.

⁵ P. Serfaty Garzon., « *Le Chez-soi : habitat et intimité* », in dictionnaire critique de l'habitat et du logement, Paris, Armand Colin, 2003, p.65-69.

⁶ H. Raymond., « *Habitat, modèles culturels et architecture* », Architecture d'aujourd'hui,1974, n°174.

⁷ N. Leroux, « *Qu'est-ce qu'habiter ?* », VST – Vie sociale et traitements n°97, 2008, p. 14-25.

⁸ DC. Jaffuel, CE. Bucher, « *Fasc. 10 : Copropriété - Historique et généralités* », JurisClasseur Civil Code, 17 Septembre 2021.

⁹ Ibid.

Doit-on voir les habitations troglodytiques comme les origines les plus lointaines de la division de la propriété immobilière ?¹⁰ « *Les solutions juridiques qu'ils ont adoptées pour concilier les conflits d'intérêts qui ont pu surgir à cette époque éloignée, ne peuvent nous être d'un grand secours* ». ¹¹ D'après Edouard Cuq la propriété par étage des maisons existerait depuis quatre mille ans avec un contrat de vente qui réserve au vendeur, qui se sépare du rez-de-chaussée le premier étage de son fonds.¹² À Rome, la pauvreté « *jointe à un désir de paraître semble avoir poussé les classes moyennes à y recourir* »¹³. Afin d'éviter la honte d'être un « *inquilinus* », un locataire, ils bâtissent ou achètent à frais communs une maison dont ils se divisent la propriété. En revanche, cette conception est contestée par Cuq. Pour lui le principe « *superficies solo cedit* » s'oppose à la division par étages de la propriété des maisons car toute construction appartenait en totalité au propriétaire du sol.

« *A l'époque du Bas-Empire, la propriété par étage fut pratiquée dans les provinces orientales et de là se répandit en Égypte* »¹⁴. Elle se développe aussi en Europe « *et les coutumes de l'ancienne France en conservent de nombreux reflets* »¹⁵. Avant la rédaction du Code Civil, deux villes en France connaissent la division par étages : Rennes et Grenoble. La ville de Grenoble entourée de murailles ne pouvait s'étendre. La ville se développa donc en hauteur. A Rennes, la destruction de la ville par un incendie imposa le recours à la division des immeubles¹⁶.

Le droit coutumier à ensuite inspiré l'article 664 du Code Civil de 1804. Le premier projet de code ne faisait pas mention à notre mode de propriété. Ce sont sur les observations des tribunaux d'appel de Grenoble et Lyon que l'article 664 fut rédigé : « *Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il*

¹⁰ Ch.L. Julliot, « *Traité-Formulaire de la division des maisons par étages et par appartements* », Journ. not., 2^e éd. 1927, p.1.

¹¹ R. Jacquier, « *De la division par étages de la propriété des maisons* », Thèse Aix, 1935, p.21.

¹² E. Cuq, « *Étude sur les contrats de la première dynastie babylonienne* », Nouvelle Rev. Hist. dr .fr et étranger, 1910, p. 458.

¹³ DC. Jaffuel, CE. Bucher, « *Fasc. 10 : Copropriété - Historique et généralités* », JurisClasseur Civil Code, 17 Septembre 2021.

¹⁴ R. Jacquier, « *De la division par étages de la propriété des maisons* », Thèse Aix, 1935, p.22.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ DC. Jaffuel, CE. Bucher, « *Fasc. 10 : Copropriété - Historique et généralités* », JurisClasseur Civil Code, 17 Septembre 2021

suit : les gros murs et le toit sont à la charge de tous les copropriétaires, 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 seconde étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite »¹⁷. L'article 664 du code civil fait aussi écho à l'article 553 du même code : « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment ».¹⁸ « Ces textes esquissent les contours d'un système de division de l'immeuble bâti taillé sur le modèle d'une propriété volumétrique des bâtiments construits, sans qu'il soit affirmé, en l'absence de titre, que les différents propriétaires dans l'immeuble sont des copropriétaires de l'immeuble.¹⁹ » Ce système peut paraître aujourd'hui ambiguë. À l'époque, le législateur ne prévoit aucun mode de gestion, seulement une répartition des charges d'entretien du gros œuvre. De plus, ce système était supplétif, donc il ne s'appliquait que si aucune convention n'était établie entre les propriétaires²⁰. Les destructions massives de la grande guerre ont imposé aux Français de se grouper pour reconstruire. Les techniques de construction et les équipements modernes rendaient irréaliste le système juridique en vigueur²¹.

Un projet de réforme rédigé par Julliot vit le jour en 1925. Cet avant-projet inspira la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements²². La loi contenait des dispositions destinées à assurer la bonne administration de la copropriété avec l'apparition du règlement de copropriété, d'un syndicat pour les prises de décision et d'un syndic pour l'exécution de ces décisions. En revanche, la loi du 28 juin

¹⁷ Abrogé par l'article 13 de la loi n°1938-06-28 du 30 juin 1938

¹⁸ Code Civil, art 553.

¹⁹ M. Boudot., « *Les rapports de l'individuel et du collectif dans la copropriété du code civil* », AJDI 2015, p. 247.

²⁰ P. Dalbin., « *Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en une division en volumes* », Travail de Fin d'Études/ESGT, 2017.

²¹ DC. Jaffuel, CE. Bucher, « *Fasc. 10 : Copropriété - Historique et généralités* », JurisClasseur Civil Code, 17 Septembre 2021

²² JORF du 30 juin 1938.

1938 s'est révélée insuffisante pour résoudre les problèmes de gestion d'immeubles collectifs. Les améliorations de l'immeuble ou encore les décisions relatives aux modifications du règlement de copropriété fixant droits et obligations de chacun devait être voté à l'unanimité. Cependant, la limite principale de cette loi était son caractère supplétif²³. Avec l'accroissement du nombre de copropriétés en France, notamment avec l'extension de l'habitat urbain à la fin de la Seconde Guerre mondiale, le législateur a instauré une nouvelle loi « à caractère presque exclusivement impératif ».²⁴

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 fixent le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le statut issu de la loi du 10 juillet 1965 régit obligatoirement les immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes. Les innovations sont nombreuses. Le second chapitre de la loi du 28 juin 1938 comprenait dix articles, alors que la loi du 10 juillet 1965 en comprend quarante-neuf et son décret d'application, soixante-cinq. Nous pouvons citer certaines nouvelles dispositions : le règlement qui lie de manière contractuelle les différents propriétaires est rendu obligatoire, ainsi que sa publication afin qu'il soit opposable aux tiers, la loi donne des définitions juridiques précises, garantit les droits des copropriétaires contre les clauses abusives, facilite la gestion collective de l'immeuble et établit de nouvelles règles de majorité.

La loi du 10 juillet 1965 sera par la suite modifiée à de nombreuses reprises afin qu'elle tienne compte des enjeux sociétaux qui évoluent²⁵. H. Souleau disait à ce propos que « plus que tout autre, peut-être, un droit qui régit au quotidien des groupements humains composés de personnes forcées à « cohabiter », est sensible aux évolutions. Ainsi en est-il du droit de la copropriété des immeubles bâtis, qui tente de concilier l'inconciliable, c'est-à-dire de sauvegarder les prérogatives individuelles de chacun des membres du groupe – les copropriétaires –, tout en conférant à la majorité de ceux-ci les pouvoirs de gouverner

²³ E. Kischinewsky-Broquisse., « *La copropriété des immeubles bâtis* », Litec, 4ème éd., 1989, spéc. p.11.

²⁴ C. Michalopoulos., « *Origines de la copropriété et évolution de la notion de destination de l'immeuble* », RDI, 1995, p. 409

²⁵ JM. Thuillier., « *Le Géomètre-Expert face à la division et l'organisation verticale de la propriété* », DPLG, 2021.

*cette entité matérielle et humaine qu'est une copropriété : entretenir, administrer, transformer, améliorer ».*²⁶

En d'autres termes, le régime de la copropriété ne cesse d'évoluer et de nouveaux enjeux sociétaux émergent encore aujourd'hui. Parmi eux, un concept apparu il y a plus de cinquante ans, devenu « *à la mode* » dans les années 1980-1990²⁷ est celui qui sera notre sujet d'étude, la qualité de vie.

L'Organisation mondiale de la santé, dans un article paru en 1994 la caractérise comme « *la perception qu'a un individu de sa place dans l'existence, dans le contexte de la culture et du système de valeurs dans lesquels il vit, en relation avec ses objectifs, ses attentes, ses normes et ses inquiétudes. Il s'agit d'un large champ conceptuel, englobant de manière complexe la santé physique de la personne, son état psychologique, son niveau d'indépendance, ses relations sociales, ses croyances personnelles et sa relation avec les spécificités de son environnement* »²⁸.

On relève en premier lieu des déterminants fort de cet enjeu que sont son aspect subjectif, conceptuel, et son champ d'étude multidimensionnel. Cela rend complexe l'aboutissement à un consensus définitif. Toutefois, sa définition tend à s'uniformiser autour de quatre dimensions principales que sont l'état physique (autonomie, capacités physiques), les sensations somatiques (symptômes, conséquence des traumatismes ou des procédures thérapeutiques, douleurs), l'état psychologique (émotivité, anxiété, dépression), et le statut social (relations sociales et rapport avec l'environnement familial, amical ou professionnel).

La définition de l'OMS tend à privilégier le point de vue de la personne. En d'autres termes, elle a tendance à percevoir la place d'un individu dans l'existence.²⁹ Cependant cette notion ne peut être réduite uniquement au domaine de la santé. Dans d'autres disciplines, telle que l'économie ou les sciences sociales, la qualité de vie ne se limite pas « *à l'état de santé ni au niveau de vie, mais se rapportant à d'autres domaines, relationnel et social en particulier (communauté, famille, travail ...)* »³⁰.

²⁶ H. Souleau., « *La pratique de la copropriété* », 3e éd., Revue Administrer, 1992, p. 7.

²⁷ M. Bruchon-Schweitzer, E. Boujut., « *Psychologie de la santé* », Ed. Dunod p. 3-82.

²⁸ WHOQOLGroup, « *Development of the WHOQOL : Rationale and current status* », International Journal of Mental Health, n°23, 1994, p. 24-56.

²⁹ M. Bruchon-Schweitzer, E. Boujut, « *Psychologie de la santé* », Ed. Dunod p. 3-82.

³⁰ Ibid.

En parallèle, la notion de qualité de vie est apparue dans le domaine de l'environnement, qui se rapproche davantage de notre sujet. Il est possible de constater dans le WHOQOL-100³¹ que « *l'environnement est une dimension comprenant des aspects plus spécifiques, les uns concernant le bien-être matériel des individus (revenus ; qualité du logement etc.), d'autres dépendent du pays, de la ville ou du quartier (liberté et sécurité [...], bruit)* »³². En effet, les problèmes de nuisance sonore, la qualité de l'habitat et la sécurité sont des enjeux majeurs en copropriété. M. Coulet en déduit, « *sans vouloir appauvrir cette notion par une définition, que sa portée est très large et qu'elle englobe par déjà les données concrètes de l'environnement, tout ce qui caractérise le déroulement de la vie quotidienne* »³³. On constate que plus ce concept perd en précision, plus il gagne en étendue.

Il n'y a donc véritablement pas d'accord fermé sur l'importance des facteurs objectifs et subjectifs définissant la qualité de vie. En effet, on remarque une absence de définition consensuelle. « *La qualité de vie est un vocable qui fait ainsi, à la fois partie du langage commun et du langage politique* »³⁴. Ce concept intègre de nombreux facteurs différents³⁵ que nous tenterons d'approprier à la copropriété.

28 % des logements métropolitains sont en copropriété³⁶, on conçoit aisément que la qualité de la copropriété soit un facteur déterminant de la qualité de la vie. En effet, c'est un lieu de vie où les occupants entretiennent des rapports sociaux, désirant la tranquillité, la sécurité et souhaitant exprimer leur avis sur les décisions. Ainsi nous entendrons par qualité de vie un sentiment de bien-être des habitants au sein de leur lieu de vie. Certains indicateurs tel que la tranquillité, la sécurité, l'environnement, le bon état de l'immeuble ou encore les relations de voisinage permettent de prime abord de qualifier ce sentiment.

³¹ WHOQOL-100 est une évaluation de la qualité de vie de l'Organisation mondiale de la santé développé par le groupe WHOCOL.

³² M. Bruchon-Schweitzer, E. Boujut., « *Psychologie de la santé* », Ed. Dunod p. 3-82.

³³ W. Coulet., « *Qualité de la ville et qualité de la vie* », Droit et ville n°35, p.101-125.

³⁴ N. Barbarino., « *De la qualité de vie au diagnostic urbain, vers une nouvelle méthode d'évaluation* », Thèse de doctorat en géographie, Université Lumière Lyon 2, 2005.

³⁵ A. Borsdorf., « *La qualité de vie dans les villes alpines. Le cas d'Innsbruck* », tome 87, n°4, 1999, p. 81-91.

³⁶ INSEE, « *Tableaux de l'économie française* », Ed. 2019

Avant d'être composée de règles, la copropriété est composée de copropriétaires et de locataires, « *autrement dit d'individus aux comportements souvent imprévisibles* »³⁷. L'approche juridique impose les règles mais ne suffit pas en l'analyse d'une copropriété. Comprendre une copropriété c'est comprendre la loi mais aussi, les personnes qui l'habitent. C'est pourquoi nous pouvons nous demander ce que les occupants pensent de leur copropriété ? Comment ils perçoivent la qualité de vie ? Quels sont les principaux facteurs qui peuvent améliorer leur qualité de vie et comment la loi et les règlements y répondent ?

Par la suite, pour montrer la place de la qualité de vie en copropriété, il est apparu nécessaire d'interroger une représentation collective à travers un sondage, pour connaître l'avis des habitants envers leur immeuble (I). Nous avons tenté d'en déduire les principaux facteurs d'amélioration à la qualité de vie et d'observer comment la loi et les règlements y répondent à l'intérieur d'une copropriété (II).

I Interroger une représentation collective : la qualité de vie en copropriété

Il convient de préciser d'une part, que toutes les copropriétés sont différentes. Elles peuvent être verticales ou horizontales, petites, moyennes ou grandes, aisées, ou en difficulté. D'autre part, la qualité de vie n'est pas perçue de la même manière par les copropriétaires, que ce soit en fonction de l'âge, de la catégorie socioprofessionnelle, du nombre de personne dans le foyer, de la zone géographique etc. C'est pourquoi nous avons décidé d'interroger un panel d'individus afin d'avoir une représentation collective (*Cf annexe I, questionnaire de l'enquête « améliorer la qualité de vie chez soi »*). Une enquête est l'une des meilleures manières d'approcher la réalité des avis au sein même d'une copropriété.

Nous avons posé à travers notre enquête (I.1), des questions que nous pouvons diviser en deux grandes parties : ce que pensent les habitants de l'organisation, (I.2) et comment ils perçoivent la qualité de vie (I.3), au sein de leur copropriété.

³⁷ S. Beschi., « *Prévenir la dégradation des copropriétés récentes* », Mémoire de 3^e année d'IUP en Aménagement et Développement Territorial, spécialité Urbanisme, 2008, p.16.

I.1 Caractéristiques de l'enquête

L'enquête intitulée « *Améliorer la qualité de vie chez soi* » a été adressée via les réseaux sociaux (LinkedIn, Facebook, Instagram) et par du porte-à-porte auprès de particuliers. Elle a été préparée à l'aide de plusieurs avis recueillis auprès des professionnels du secteur et de sondages existants. On a pu remarquer que la France dispose de statistiques avancées sur les copropriétés³⁸ notamment par son registre d'immatriculation mais qu'il en existe très peu sur l'avis des copropriétaires envers leur copropriété. Cette enquête ne peut être qualifiée comme une réelle étude statistique mais elle permet de donner un avis sur ce que les particuliers attendent pour leur qualité de vie et apercevoir les problèmes récurrents qui y nuisent.

240 personnes ont répondu entièrement à cette enquête et forme un échantillon assez représentatif de la répartition locataires propriétaires française puisque 49,2 % des répondants sont propriétaires occupants, 4,9% propriétaires bailleurs et 45,9% locataires. En France, Au 1^{er} janvier 2018, 57,6% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, 39,9% sont locataires et 2,5% ont un autres statut³⁹.

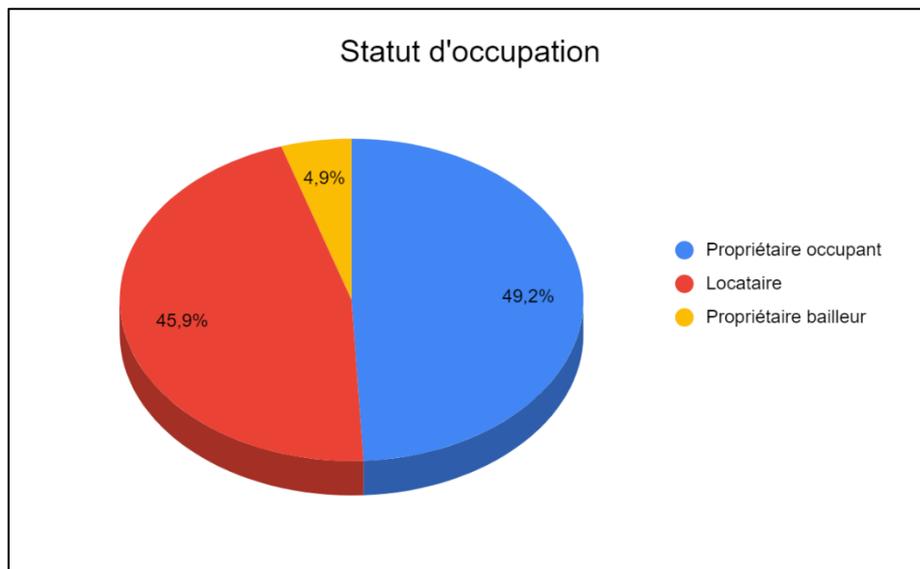


Figure 1 : Statut d'occupation. Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi »

³⁸ PUCA, « *Panorama des recherches en sciences sociales existantes et à imaginer sur les copropriétés* », (Ré)généraliser les copropriétés, juin 2021.

³⁹ INSEE, « *Tableaux de l'économie française* », 2019

Les répondants à notre enquête sont majoritairement des provinciaux (79,8%) et des franciliens (19,2%). On notera la représentation quasi-nulle des DOM-TOM et des résidents Corses (1%). Les régions les plus représentatives sont la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (51%), l'Île-de-France, l'Auvergne-Rhône-Alpes (11,6%), et les Pays de la Loire (5,8%).

L'âge des sondés varie entre 18 et plus de 70 ans. Les copropriétaires constituent un public assez âgé. En effet, l'acquisition d'un bien immobilier nécessite d'avoir un apport ou une certaine aisance financière qu'il est compliqué d'avoir en tant que jeune évoluant dans la société.

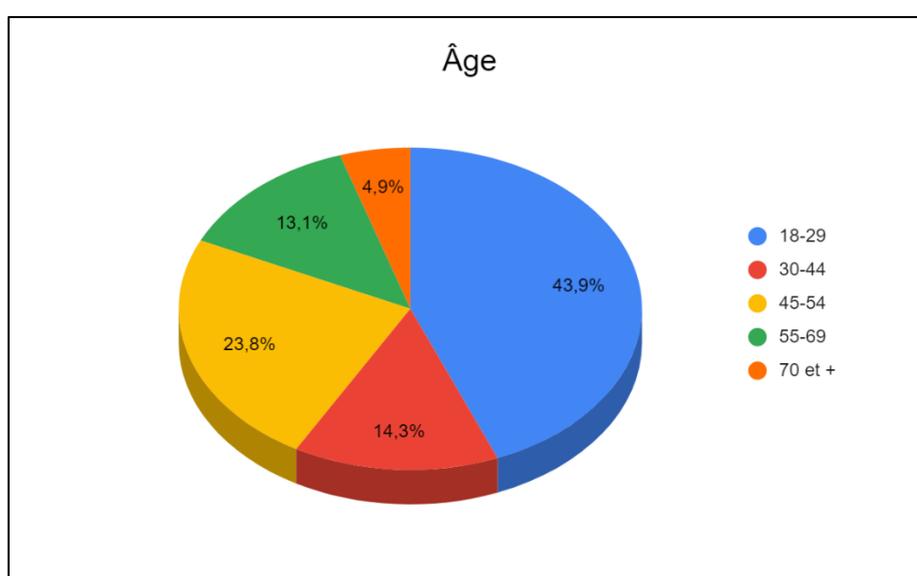


Figure 2 : « Âge des sondés ». Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi »

80,2% des sondés entre 18 et 29 ans sont des locataires. 65,7% des 30-44 ans sont des propriétaires et 84,48% des 45-54 ans sont des propriétaires. On observe donc que la tendance à vouloir devenir propriétaire est toujours aussi importante pour le bien être des habitants. Parmi les locataires, 82% veulent être propriétaires par la suite. 9% sont défavorables et 9% n'ont pas d'avis sur le sujet. Devenir propriétaire semble être une pression sociale comme il est possible de le constater⁴⁰. À partir d'un certain âge la norme est d'être propriétaire.

⁴⁰ H. Frouard., « *Tous propriétaires ? Les débuts de l'accession sociale à la propriété* », Le mouvement social, n°239, 2012, p. 113 à 128.

D'après notre enquête, 71,9% des locataires souhaitant devenir propriétaires, voient leur premier achat dans moins de cinq ans. On constate que « *la propriété est pour beaucoup un objectif de vie* »⁴¹, une recherche vers une meilleure qualité de vie⁴².

La taille des copropriétés de l'enquête « *améliorer la qualité de vie chez soi* » varie entre 2 et plus de 101 lots : 18,9% des sondés vivent dans des petites copropriétés de 2 à 5 lots tandis que 8,6% des sondés vivent dans des grandes copropriétés de plus de 101 lots. Les copropriétés les plus représentées sont celles comprises entre 6 et 15 lots (23,6%) et 16 à 50 lots (29,2%).

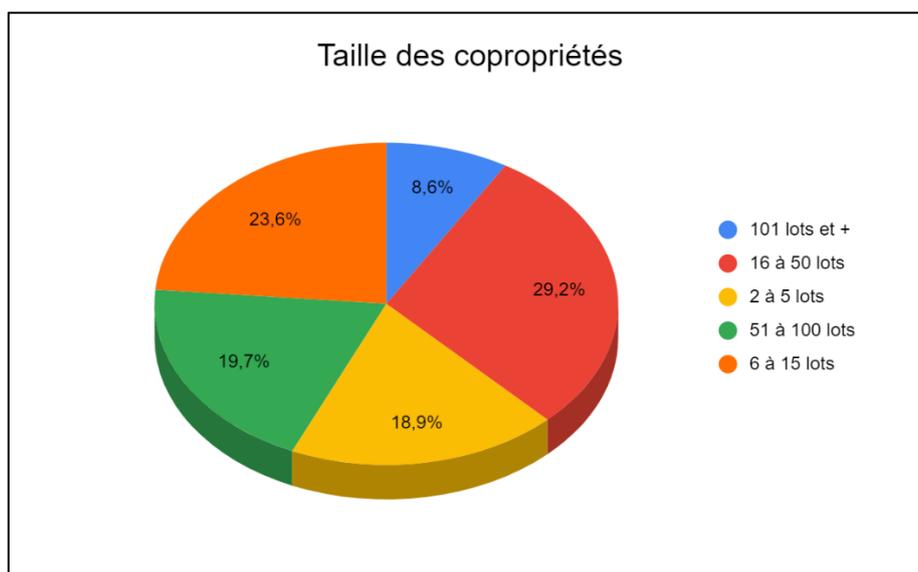


Figure 3 : Taille de la copropriété. Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi »

Les copropriétés en France sont en moyenne assez petites. Le registre d'immatriculation des copropriétés le confirme, 50,3% des copropriétés ont 10 lots d'habitation ou moins et 39,1% sont composées de 11 à 49 lots⁴³.

Les sondés sont des professionnels exerçant une activité libérale et des cadres supérieurs (29,9%), des cadres moyens (17,8%), des employés (16,6%) et des patrons de

⁴¹ I. Ciszewski., « *Devenir propriétaire, un objectif de vie* », Immobilier, Dalloz Actualité, 3 octobre 2019

⁴² Ibid

⁴³ Ministère de la Transition écologique, Agence Nationale de l'Habitat, « *Le registre des copropriétés* », le 31 mars 2022.

l'industrie et du commerce (2,9%) On notera un taux important « *d'autres catégories* » (31,1%), composé principalement de d'étudiants et de retraités.

Enfin, les foyers sont composés majoritairement de deux occupants (40,4%), puis d'un seul (23,3%), de quatre (17,1%), de trois (14,2%), de cinq (4,2%) et de plus de six (0,8%). En 2018 en France, la taille des ménages est de 2,19 personnes par résidence principale et elle tend à diminuer au fil des années⁴⁴. Dans notre enquête, qui concerne exclusivement les habitants en copropriété, la moyenne est au-dessus puisqu'ils sont 2,4 personnes par foyers.

Pour conclure, 240 personnes peut sembler dérisoire quand on observe 514 017 copropriétés immatriculées en France⁴⁵. Cependant au regard de la diversité des répondants, l'enquête « *améliorer la qualité de vie chez soi* », nous permet d'avoir un avis construit sur ce qu'ils pensent du fonctionnement global de leur copropriété et donc des organes de gestion.

I.2 Les organes de gestion en copropriété

Nous avons demandé aux copropriétaires ce qu'ils pensaient de leur syndic de copropriété (I.2.1), de leur conseil syndical (I.2.2), de l'assemblée générale des copropriétaires (I.2.3) et de leur implication au sein de ces derniers.

I.2.1 *Le syndic de copropriété*

Le syndic a un rôle majeur dans la vie de la copropriété, il est à la fois organisateur et médiateur. Son rôle principal est de faire appliquer le règlement de copropriété aux occupants de la copropriété et de mettre en œuvre les décisions votées en assemblées générales. Il est doté de nombreuses missions. Il doit prendre en charge l'administration et la conservation de l'immeuble, contracter les assurances, établir le budget prévisionnel, faire le recouvrement des charges et il est le représentant légal du syndicat des copropriétaires que ce soit devant la justice ou un intervenant extérieur. Le syndic est donc l'exécutif de la

⁴⁴ INSEE « *Taille des ménages, données annuelles de 1968 à 2018* », 2021.

⁴⁵ Ministère de la Transition écologique, Agence Nationale de l'Habitat, « *Le registre des copropriétés* », le 31 mars 2022.

copropriété, le gestionnaire et le mandataire. Il s'agit du mandataire dans le sens où il représente le syndicat de copropriété et agit en son nom. « *Nombreux sont ceux qui croient que le syndic est « l'employé » de la copropriété. Faux ! Archifaux !* »⁴⁶ . Il s'agit du représentant, du mandataire. Les obligations du syndic de copropriété sont régies par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, « *indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la [...] loi ou par délibération spéciale de l'assemblée générale* »⁴⁷, par le décret du 17 mars 1967⁴⁸, par les articles 1984 et suivant du code civil, par le règlement de copropriété et par la loi Hoguet du 2 janvier 1970⁴⁹. Les missions du syndic ont considérablement évolué par la loi n°2014-336 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », « *afin d'améliorer la transparence dans la gestion des copropriétés et dans la gouvernance des syndicats* »⁵⁰. S'il ne respecte pas ses obligations il peut voir sa responsabilité engagée. Par exemple, l'inexécution, la mauvaise exécution ou le retard dans l'exécution d'une décision prise en assemblée générale est passible d'une action en responsabilité civile⁵¹. Chaque copropriété doit être dotée d'un syndic pour être administrée. « *Il convient également de préciser qu'il ne peut y avoir qu'un seul syndic par syndicat* »⁵². Dans un arrêt la cour de cassation impose que l'assemblée générale ne peut désigner qu'un seul syndic⁵³. Deux types de syndic peuvent gérer un immeuble ; le syndic professionnel et le syndic non professionnel qui est un copropriétaire. A ces deux types il faut ajouter l'administrateur nommé par le tribunal dans certains cas⁵⁴.

D'après notre enquête, 54,7 % des copropriétaires sont satisfaits des prestations de leur syndic de copropriété, 32% sont insatisfaits et 13,3% n'ont pas d'avis. De plus, on constate qu'ils critiquent volontiers ce dernier :

⁴⁶ B. Dhont, « *La copropriété pratique en 300 questions* », 12^e Ed., Vuibert, 2014.

⁴⁷ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 18.

⁴⁸ Décr. N° 67-223, 17 mars 1967.

⁴⁹ L. n° 70-9 du 2 janv. 1970.

⁵⁰ G. Vigneron., « *Fasc. 96-10 : Syndic de copropriété - Missions* », Jurisclasseur Construction - Urbanisme, 18 Septembre 2021.

⁵¹ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 94-12.048 du 4 octobre 1995.

⁵² C. Sabatié., « *Copropriété Statut. Gestion. Contentieux.* » Vingt-troisième éd. Ed. Delmas, 2019.

⁵³ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 15-13-896 du 22 septembre 2016.

⁵⁴ B. Dhont, « *La copropriété pratique en 300 questions* », 12^e Ed., Vuibert, 2014.

Paroles de copropriétaires :

« *Le syndic manque de présence* »

« *Un syndic jamais disponible* »

« *Le syndic n'est pas à l'écoute* »

Toutefois, il faut distinguer les prestations du syndic encadrées par les textes, dont les obligations sont clairement définies, de celles à caractère social. Les sondés se plaignent moins de la qualité de la gestion, de la clarté des informations transmises, de la coopération avec le conseil syndical ou encore du suivi des impayés que des relations avec les copropriétaires ou encore la réactivité de ce dernier.⁵⁵

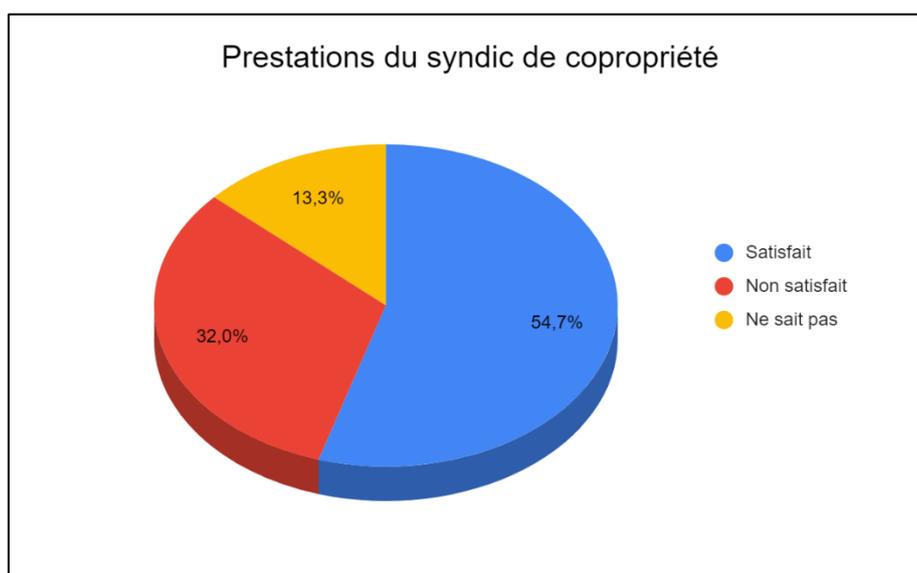


Figure 4 : Prestation du syndic de copropriété. Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi »

Selon l'enquête nationale FNAIM auprès des copropriétaires⁵⁶ réalisée entre mars et mai 2019 auprès de 42 978 copropriétaires, 12,1% des sondés percevaient les prestations de leur syndic de copropriété comme très satisfaisantes, 52,6% satisfaisantes, 23,8% peu satisfaisantes et 11,5% comme insuffisantes. Bien que l'appréciation des prestations du

⁵⁶ FNAIM., « *Enquête nationale FNAIM auprès des copropriétaires* », 2019.

syndic de copropriété soient au dessus de notre enquête, le sondage FNAIM s'adresse au contrat type syndic, c'est-à-dire pour les syndicats professionnels ou les syndicats non professionnels mais rémunérés.

Dans le collectif en France, neuf copropriétés sur dix recourent à un syndicat professionnel⁵⁷. Dans notre enquête, 83,5% des syndicats de copropriété sont professionnels, 11% non professionnel et 5,5% des propriétaires ne savent pas.

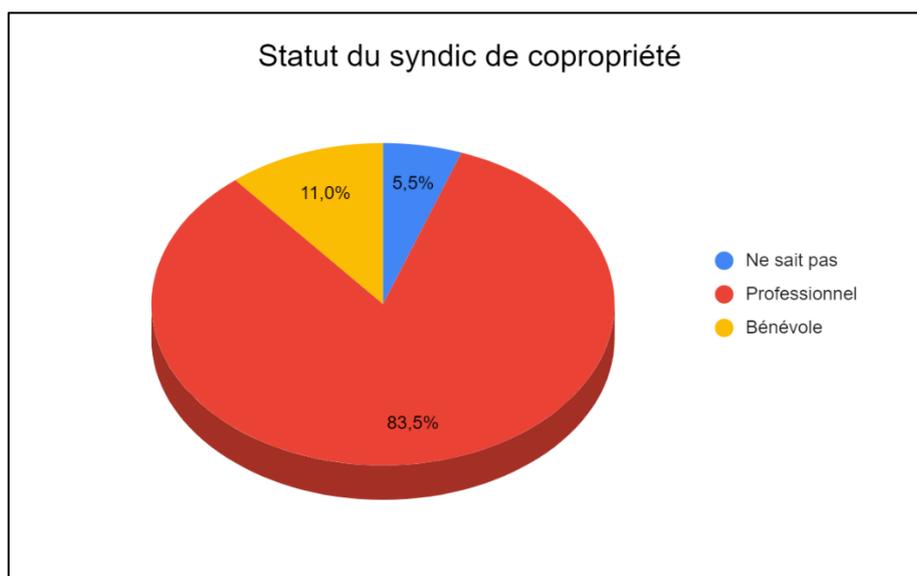


Figure 5: Statut du syndicat de copropriété. Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi »

Les syndicats non professionnels sont les plus présents dans les copropriétés de 2 à 5 lots, soit 31,8%. Ce chiffre diminue jusqu'à 0 dès qu'on dépasse les plus de 100 lots. « *La gestion directe du syndicat bénévole est possible dans les grandes copropriétés. Cela suppose une forte implication et une grande disponibilité du syndicat bénévole et du conseil syndical.* »⁵⁸. Dans l'ensemble le syndicat non professionnel est plus apprécié que le syndicat professionnel. En revanche, les copropriétaires n'ont pas le même degré d'exigence envers un copropriétaire qui accepte de donner de son temps gratuitement que pour un professionnel rémunéré à cet effet.

En conclusion, on constate que le syndicat n'est pas apprécié pour un nombre important de copropriétaires. Cela s'explique aisément, c'est généralement lui qui est

⁵⁷ INSEE référence, Fiches « propriétaires occupants », édition 2017.

⁵⁸ CLCV., « Les copropriétaires parlent de leur copropriété », Avril 2012

sollicité dès qu'il y a un problème dans l'immeuble. Il est donc plus facilement sujet à des conflits. Certaines mesures sont mises en place pour choisir le bon syndic, notamment la mise en concurrence. En dehors des idées reçues, un syndic efficace est un syndic qui contribue à améliorer la vie des habitants de l'immeuble.

1.2.2 Le conseil syndical de copropriété

Le conseil syndical est composé de membres élus par le syndicat. Pour être élu il faut être un copropriétaire, ou l'époux(se), ses ascendants ou descendants, un représentant légal d'un copropriétaires, un usufruitier ou un acquéreur à terme. La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 dans son article 21 donne au conseil syndical, d'une part, une mission de consultation et d'assistance, d'autre part, une mission de contrôle financier et de gestion du syndic. « *Le conseil syndical « donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même* »⁵⁹. Sa mission est donc étendue. Cependant il ne dispose pas de pouvoir de décision dans l'administration de la copropriété⁶⁰. Lorsque le conseil syndical prend une décision relevant de l'assemblée générale des copropriétaires, il doit agir en délégation dans les conditions prévues à l'article 25 a, de la loi du 10 juillet 1965, et aux articles 21 et 26 du décret du 17 mars 1967. Sa constitution est obligatoire dans toutes les copropriétés sauf si l'assemblée générale s'y oppose à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et dans les petites copropriétés⁶¹.

D'après notre enquête 40,9 % des sondés sont membres du conseil syndical. Ce chiffre peut paraître important au regard de la difficulté à trouver des personnes acceptant de s'impliquer bénévolement dans la gestion de leur immeuble. L'explication en est aisée : les copropriétaires qui ont accepté de répondre à ce questionnaire sont, par essence, sensibilisés à toutes les problématiques que l'on peut rencontrer dans une copropriété.

⁵⁹ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 21 al 2.

⁶⁰ G. Vigneron., « *Fasc. 96-35 : Conseil syndical – Missions* », Jurisclasseur Construction – Urbanisme, le 9 juin 2021.

⁶¹ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 41-9.

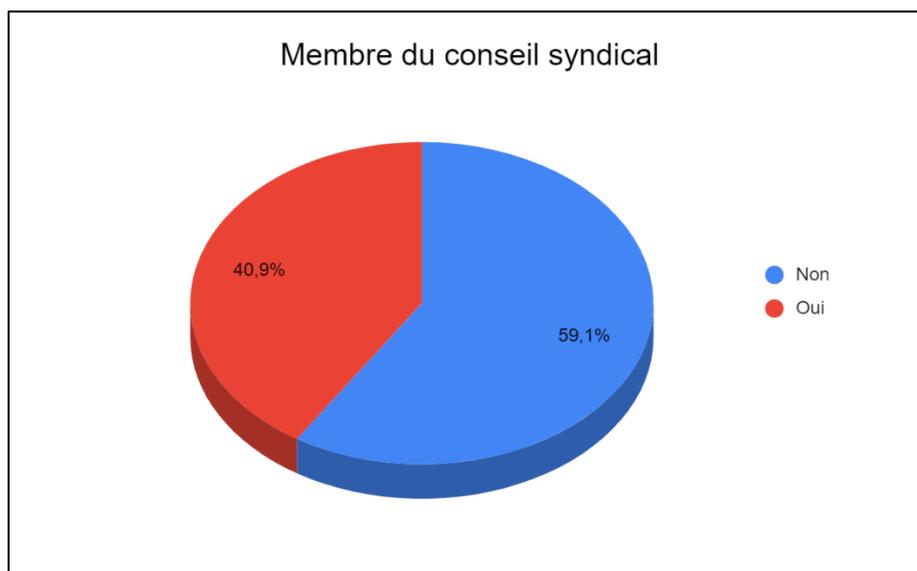


Figure 6 : Membre du conseil syndical. Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi »

40,6% des propriétaires occupants interrogés sont des conseillers syndicaux et 30% des propriétaires bailleurs le sont aussi. Les conseillers syndicaux sont majoritairement composés de personnes retraitées ou en voie de l'être. Ils sont 60,6% à avoir entre 55 et plus de 70 ans. Cela s'explique certainement par la disponibilité dont doivent disposer les conseillers syndicaux dans le cadre de leur mission.

68,5% des copropriétaires répondants trouvent que leur conseil syndical dispose de suffisamment de pouvoir pour les prises de décisions. Cependant des difficultés persistent au sein des copropriétés comme en témoignent les copropriétaires.

Paroles de copropriétaires :

« Avant de prendre une décision je souhaiterais que le conseil syndical demande l'avis des copropriétaires. »

« Arriver à faire participer un plus grand nombre de résidents aux différentes sollicitations initiées par le conseil syndical. »

On dit souvent que pour avoir un bon syndic il faut un bon conseil syndical. L'enquête montre que 72 % des sondés qui jugent efficace leur conseil syndical sont satisfaits de leur syndic. On constate de plus que les copropriétaires sont davantage satisfaits des prestations de leur conseil syndical que des prestations de leur syndic de copropriété.

Le rôle du conseil syndical a évolué au fil des réformes et s'est considérablement accru. En témoigne le 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 qui précise que « *l'objectif de la réforme est d'aboutir à une modernisation du modèle afin d'améliorer la gestion des immeubles en copropriété et de prévenir les contentieux* » et ajoute par rapport au conseil syndical, « *le renforcement du rôle et des pouvoirs du conseil syndical (délégations de pouvoirs, mise en concurrence des contrats de syndics, saisine du juge aux fins de désignation d'un mandataire etc.)* ». Il dispose donc de prérogatives permettant de faciliter la gestion quotidienne d'un immeuble en copropriété. « *Le conseil syndical constitue la pierre angulaire de la copropriété* »⁶². Par son fonctionnement et son implication dépendent la réactivité du syndic, une bonne gestion de la copropriété et donc une meilleure qualité de vie au sein de la copropriété.

1.2.3 L'assemblée générale des copropriétaires

Toutes les décisions liées à la copropriété se prennent en assemblée générale et elle doit en principe décider de tout, « *sauf dans les cas des copropriétés dites et reconnues en difficulté par le juge* »⁶³ et des petites copropriétés à deux pour les décisions à l'exception du budget prévisionnel et l'approbation des comptes⁶⁴.

C'est au sein de cette assemblée que les décisions relatives à l'amélioration de la qualité de vie seront prises. C'est l'organe de délibération du syndicat des copropriétaires. L'assemblée générale vote les comptes et le budget, vote les travaux, élit le syndic et le conseil syndical, donne les autorisations de travaux, décide des ventes, décide de la modification du règlement de copropriété, décide d'engager certaines poursuites judiciaires etc. En principe c'est le syndic qui convoque l'assemblée générale.

D'après notre enquête, la participation aux assemblées générales est de 85,9%. Rappelons que ce chiffre important est indéniablement lié au fait que le panel de sondés

⁶² CLCV., « *Les copropriétaires parlent de leur copropriété* », Avril 2012

⁶³ B. Dhont, « *La copropriété pratique en 300 questions* », 12^e Ed. Vuibert, 2014.

⁶⁴ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 41-42.

s'intéresse particulièrement à la vie de leur copropriété. 62,5% des propriétaires participent régulièrement aux assemblées générales, 23,4 occasionnellement contre 14,1% jamais.

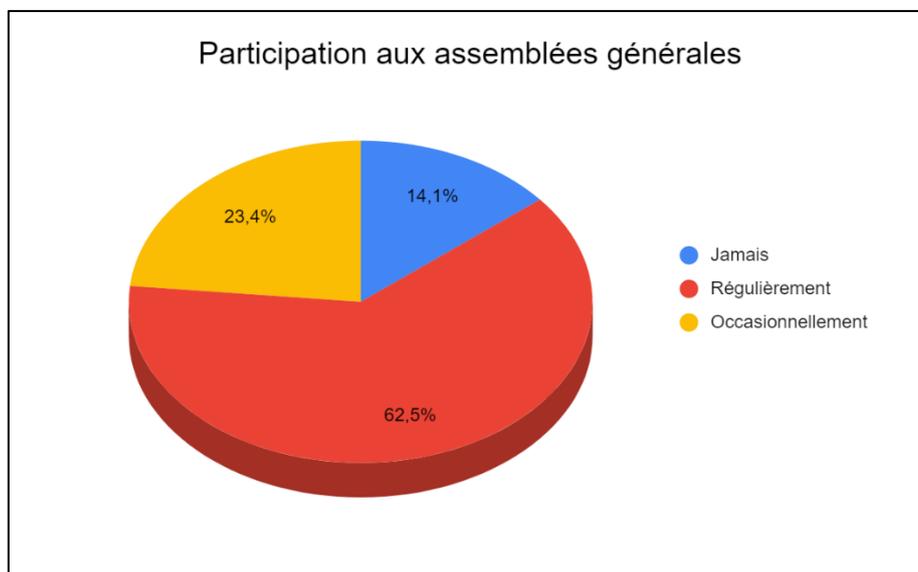


Figure 7 : Participation aux assemblées générales. Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi »

Une enquête réalisée par la CLCV auprès de 3620 copropriétaires estime une participation régulière à 87,97% et une participation occasionnelle à 6,85%⁶⁵. L'enquête réalisée par la FNAIM estime la participation régulière aux assemblées générales à 75,2%⁶⁶. En revanche, comme dans notre enquête la participation aux assemblées générales exprimée par les sondés ne reflète pas un véritable taux de participation. D'après l'enquête réalisée par la CLCV le taux de participation des copropriétaires aux assemblées générales n'est que de 51,95%⁶⁷. Si les assemblées générales rassemblent plus de la moitié des copropriétaires, ce pourcentage reste extrêmement faible pour la gestion normale d'une copropriété. De nombreuses résolutions nécessitent la majorité absolue. Il devient donc difficile de voter certains projets sauf en utilisant les passerelles de majorités instituées par le législateur.

Les différentes majorités de vote en assemblée générale sont prévues aux articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965. Pour éviter qu'un certain nombre de décisions ne puissent être votées à cause de l'absentéisme des copropriétaires, la loi a prévu le système de

⁶⁵ CLCV., « Les copropriétaires parlent de leur copropriété », Avril 2012

⁶⁶ FNAIM., « Enquête nationale FNAIM auprès des copropriétaires », 2019.

⁶⁷ CLCV., « Les copropriétaires parlent de leur copropriété », Avril 2012

passerelles. Les décisions concernées sont celles soumises aux articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour faciliter la prise de décisions de travaux la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU » avait prévu notamment, l'abaissement de certaines majorités. L'ordonnance du 30 octobre 2019 est venu éclaircir et élargir le champ d'application des passerelles en modifiant les articles 25-1 et 26-1. L'article 25-1 dispose que « *lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote* »⁶⁸. Cet article, élargit le champ d'application de la passerelle puisqu'il concerne toutes les dispositions qui se votent à la majorité de l'article 25. L'article 26-1 dispose, « *Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.* »⁶⁹. On observe donc que ces passerelles visent à faciliter le vote de certaines résolutions qui font parfois l'objet de blocage.

Pour répondre au taux d'absentéisme important, la loi prévoit aussi le vote par correspondance. La loi du 10 juillet 1965 modifiée par l'ordonnance du 30 octobre 2019 dispose que « *les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification* »⁷⁰. Les copropriétaires peuvent voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par un arrêté du 2 juillet 2020.

⁶⁸ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 25-1.

⁶⁹ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 26-1.

⁷⁰ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 17-1-a.

De plus, la possibilité pour tout copropriétaire de déléguer son droit de vote à un mandataire est maintenue⁷¹.

L'immeuble en copropriété est habité par des copropriétaires occupants et des locataires. Les locataires ne peuvent participer aux prises de décisions dans les assemblées générales en revanche, nous avons voulu savoir si le locataire souhaitait davantage s'intéresser à la copropriété notamment par une participation aux assemblées générales. Les locataires font partie intégrante de l'être collectif qu'est une copropriété. La loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a modifié la loi du 23 décembre 1986, notamment en prévoyant, pour les locataires regroupés en association, la possibilité d'être représentés à l'assemblée générale des copropriétaires en qualité d'observateurs sans prendre part aux décisions. Cette mesure vise à améliorer l'information des locataires et les intéresser au fonctionnement de la copropriété. Elle est toutefois rarement mise en pratique, notamment en cas d'absence d'associations de locataires dans la copropriété.

D'après notre enquête 52% des propriétaires sont favorables à la présence de locataires aux assemblées générales. 35,4% sont défavorables et 12,6% n'ont pas d'avis. En revanche de nombreux locataires ne souhaiteraient pas s'impliquer dans les prises de décisions puisque 58,6% ne veulent pas pouvoir participer aux assemblées générales. A la grande surprise, 49,5% des locataires interrogés ont pris connaissance du règlement de copropriété. Sensibiliser les locataires qui sont en nombre important pourrait être une solution pour améliorer le bien être en copropriété.

En conclusion, certains résultats ont été surprenants tels que plus d'une personne sur deux est satisfaite des prestations du syndic de son immeuble, ce chiffre aurait pu être pire au regard de la réputation dont souffre ce dernier. Cependant, les remarques émises par les copropriétaires montrent qu'il y a encore de nombreux efforts à réaliser. De plus, nous avons constaté que pour avoir un bon syndic, il faut avoir un bon conseil syndical. En effet, 72 % des sondés qui jugent efficace leur conseil syndical sont satisfaits de leur syndic. Enfin, concernant l'assemblée générale, le faible taux de participation montre les carences de cette entité. Pour répondre à ce taux d'absentéisme, la loi prévoit le mécanisme de passerelle, le

⁷¹ DC. Jaffuel, CE. Bucher, « *Fasc. 10 : Copropriété - Historique et généralités* », JurisClasseur Civil Code, 17 Septembre 2021

vote par correspondance ou encore la délégation de son droit de vote à un autre mandataire. Ces entités qui visent à organiser la vie de la copropriété doivent avoir une véritable complémentarité pour améliorer la qualité de vie des habitants. Il convient donc de se demander comment ces derniers perçoivent cette notion au sein de leur immeuble.

I.3 Perception de la qualité de vie en copropriété

Dans l'ensemble, les personnes interrogées dans l'enquête « *améliorer la qualité de vie chez soi* » se sentent bien dans leur immeuble : 92,8% des individus se sentent bien dans leur logement. Les copropriétaires se sentent mieux dans leur immeuble (95,49%) que les locataires (91%). En revanche, seulement 63% souhaitent rester en copropriété. 43,6% des locataires souhaitent quitter le régime de la copropriété contre 44,4% de propriétaires bailleurs et 32,7 % de propriétaires occupants.

La vie en copropriété regroupe de nombreux avantages. Tout d'abord d'un point de vue financier avec la mutualisation et la prévisibilité des coûts. Le fait de participer aux prises de décisions, notamment dans l'assemblée générale. Le sentiment de sécurité avec des dispositifs de contrôle d'accès et de la proximité du voisinage ou encore vivre en communauté, facteurs de relations sociales.

Bien qu'il existe de nombreux avantages à vivre en copropriété il existe aussi de nombreux inconvénients. Si la mutualisation des coûts constitue un avantage en copropriété, les charges trop élevées sont souvent rappelées par les copropriétaires comme un des principaux inconvénients. Toujours par rapport aux charges, certains copropriétaires ne les payent pas, ce qui peut être néfaste pour tous les autres copropriétaires. Enfin, les relations de voisinage restent un sentiment partagé, si les échanges cordiaux ou l'entraide constituent un avantage considérable, les troubles de voisinage constituent un inconvénient majeur.

Dans l'enquête « *améliorer la qualité de vie chez soi* », les facteurs de la qualité de vie qui ressortent le plus souvent pour l'ensemble des sondés sont le calme et la tranquillité (37,5%), l'environnement et la localisation (23,5%), la sécurité (13,5%), les bonnes relations de voisinage (13,5%) et l'entretien des parties communes (12,15%).

A contrario, Les facteurs de nuisance à la qualité de vie pour l'ensemble sont ici rappelés par les sondés. Les premiers problèmes rencontrés sont les nuisances sonores (34,6%). De nombreux sondés mettent en avant le manque d'isolation phonique dans leur

immeuble. Puis s'en suivent les charges de copropriété trop importantes (29,9%), les parties communes mal entretenues (24,6%), les mauvaises relations de voisinage (18%), le non paiement des charges par certains copropriétaires (15,6%) et l'extérieur de l'immeuble dégradé (14,7%).

De toute évidence, les facteurs de qualité de vie se confondent : un bon environnement va favoriser une meilleure sécurité, le calme et la tranquillité vont améliorer les relations de voisinage etc. Il ressort de notre étude et des discussions avec des professionnels du secteur, de nombreux axes d'amélioration à la qualité vie. Nous pouvons estimer que les trois principaux sont le voisinage, le sentiment de sécurité et l'entretien général de l'immeuble à travers les travaux.

II Les facteurs d'amélioration de la qualité de vie en copropriété

De notre précédente étude apparaissent trois principaux facteurs d'amélioration à la qualité de vie. Force est de constater qu', il n'existe pas de définition juridique de cette notion en copropriété, cependant la loi et les règlements régissent ces différents facteurs. Il convient donc d'analyser comment ils peuvent influencer les relations de voisinage (II.1), la sécurité dans l'immeuble (II.2) et les travaux (II.3) pour améliorer la qualité de vie des habitants en copropriété.

II.1 Les relations voisinage

« Choisir ses voisins est plus important que choisir sa maison » disait un proverbe chinois. Le voisinage est source de relation sociale, donc de qualité de vie. Cependant « *Le voisinage est trop souvent à l'origine d'irritants conflits : querelles mesquines ou graves problèmes d'intérêts doivent trouver leur apaisement grâce à l'intervention de la norme juridique* »⁷². Comme il est constaté dans la précédente étude, une mauvaise relation de voisinage est une principale nuisance à ce sentiment de bien-être. En effet, la « *promiscuité exacerbée de voisinage* »⁷³ en copropriété peut engendrer des troubles. « *La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui : ainsi, l'exercice des droits naturels de*

⁷² A. Robert « *Les relations de voisinage* », Droit et ville n°32, 1991, p.187.

⁷³ E. Kischinewsky-Broquisse, « *La copropriété des immeubles bâtis* », 3^{ème} Ed. Lib. Techniques, 1978, p.95.

chaque homme n'a de bornes que celles qui assurent aux autres Membres de la Société la jouissance de ces mêmes droits. Ces bornes ne peuvent être déterminées que par la Loi »⁷⁴.

Il convient de se demander quelle est au sein d'un même immeuble la protection commune pour préserver la qualité de vie de tout un chacun et comment la loi et les règlements l'appliquent. *« Si les procès ont longtemps été fondés sur la faute, la jurisprudence a dégagé petit à petit une construction originale : la responsabilité pour inconvénients anormaux de voisinage⁷⁵ »*. Aussi, les relations de voisinage peuvent être favorisées par un cadre et une organisation claire, ce à quoi peut prétendre le règlement de copropriété. Il convient donc de s'interroger sur ces protections communes aussi bien pour les copropriétaires (II.1.1) que pour les locataires (II.1.2) au sein même d'une copropriété.

II.1.1 Les protections communes entre copropriétaires

II.1.1.1 Troubles anormaux de voisinage internes en copropriété

Le trouble anormal de voisinage est une notion née de l'évolution jurisprudentielle dans un *« objectif de protection des rapports respectifs entre voisins »⁷⁶*. La jurisprudence retient que *« nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage »⁷⁷*. Ce principe s'applique dans les relations entre copropriétaires⁷⁸ et ils peuvent agir en dépit du lien qui les unit par le règlement de copropriété⁷⁹. Il est donc possible de constater que le droit du copropriétaire de jouir librement des parties privatives *« trouve sa limite dans l'obligation qu'il a de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage excédent les inconvénients normaux de voisinage »⁸⁰*. L'article 9, alinéa 1^{er} de la loi du 1965 le confirme, *« chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot : il use et jouit librement*

⁷⁴ Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, art. 4.

⁷⁵ F. Chenot., *« Techniques de « l'entre-soi » au sein du règlement de copropriété des immeubles bâtis : la police des activités et des comportements »*, AJDI, 2015, p. 250.

⁷⁶ M. Infanti., *« Etude des difficultés juridiques inhérentes à la présence d'une copropriété dans ses relations avec les tiers »*, Travail de Fin d'Études/ESGT, 2017, p.24.

⁷⁷ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi 84-16.379 du 19 novembre 1986.

⁷⁸ C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 88-19.383 du 24 octobre 1990.

⁷⁹ A. Djigo., *« Fasc. 32 : Copropriété – Copropriétaires – Locataires – Responsabilité »*, Jurisclasseur Civil Code, 28 Août 2020.

⁸⁰ A. Djigo., *« Fasc. 32 : Copropriété – Copropriétaires – Locataires – Responsabilité »*, Jurisclasseur Civil Code, 28 Août 2020.

des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ».

L'action pour trouble anormal de voisinage peut être menée par le syndicat des copropriétaires, si un trouble individuel amène à un caractère collectif, ou par un seul copropriétaire à condition qu'il en informe le syndic de copropriété⁸¹.

Outre qu'il soit difficile de caractériser un trouble d'anormal⁸², la victime « *n'a pas à apporter la preuve d'une faute de l'auteur du trouble pour pouvoir engager sa responsabilité* »⁸³. C'est le rôle du juge du fond d'apprécier l'anormalité du trouble ou le caractère excessif des nuisances. Le juge va, in abstracto regarder la norme, les règles, les documents techniques, d'urbanisme ou encore des circulaires ministérielles etc, puis in concreto « *au regard de l'environnement et de la prévisibilité de la modification de celui-ci* »⁸⁴ et « *des circonstances de temps et de lieu* »⁸⁵, tout en prenant en compte la tolérance de la personne qui s'en plaint, établir si les troubles excèdent les inconvénients normaux.

« *C'est en caractérisant l'excès que le juge justifie la condamnation* »⁸⁶. Ainsi, les bruits de courte durée comme les claquements de portes ou les bruits de pas ne constituent pas un trouble anormal de voisinage s'il n'est pas prouvé un caractère excessif dans leur fréquence ou dans leur intensité. La jurisprudence montre aussi que l'état de santé d'un copropriétaire n'est pas une raison pour que les autres copropriétaires ne vivent pas normalement⁸⁷.

Il est possible de constater une certaine spécificité des relations de voisinage dans une copropriété. « *La théorie des troubles anormaux de voisinage s'applique de manière originale, en matière de copropriété* »⁸⁸. En effet, d'après Chritian Atias, « *la plupart des solutions et règles habituelles sont exclues ou déformées lorsque le statut de la copropriété*

⁸¹ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 15, al. 1,2.

⁸² C. Cass. 2^{ème} civ. N° de pourvoi : 90-21.072 du 19 février 1992.

⁸³ C. D'Estienne du Bourguet, « *Troubles de voisinage en copropriété, comment les faire cesser ?* », Revue de l'Habitat, Juillet-Août 2011, p. 10.

⁸⁴ CA Versailles, N°10/05320 du 8 décembre 2011.

⁸⁵ CA Toulouse, N°19/02814 du 5 mars 2020.

⁸⁶ C. Atias, « *Relation de voisinage en copropriété immobilière* » Ann. Loyers 2002, p. 1695.

⁸⁷ CA Paris, 23e ch., sect. B, 22 nov. 2007

⁸⁸ A. Djigo., « *Fasc. 32 : Copropriété – Copropriétaires – Locataires – Responsabilité* », Jurisclasseur Civil Code, 28 Août 2020.

immobilière est en jeu »⁸⁹. Le juge va prendre en compte les modalités de jouissance des parties privatives ou encore le niveau acoustique de l'immeuble. Une atteinte à la jouissance d'autrui, à la tranquillité du voisin, suffit à excéder la tolérance admise dans les relations de voisinage. Ainsi sont considérés comme excessif les nuisances sonores et olfactives qui émanent d'installation de chauffage au fioul⁹⁰. Pour confirmer la spécificité des relations de voisinage, il est possible d'observer « *que contrairement à l'action pour trouble de voisinage de droit commun, la seule présence d'une copropriété aboutit à rendre possible l'exercice d'un plus grand nombre d'actions dans le but de protéger l'ensemble des copropriétaires* »⁹¹.

La responsabilité pour inconvénients anormaux de voisinage possède de nombreux avantages, comme sa grande souplesse. « *Cependant la médaille à son revers : intervention a posteriori du juge, caractère imprécis de la norme, variabilité des jugements, tendance à remplacer la suppression du trouble par des dommages-intérêts* »⁹². On constate que les sanctions qui émanent de cette responsabilité manquent de rapidité et ne permettent pas de régler toutes les difficultés relatives au voisinage. Il est donc possible de se demander si le règlement de copropriété peut venir corriger les faiblesses de la responsabilité pour inconvénients anormaux de voisinage en prévenant et en sanctionnant plus « *fortement* » les nuisances.

II.1.1.2 Le règlement de copropriété comme instrument

Habiter en copropriété c'est accepter les règles de vie commune, c'est accepter le règlement de copropriété. Ce dernier « *ne se substitue pas aux obligations légales entre voisins, spécialement à l'obligation qui pèse sur chaque copropriétaire de ne pas excéder la mesure des inconvénients normaux de voisinage. Mais il puise dans la technique du contrat*

⁸⁹ C. ATIAS, « *Relation de voisinage en copropriété immobilière* », Ann. Loyers 2002, p. 1686.

⁹⁰ C.A Metz, N°02/03068 du 12 janvier 2006.

⁹¹ M. Infanti., « *Étude des difficultés juridiques inhérentes à la présence d'une copropriété dans ses relations avec les tiers* », Travail de Fin d'Études/ESGT, 2017, p.27.

⁹² F. Chenot., « *Techniques de « l'entre-soi » au sein du règlement de copropriété des immeubles bâtis : la police des activités et des comportements* », AJDI, 2015, p. 250.

une précision plus grande que celle de la norme ordinaire et permet ainsi d'aller plus loin dans les exigences sous le même toit »⁹³.

La loi du 28 juin 1938 qui a donné un statut légal et des principales règles aux immeubles qui rassemblent des parties communes et des parties privatives avait prévu l'établissement d'un règlement de copropriété destiné à « *la bonne jouissance et administration communes* »⁹⁴. La loi du 10 juillet 1965 dispose : « *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* »⁹⁵. La législation confirme donc la nécessité du règlement de copropriété. La loi détermine les règles d'organisation de l'immeuble, des organes de la copropriété et des modalités de prise de décisions⁹⁶.

Pour être le plus efficace possible le règlement de copropriété doit être rédigé de manière complète et précise. Il énumère les parties communes et privatives, fixe les conditions de jouissance et peut inclure un état descriptif de division ou une convention relative aux droits accessoires aux parties communes. « *Son efficacité pourrait se trouver renforcée par une rédaction limitée aux clauses utiles, c'est-à-dire en excluant la reproduction in extenso des dispositions légales qui induisent souvent les copropriétaires en erreur lorsque les textes évoluent puisque cette évolution neutralisera la stipulation qui avait reproduit le texte ancien* »⁹⁷.

Certaines mesures sont mises en place pour l'amélioration de la qualité de vie dans un intérêt commun à travers ce document essentiel.

⁹³ F. Chenot., « *Techniques de « l'entre-soi » au sein du règlement de copropriété des immeubles bâtis : la police des activités et des comportements* », AJDI, 2015, p. 250.

⁹⁴ L. 28 juin 1938, art. 8.

⁹⁵ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 8 al. 1^{er}.

⁹⁶ H.Charliac., « *Fasc. 22 : Copropriété - Statut de la copropriété - Règlement de copropriété* », JurisClasseur Civil Code, 12 novembre 2020.

⁹⁷ H. Charliac., « *Fasc. 22 : Copropriété - Statut de la copropriété – Règlement de copropriété* », JurisClasseur Civil Code, 12 Novembre 2020.

Des clauses écrites dans le règlement peuvent améliorer la qualité de vie dans l'immeuble à condition bien sûr de les faire voter par l'assemblée générale des copropriétaires. L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'il n'est, en principe pas possible de restreindre les droits des copropriétaires sur leurs lots, à moins que cette restriction ne soit nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. Il convient donc de rappeler brièvement la notion de destination.

Évoquée dès 1939 par le professeur Chevalier dans son commentaire de la loi du 28 juin 1938 il faudra attendre la loi du 10 juillet 1965 pour que la notion de destination de l'immeuble soit imposée. Cette notion n'est pas propre à la copropriété, c'est dans le droit français un instrument juridique pour les conflits qui peuvent apparaître dans l'utilisation d'un immeuble⁹⁸. D'après Christian Larroumet, « *le législateur de 1965 n'a voulu ni sacrifier l'individuel au collectif, ni le collectif à l'individuel* »⁹⁹. Pour maintenir cet équilibre le législateur a institué la notion de destination de l'immeuble au sein des copropriété.¹⁰⁰ Cette notion clé se réfère à plusieurs articles de la loi du 10 juillet 1965 : art. 8, al. 2 ; art. 9 ; art. 25b ; art. 26 ; art. 30, al. 1^{er} ; art. 34. Elle vient limiter les droits des copropriétaires sur leurs lots. Elle intervient pour limiter les pouvoirs de l'assemblée ou au contraire pour lui permettre de prendre des décisions à la majorité, qu'une minorité ne souhaitait pas. De plus, elle permet de protéger les copropriétaires contre les clauses abusives du règlement de copropriété. Par ailleurs, aucune majorité ne peut changer la destination de l'immeuble¹⁰¹. « *L'unanimité des copropriétaires est nécessairement requise, puisque sont en cause, à la fois, leurs droits individuels de propriétaires et de membres d'une collectivité dont l'objet est la conservation de l'immeuble* »¹⁰². Ainsi, cette exigence d'unanimité pour le changement de destination de l'immeuble va permettre de préserver la qualité de vie des habitants en copropriété. Cette notion est toutefois évolutive et certaines clauses inscrites dans le règlement de copropriété, peuvent ne plus être justifiées. La destination de

⁹⁸ C. Atias, « *Le transfert conventionnel de propriété* », thèse dactylographiée, Poitiers, 1974, p.294 et s.

⁹⁹ C. Larroumet, « L'intérêt collectif et les droits individuels des copropriétaires dans la copropriété des immeubles bâtis », JCP éd. G 1976 I doct. 2812.

¹⁰⁰ F. Jammes., « *La destination de l'immeuble mis en copropriété en France* », Revue du Notariat, Vol. 114, n°2,2012, p.221-242.

¹⁰¹ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 26 dern. al.

¹⁰² C. Atias, N. Le Rudulier., « *Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures – Entrée en copropriété* », Avril 2021, actualisation mars 2022.

l'immeuble va ainsi fluctuer en fonction de l'environnement, de la volonté des copropriétés mais aussi de l'évolution de la société.

Le règlement de copropriété permet d'imposer certaines règles favorisant la qualité de vie dans un même immeuble, en « *prohibant des activités ou des pratiques jugées incompatibles avec le standing ou l'image qu'on veut donner à l'immeuble* »¹⁰³.

D'après notre enquête « *améliorer la qualité de vie chez soi* », 53,2% des sondés ne veulent pas d'implantation de services et entreprises dans leur copropriété. De nombreux sondés appuient sur le fait que le type d'activité et de clientèle est à prendre en compte. Afin que les styles de vie concordent le plus possible, les syndicats de copropriétaires peuvent « *homogénéiser* » les occupations de l'immeubles en fixant la destination des lots et celle de l'immeuble, notamment par des clauses inscrites dans le règlement. Dans les anciens règlements de copropriété, on retrouve des clauses de « *bonne tenue* » de l'immeuble ou que l'immeuble doit être occupé « *par des personnes de bonnes vies et mœurs* ». Ces clauses ont permis par exemple d'interdire l'installation d'un sex-shop dans l'immeuble¹⁰⁴. En revanche les notions de bonnes tenues, bonnes vies, bonnes mœurs restent très vagues et évoluent dans le temps. « *Il est préférable d'indiquer expressément dans le règlement que l'exploitation de sex-shop ou de commerces de ce type est incompatible avec la destination de l'immeuble.*¹⁰⁵ » car ce type de formulation générale peut donner lieu à de mauvaises interprétations et à des contentieux.

Des clauses plus fréquemment utilisées pour que les styles de vies concordent et pour le « *standing* » de l'immeubles sont les clauses d'habitations bourgeoises. « *Ces clauses sont très fréquentes car elles réalisent un bon compromis entre l'intérêt collectif et les intérêts individuels des copropriétaires* ». ¹⁰⁶ Elles sont utilisées pour interdire ou réguler les activités professionnelles. La jurisprudence distingue la clause d'habitation bourgeoise exclusive de la clause d'habitation bourgeoise ordinaire. Les clauses d'habitation bourgeoise exclusives

¹⁰³ F. Chenot., « *Techniques de « l'entre-soi » au sein du règlement de copropriété des immeubles bâtis : la police des activités et des comportements* », AJDI, 2015, p. 250.

¹⁰⁴ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 99-21.065 du 6 février 2002.

¹⁰⁵ J. Lafond., « *Fasc.50 : Copropriété – Règlement de copropriété – études de clauses. Destinations de l'immeuble. Droits des copropriétaires sur leurs lots* », JurisClasseur Notarial, 16 janvier 2020.

¹⁰⁶ F. Chenot., « *Techniques de « l'entre-soi » au sein du règlement de copropriété des immeubles bâtis : la police des activités et des comportements* », AJDI, 2015, p. 250.

réservent à chaque fond l'usage exclusif d'habitation. Toute activité commerciale ou industrielle est interdite. L'objectif de cette clause à caractère exclusif est de donner un caractère paisible et protégé à l'immeuble. Les clauses d'habitation bourgeoise dites ordinaires ou simples permettent un usage plus large de l'immeuble. Certaines activités professionnelles peuvent être autorisées. Les professions commerciales, industrielles ou artisanales sont proscrites mais les professions libérales sont autorisées. De plus, la réception des visiteurs doit se faire en nombre limité¹⁰⁷. L'application de ces clauses doit bien entendu être licite, il est interdit de pratiquer des discriminations¹⁰⁸.

De la sorte, le règlement de copropriété peut homogénéiser les occupations de l'immeuble. Il peut parvenir à le faire sans toucher à la destination des lots en imposant des règles de comportement.

Concernant la tranquillité de l'immeuble le règlement de copropriété comporte généralement des clauses tel que « *n'apporter aucune gêne aux voisins* », ou encore « *de ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble* »¹⁰⁹. Ces clauses restent très vagues et donnent lieu à des difficultés d'interprétation. D'autres clauses en revanche sont plus précises, telle que : « *le revêtement de sol ne pourra être modifié que sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égale à celle des procédés et des matériaux d'origine* »¹¹⁰ Le règlement de copropriété peut donc interdire la modification des revêtements pour prévenir les nuisances sonores. Un copropriétaire qui a remplacé les revêtements de sol et a causé un trouble a été condamné à effectuer des travaux d'isolation phonique alors que les nouveaux matériaux respectaient les normes règlementaires¹¹¹. L'intérêt d'une telle clause est de ne pas à avoir à montrer le caractère anormal d'un trouble.

Il faut dans chaque cas repérer la source des nuisances sonores. Elles peuvent varier en fonction de la qualité de la construction, de son mode d'occupation, ou encore du standing

¹⁰⁷ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 93-12.828 du 21 février 1995.

¹⁰⁸ Journal Officiel de l'Assemblée Nationale, N°74074 du 3 mai 2011, p. 4562

¹⁰⁹ J. Lafond., « *Fasc.50 : Copropriété – Règlement de copropriété – études de clauses. Destinations de l'immeuble. Droits des copropriétaires sur leurs lots* », JurisClasseur Notarial, 16 janvier 2020.

¹¹⁰ J. Lafond., « *Fasc.50 : Copropriété – Règlement de copropriété – études de clauses. Destinations de l'immeuble. Droits des copropriétaires sur leurs lots* », JurisClasseur Notarial, 16 janvier 2020.

¹¹¹ C.Cass. 3^{ème} civ du 15 janvier 2003

de l'immeuble¹¹². Les nuisances sonores peuvent provenir de plusieurs sources : les bruits d'animaux domestiques, les bruits des appareils radios, électroménagers, de travaux, d'habitants parlant trop fort etc. Le règlement de copropriété peut prendre des mesures pour prévenir et diminuer les bruits, tel que des dispositifs anti-vibrations. Il peut aussi interdire les travaux de bricolages certains jours ou à certaines heures. Le bruit en copropriété est sans nul doute l'une des premières nuisances au bien-être. Nous pouvons distinguer trois sortes de bruit : les bruits aériens (voix humaines, musiques, télévisions...), les bruits d'impact (bruits de pas, perceuse...) et les bruits d'équipements (plomberie, ascenseur...).¹¹³ La difficulté est de savoir si ces bruits sont dus à un manque de qualité de l'immeuble en matière phonique, à un excès de la part d'un voisin ou des deux.

Il est possible de constater que la prévention des nuisances établie par le règlement de copropriété ne fonctionne pas toujours, c'est pourquoi le contrat doit être respecté par tous les occupants de l'immeuble.

En effet, si le règlement de copropriété est efficace c'est que les copropriétaires sont liés de manière contractuelle¹¹⁴. Ce dernier étant un contrat, les copropriétaires peuvent en exiger le respect, sans avoir à démontrer un préjudice personnel et distinct que celui dont souffre le syndicat des copropriétaires¹¹⁵. De plus, selon l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, « *le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier* ». Autrement dit le règlement publié est opposable de plein droit à tous les acquéreurs de lots. L'article 4 alinéa 3 du décret du 17 mars 1967, va encore plus loin : « *Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même, s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit, s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent* ».

Dès lors, au regard du règlement de copropriété et de la responsabilité pour inconvénient anormaux de voisinage, on peut conclure que le copropriétaire devra faire un

¹¹² J. Lafond., « *Fasc.50 : Copropriété – Règlement de copropriété – études de clauses. Destinations de l'immeuble. Droits des copropriétaires sur leurs lots* », JurisClasseur Notarial, 16 janvier 2020.

¹¹³ B. Dhont, « *La copropriété pratique en 300 questions* », 12^e Ed., Vuibert, 2014.

¹¹⁴ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 77-10.571 du 21 juin 1978.

¹¹⁵ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 98-13.345 du 22 mars 2000.

choix entre « la démonstration d'une inexécution contractuelle et celle d'une anomalie »¹¹⁶. Mais qu'en est-il en matière de location ? Il convient donc de s'interroger sur les cas des locations et plus particulièrement, le bailleur et son locataire.

II.1.2 *Quid de la location*

Le locataire fait partie intégrante de l'être collectif qu'est la copropriété et il peut être, tout comme les copropriétaires occupants, sujet à des nuisances relatives à la qualité de vie en copropriété. Il est donc possible de se demander s'il doit répondre au même titre que les copropriétaires des règles de la loi du 10 juillet 1965 concernant les actions en troubles de voisinage.

L'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapport locatifs précise d'une part qu' « une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs [...] est annexée au contrat de location » et d'autre part, que « lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ».

Cela signifie tout d'abord que le locataire « ne peut se prévaloir de la méconnaissance des informations relatives à l'usage et l'utilité des parties privatives et communes au sein de l'immeuble »¹¹⁷ car il est soumis, comme le copropriétaire bailleur, au respect du règlement de copropriété¹¹⁸. Puis que, le copropriétaire qui donne son lot en location doit veiller au respect par le preneur à bail des prescriptions du règlement et « éventuellement des décisions régulières des assemblées générales relatives les unes et les autres aux modalités de jouissance du lot loué »¹¹⁹.

Si le locataire cause des troubles à la copropriété, le bailleur pourra être poursuivi par la victime, qui peut être un autre copropriétaire ou le syndicat des copropriétaires¹²⁰. En effet,

¹¹⁶ F. Berenger., « Les troubles anormaux de voisinage », Administrer, La revue professionnelle de l'administrateur de biens n° 455, Juin 2012, p. 18

¹¹⁷ M. Infanti., « Étude des difficultés juridiques inhérentes à la présence d'une copropriété dans ses relations avec les tiers », Travail de Fin d'Études/ESGT, 2017, p.27.

¹¹⁸ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 89-10.959 du 4 janvier 1991.

¹¹⁹ A. Djigo., « Fasc. 32 : Copropriété – Copropriétaires – Locataires – Responsabilité », Jurisclasseur Civil Code, 28 Août 2020.

¹²⁰ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 98-13.345 du 22 mars 2000.

le bail a un effet uniquement entre le locataire et son bailleur, ce en quoi, le bailleur peut être tenu responsable au motif qu'il ne respecte pas l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Il sera à la charge du bailleur de se retourner contre son locataire, s'il a respecté ses obligations¹²¹. Cela peut être la délivrance de la chose louée¹²², la vérification que l'activité du locataire est conforme au règlement de copropriété¹²³, et il doit agir contre le locataire en cas de trouble anormaux de voisinage ou du non-respect du règlement¹²⁴.

Par la suite, nous pouvons ouvrir une parenthèse sur un problème d'actualité concernant les locations et plus particulièrement les locations touristiques Airbnb. Force est de constater, une location de tourisme va engendrer des problèmes nuisant à la tranquillité des occupants (départ de nuit, trouble festif etc.) et donc à leur qualité de vie.

Le fait de louer un local meublé à destination d'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'élit pas domicile constitue un changement d'usage soumis à autorisation. La cour de cassation clarifie les notions de répétition et de courte durée¹²⁵ : il y a répétition « *dès qu'un meublé est loué deux fois au cours d'une même année. La notion de courte durée s'étend de toute location inférieure à 1 an, à l'exception de la location à un étudiant pendant 9 mois, d'un bail mobilité d'1 à 10 mois ou de la location à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur pour une durée maximale de 4 mois* »¹²⁶. Ainsi la Cour de cassation confirme la réglementation issue des articles L.631-7 et suivant du Code de la construction et de l'habitation. Ce dernier article s'adresse « *aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de Marne* »¹²⁷. Il instaure une autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation et permet pour ces villes de posséder un outil

¹²¹ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 85-15.193 du 8 juillet 1987.

¹²² CA Paris, Pôle 4, Chambre 2, 6 février 2013, Jurisdata n° 2013-002829.

¹²³ Cass. Civ. 3^{ème}, 20 janvier 1981, Jurisdata n° 1981-000202.

¹²⁴ CA Paris, Pôle 4, Chambre 2, 9 septembre 2009, Jurisdata n°2009-379046

¹²⁵ Cass. Civ. 3^{ème}, 18 février 2021, N° de pourvoi : 19-13.191, Jurisdata n° 2021-002053.

¹²⁶ B. Vial-Pedroletti., « *Location meublée de tourisme – Réglementation des locations touristiques type Airbnb : fin de la saga judiciaire – Comm.* », Loyers et Copropriété n°4, Avril 2021, comm. 54.

¹²⁷ CCH, art L631-7, al 1.

d'encadrement de cette activité. « *Les contrevenants s'exposent aux lourdes amendes civiles prévues à l'article 651 du CCH* »¹²⁸ et les juridictions se sont montrées strictes¹²⁹.

Pour conclure, le régime juridique lié aux troubles anormaux de voisinage est clairement défini dans le régime de la copropriété. Bien qu'il ait une grande souplesse, on constate que les sanctions qui en émanent manquent de rapidité et ne permettent de régler toutes les difficultés liées au voisinage. Ainsi, le règlement de copropriété peut résoudre ces difficultés en organisant les relations de voisinage, de manière à prévenir les nuisances et en les sanctionnant plus fortement. On observe que l'immeuble en copropriété, contrairement à d'autres modes d'habitation, fait supporter de multiples obligations supplémentaires à ses occupants. On remarque bien souvent, que l'intérêt collectif prime sur l'intérêt individuel. En d'autres termes, la loi tend à améliorer la qualité de vie de l'ensemble des occupants de l'immeuble mais en exerçant de strictes obligations dans l'usage des parties communes et privatives.

II.2 La sécurité dans l'immeuble en copropriété

*« Il y a la rue (« ma rue), puis mon immeuble. L'immeuble ne se laisse pas visiter comme ça : il faut défier soit le digicode, soit le (la) concierge avant d'atteindre l'escalier ou l'ascenseur. Là, on est déjà un petit peu chez soi : on le partage avec nos voisins, mais on s'y sent à l'aise et en sécurité, à l'abri du tumulte de la rue »*¹³⁰. La sécurité est largement exprimée par les habitants vivant en copropriété car il s'agit d'un élément fondamental de la qualité de vie¹³¹. Cette étude se limitera à la sécurisation de l'immeuble et plus particulièrement à son accès.

La question de l'accès à l'immeuble a fait l'objet de nombreuses réglementations successives. Autrefois, les décisions relatives aux modalités d'ouvertures des portes d'accès aux immeubles étaient prises à la majorité de l'article 26 et les travaux de sécurisation étaient

¹²⁸ C. Dreveau., « *Article L.631-7 du CCH : preuve de l'affection à un usage d'habitation* », Dalloz actualité, Immobilier, le 29 juin 2020.

¹²⁹ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 17-20.654, le 12 juillet 2018.

¹³⁰ Leroux N., « *Qu'est-ce qu'habiter ?* » VST – Vie sociale et traitements n°97, 2008, p. 14-25.

¹³¹ L. Riom, C. Hummel, L. Kimber, C. Burton-Jeangros., « *Plus on est vieux, plus on se protège ; le sentiment de sécurité chez les personnes âgées* », Retraite et société, n°71, 2015, p. 57 à 74.

pris à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. La loi du 24 mars 2014, dite loi Alur est venue modifier les dispositions de l'article 25 n relatives aux travaux de sécurisation des personnes et des biens pour les réécrire à l'article 24, II a. L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis à modifier l'adoption relatives aux modalités d'ouverture des portes. L'article 25 i et 25 g concernant d'une part la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène et, d'autres part, l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ont été supprimés. Depuis la loi n°2021-1520 du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et des sapeurs-pompiers professionnels, les forces de sécurité intérieure, à des fins d'interventions, n'ont plus besoin d'une autorisation pour pénétrer dans les immeubles à usage d'habitation¹³². Cependant la police municipale est toujours concernée par l'accord des copropriétaires à la majorité simple de la loi du 10 juillet 1965¹³³.

Un nouvel article 25g a été créé par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 et au terme duquel doit être votée à la majorité absolue la décision sur « *les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble* », c'est à dire un verrouillage permanent des accès à l'immeuble, « *celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété* »¹³⁴. « *Peu importe que cette autorisation résulte d'une clause générale (profession libérale, commerce...) ou d'une clause spécifique (médecin, avocats, notaire, dentiste...)* »¹³⁵. Cette compatibilité peut être un dispositif d'ouverture à distance fonctionnant pendant les heures de l'activité¹³⁶. Cet abaissement de majorité, (disposition anciennement prévue la majorité de l'article 26) vise à « *faciliter la mise en place de dispositifs automatiques de fermeture de l'entrée l'immeuble (digicode, interphone, badge, etc.)* »¹³⁷.

¹³² Code de la sécurité intérieur, art. L. 272-1.

¹³³ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 24 h.

¹³⁴ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 25 g.

¹³⁵ F. Bayard-Jammes, D. Tomasin., « Dalloz action La copropriété », Chapitre 333- Pouvoirs des assemblées générales, G-Préoccupations de sécurité.

¹³⁶ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 05-19.675 du 20 décembre 2006.

¹³⁷ JORF n°0254 du 31 octobre 2019, texte 2.

Bien que la loi permette d'améliorer la sécurisation de l'immeuble en facilitant d'une part, l'accès aux forces de l'ordre, et d'autre part, la mise en place de dispositifs de sécurité, des limites apparaissent.

L'utilisation de digicode ou de badge permet à « *certaines personnes, en raison de leurs fonctions liées à des missions de service public, de pénétrer dans les immeubles de copropriété fermés en permanence* »¹³⁸. Tel est le cas les agents de la Poste ou encore des agents d'Enedis, d'Orange, des distributeurs de presse etc. Il devient donc difficile d'éviter cette prolifération de badge et de contrôler l'accès à l'immeuble. De plus, une grande majorité des badges fonctionnent sur une bande de fréquence de 13,56 Mhz. Cette dernière est aussi utilisée pour les smartphones. S'ils disposent de la technologie NFC, ils peuvent, via une application Android, lire les données d'un badge. Cependant, si la copie d'un badge peut se faire facilement, les badges universels dont disposent certains prestataires sont aujourd'hui à durée limitée et doivent se recharger sur une borne.

Cette sécurisation de l'immeuble est aussi devenue une contrainte pour les personnes de confessions juives pratiquant shabbat. Ils ne peuvent utiliser d'énergie ce jour et donc utiliser un dispositif électrique pour entrer dans l'immeuble. La cour d'appel de Paris à la demande de locataires de confession juive, avait condamné un bailleur à effectuer des travaux d'installation d'une serrure mécanique sur les portes d'entrée de l'immeuble¹³⁹. La cour de cassation est venue censurer cette décision, en jugeant que « *les pratiques dictées par les convictions religieuses des preneurs n'entrent pas, sauf convention expresse, dans le champ contractuel du bail et ne font naître à la charge du bailleur aucune obligation spécifique* »¹⁴⁰. De plus, la jurisprudence prend en compte la sécurité des habitants pour justifier ce refus, notamment en considérant que « *la revendication des époux D. de détenir une clé leur permettant d'avoir accès au jardin de l'immeuble depuis l'extérieur se heurte au bénéfice que retirent les autres copropriétaires des résolutions définitives qui consacrent pour eux un droit acquis à jouir d'une sécurité accrue* »¹⁴¹.

¹³⁸ AJDI 1997 p.692, « *Copropriété – Sécurité – Accès des immeubles – Règlementation* ».

¹³⁹ J-R. Bouyeure., Obs. 14^{ème} Ch. 27 octobre 2000 : Administrer, avril 2001, p.61.

¹⁴⁰ P. Baudoin., Comm. 3^{ème} civ., 18 décembre 2002 : Administrer, mai 2003., p.30.

¹⁴¹ J-R, Bouyeure., Note, CA Paris 23^{ème} Ch. 20 février 2003 : Administrer, mai 2003, p.48.

En conclusion, les évolutions règlementaires et législatives ont permis de faciliter la sécurisation de l'immeuble en copropriété. Cependant, d'autres problèmes surgissent tel que l'accès à la clientèle, la multiplication des badges, l'incompatibilité avec certaines religions et d'autres non cités tels que la transmission des images de vidéoprotection. Le besoin de sécurisation explique le souhait d'effectuer des barrières. Cependant il ne faut abuser des systèmes de protection, car ces dispositifs peuvent mener à la ségrégation et à la discrimination urbaine, tel est le cas des « gates communities ». La difficulté pour maintenir une bonne qualité de vie est de trouver le bon équilibre entre liberté, sécurité et dépense.

II.3 Les travaux en copropriété

Les travaux revêtent une grande importance dans le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des habitants. Les travaux en copropriété mêlent les enjeux individuels et sociétaux dans le sens où la propriété d'un bien immobilier constitue dans la plupart des cas l'essentiel du patrimoine d'une personne. « *L'impact économique des travaux et la nécessité de préserver et de moderniser le capital immobilier rythme la vie des copropriétés et des copropriétaires* »¹⁴². La qualité de l'habitat a un impact avéré sur la qualité de vie. L'amélioration de son habitat interagit avec le sentiment d'une meilleure santé mentale et physique des habitants. La question des travaux en copropriété se manifeste tant sur le plan économique et social (nécessité d'entretenir et de valoriser le patrimoine immobilier) que juridique (majorité applicable, pouvoirs de l'assemblée générale, recours au juge)¹⁴³.

Dans cette partie nous analyserons l'intérêt des travaux en copropriété dans la qualité de vie à travers leurs évolutions législatives (II.3.1) et ceux considérés comme obligatoires (II.3.2). Enfin, nous aborderons le sujet actuel de la rénovation énergétique, qui est au cœur des préoccupations des habitants en copropriété (II.3.3).

¹⁴² J. Degrandi., Assises « Justice – Construction » du 14 février 2013, CA de Paris.

¹⁴³ M. Saluden., « Fasc. 50-1 : Copropriété – Travaux et transformations -Travaux réalisés par le syndicat », JurisClasseur Civil Code, 1^{er} janvier 2021.

II.3.1 Évolutions législatives des travaux en copropriété

Au vu du nombre important d'itérations sur la notion de travaux dans les articles de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application et que l'essentiel des articles sont d'ordre public, on s'aperçoit que les politiques publiques en profitent pour améliorer l'habitat. « *Pourtant, historiquement, les travaux n'ont pas été au centre des préoccupations du législateur* »¹⁴⁴. Le Code civil dans son article 664 ne prévoyait que les réparations et les reconstructions et les décisions ne pouvait être prises qu'à l'unanimité.

Ce système inadapté à l'avènement de nouvelles formes urbaines a été remplacé par la loi du 28 juin 1938 fixant le statut de la copropriété des immeubles divisés en appartements. Cette loi manifestait d'autres faiblesses, notamment pour les immeubles anciens. La modernisation des immeubles anciens a été rendue difficile par le législateur, il n'accordait pas de décision relative à la modernisation aux syndicats des copropriétaires. La règle de l'unanimité s'imposait pour les travaux d'amélioration de l'immeuble, comme l'installation d'ascenseur ou l'installation de chauffage central¹⁴⁵.

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est venue corriger ce défaut. Elle a permis de voter des travaux de modernisation de l'immeuble à la majorité et non plus à l'unanimité. Les évolutions législatives de la du 10 juillet 1965 ont poursuivi cette logique de facilitation des prises de décision concernant certains travaux. La loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 a permis d'adopter de nombreux travaux qui étaient considérés comme des améliorations relevant de l'article 26 à la majorité de l'article 25. Elle permet de faciliter les travaux d'amélioration et d'entretien de l'immeuble, notamment pour la sécurité des personnes et des biens ou encore pour les économies d'énergies. La loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat a permis de voter les travaux d'amélioration en une seconde assemblée générale, avec une majorité plus faible sous certaines conditions. La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU » poursuit cette logique en élargissant la liste des travaux soumis à la majorité de l'article 25 et en créant l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965. Ce dernier article facilite la prise de

¹⁴⁴ D. Brachet., « *Les travaux en copropriété* », Institut des Etudes Juridique de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Environnement, « *Droit et Ville* », N°81, 2016, p. 87.

¹⁴⁵ DC. Jaffuel, CE. Bucher, « *Fasc. 10 : Copropriété - Historique et généralités* », JurisClasseur Civil Code, 17 Septembre 2021.

décision et permet même, dans certains cas, de réduire les travaux à la majorité simple. La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur » a cherché tout d'abord à faciliter les travaux nécessaires puis elle favorise le vote des travaux qualifiés d'amélioration par un abaissement des majorités. Ainsi les travaux d'amélioration sont votés à la majorité absolue de l'article 25 et les travaux relevant de la majorité de l'article 24 sont de plus en plus nombreux. Cette incitation à faciliter les travaux d'amélioration est susceptible de provoquer des fragilisations financières pour les copropriétaires. C'est pourquoi depuis la loi Alur il est devenu obligatoire de cotiser chaque année à un fond de travaux dédié à la rénovation de l'immeuble. La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « Elan » et son ordonnance du 30 octobre 2019 sont venues compléter et modifier plusieurs articles de la loi du 10 juillet 1965 concernant les travaux notamment à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

« Alors que la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 visait surtout à protéger le droit de propriété individuel du copropriétaire, c'est la préservation du patrimoine collectif qui guide le législateur moderne »¹⁴⁶. La loi Alur a cherché à faciliter et inciter les travaux qualifiés de nécessaires puis en abaissant toutes les majorités elle facilite même les travaux d'amélioration, que certains qualifient comme facultatifs¹⁴⁷. L'ordonnance du 30 octobre 2019 suit cette même logique en facilitant les prises de décision et « en faisant primer la gestion collective sur les intérêts particuliers de chaque copropriétaire et en évitant les blocages de quelques copropriétaires à la réalisation de travaux nécessaires, décidés par la majorité d'entre-eux¹⁴⁸ ». Les travaux sont soumis à différente majorité. Au début il y avait trois majorités prévues aux articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965. Aujourd'hui il n'y a plus de travaux relevant de la majorité renforcée prévu à l'article 26 et on observe un nombre de travaux prévues à la majorité de l'article 24 supérieurs aux nombres de travaux prévues à la majorité de l'article 25. De plus, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a généralisé le mécanisme de la passerelle permettant de voter une seconde fois dans la même assemblée

¹⁴⁶ M. Saluden., « Fasc. 50-1 : Copropriété – Travaux et transformations -Travaux réalisés par le syndicat », JurisClasseur Civil Code, 1^{er} janvier 2021.

¹⁴⁷ A. Lebatteux, R. Hoze, « Les travaux : de la conservation à l'amélioration du patrimoine », Actes Pratiques et Ingénierie immobilière, n°2, dossier 15, 2014, p.43.

¹⁴⁸ JORF n°0254 du 31 octobre 2019, texte 2.

générale avec une majorité moindre et elle donne aussi la possibilité au conseil syndical, après approbation de l'assemblée générale, de prendre certaines décisions relatives à la majorité simple pour une durée pouvant aller jusqu'à deux ans. Une autre idée novatrice de l'ordonnance du 30 octobre 2019 et que dans les copropriétés à deux, « *chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence, ainsi que les décisions relevant de la majorité simple et de la majorité absolue, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes* »¹⁴⁹.

II.3.2 Les travaux obligatoires

Initialement on comptait cinq catégories de travaux : les travaux de conservation et d'entretien, les travaux rendus obligatoires par la réglementation, les travaux d'amélioration, les travaux de surélévation et de construction nouvelle pour les parties privatives et les travaux de reconstruction. Depuis les catégories de travaux ne cessent de croître, on peut y ajouter les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées, les travaux d'économie d'énergie etc. Le législateur crée de nouvelles catégories de travaux tout en abaissant les niveaux de majorités pour en faciliter l'adoption. Nous étudierons ici, une partie des travaux que nous pouvons qualifier d'obligatoires. Ils peuvent se diviser en trois familles : les travaux de conservation (II.3.2.1) au sens des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux rendus obligatoires par la réglementation (II.3.2.2) visés à l'article 24 II b de la loi du 10 juillet 1965 et les travaux indispensables et urgents pour la conservation de l'immeuble (II.3.2.3) visés aux articles 18 de la loi du 10 juillet 1965.

II.3.2.1 Les travaux de conservation ou d'entretien

La conservation de l'immeuble est un défi majeur pour la qualité de vie des habitants. Les travaux de conservation ou d'entretien sont définis comme ceux qui sont « *primordiaux pour l'immeuble, qui permettent de maintenir en bon état* »¹⁵⁰. Ainsi, entrent dans la

¹⁴⁹ V. Zalewski-Sicard., « *Les travaux dans la copropriété après le décret du 2 juillet 2020* », Gazette du Palais, 15 septembre 2020.

¹⁵⁰ MF. Ritschy, « *Travaux et copropriété* », JCP N 1989, I, p.163.

catégorie des ces travaux, les travaux de maintenance et les travaux d'entretien autres que de maintenance.

Les travaux de maintenance vont concerner l'ensemble des travaux d'entretien courant pour maintenir le bon état de l'immeuble ou de prévenir les problèmes d'un équipement commun¹⁵¹. Vont relever de la maintenance les travaux qui ont pour objectif de pallier l'usure ou la vétusté, les menues réparations et le remplacement d'équipement lorsque le prix de remplacement est compris dans le contrat d'entretien. Le financement des dépenses de maintenance sont inscrites dans le budget prévisionnel voté chaque année en assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi 1965¹⁵² contrairement aux travaux d'entretiens autres que de maintenance.

Les travaux concernant la conservation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le budget prévisionnel sont donc soumis à l'approbation du syndicat des copropriétaires qui délibérera en assemblée générale. Il s'agit des travaux hors maintenance définis à l'article 44 du décret de 1967. Ces travaux sont nombreux car ils garantissent la conservation de l'immeuble en son état d'origine : ravalement¹⁵³, réfection de la toiture, des balcons, des couloirs etc.

Ici l'une des difficultés réside dans le fait de distinguer l'entretien de l'amélioration de l'immeuble. « *En théorie, la distinction est claire : alors que les travaux d'entretien et de conservation sont nécessaires au bon état de l'immeuble, les améliorations, quoiqu'utiles ne lui sont pas indispensable et apparaissent comme facultatives* »¹⁵⁴. Il est fréquent que les travaux ayant pour objectif la conservation de l'immeuble soient exécutés avec des matériaux ou équipement différents. Si objectivement cela apporte une amélioration par rapport à la situation antérieure, la jurisprudence considère que la réfection d'une installation devenue obsolète avec les techniques actuelles, relève de l'entretien. Il peut s'agir par exemple de la rénovation d'un réseau de distribution d'eau vétuste¹⁵⁵.

¹⁵¹ Decr. n°67-223, 17 mars 1967, art 45.

¹⁵² L. n°65-557, 10 juill. 1965, art 14-1, III.

¹⁵³ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 70-11.055 du 26 octobre 1971.

¹⁵⁴ M. Saluden., « *Fasc. 50-1 : Copropriété – Travaux et transformations -Travaux réalisés par le syndicat* », JurisClasseur Civil Code, 1^{er} janvier 2021.

¹⁵⁵ C.Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 12-21.916 du 9 juillet 2013

II.3.2.2 Les travaux rendus obligatoires par la réglementation

Sont ici visés des travaux à l'article 24 de la loi de 1965 résultant de la loi du 24 mars 2014. Il s'agit de travaux prescrits par l'autorité publique en raison d'hygiène, de sécurité et de salubrité, d'urbanisme ou de police administrative. Ces travaux sont notifiés au syndicat des copropriétaires et pris en la personne du syndic. Aujourd'hui la majorité simple suffit. Avant la loi Alur, il fallait la majorité absolue.

Le syndicat des copropriétaires est tenu d'effectuer les travaux. « *Cette catégorie de travaux est très particulière car ce n'est pas la décision de faire ou non les travaux qui doit être débattue en assemblée mais les modalités dans lesquelles ces travaux seront engagés et financés*¹⁵⁶ ». En cas de refus, des sanctions peuvent être engagées pour contraindre le syndicat des copropriétaires à réaliser les travaux¹⁵⁷.

On retrouve parmi ces travaux obligatoires, le ravalement requis par l'autorité publique¹⁵⁸, les travaux d'assainissement et de raccordement à l'égout, la mise en conformité de certains équipements (ascenseurs, piscines, portes de garages...), le remplacement des canalisations en plomb, les travaux de sécurité portant sur les piscines privées, le diagnostic éventuel de saturnisme etc.

II.3.2.3 Les travaux urgents

La loi ne définit pas précisément la notion de travaux indispensables et urgents. « *Dans l'acceptation courante du terme, l'urgence est une situation qui ne souffre aucun retard ou encore une situation qui peut entraîner un dommage irréparable s'il n'y est porté remède rapidement. On conçoit donc assez facilement que des travaux urgents soient des travaux dont l'exécution ne souffre aucun délai en raison du caractère irréparable des dommages qui pourraient être causés s'ils n'étaient pas entrepris* »¹⁵⁹.

¹⁵⁶ D. Brachet., « *Les travaux en copropriété* », Institut des Etudes Juridique de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Environnement, « *Droit et Ville* », N°81, 2016, p. 92.

¹⁵⁷ J. Lafond, J.M. Roux, « *Code de la copropriété* » LexisNexis, éd 2021, p. 375.

¹⁵⁸ C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 70-11.055 du 26 octobre 1971.

¹⁵⁹ D. Brachet., « *Les travaux en copropriété* », Institut des Etudes Juridique de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Environnement, « *Droit et Ville* », N°81, 2016, p. 93.

Il est possible de remarquer que si « *le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires* »¹⁶⁰, c'est le syndic qui doit, de sa propre initiative, exécuter les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence¹⁶¹. « *Le syndic est alors doté d'un pouvoir propre qui inclut la possibilité d'engager des dépenses pour le syndicat* »¹⁶².

Comme l'entendait Monsieur le Professeur Ch. ATIAS « *s'il était encore temps de convoquer les copropriétaires en assemblée générale et de les laisser voter sur les solutions envisageables, il n'y aurait pas lieu de substituer le syndic à l'organe normal de décision* »¹⁶³. « *L'urgence suppose en effet un impératif de célérité* »¹⁶⁴.

La notion de travaux urgents relève donc de l'appréciation du juge qui donne de nombreux exemples comme le défaut d'étanchéité d'un toit terrasse¹⁶⁵, la pose de nouvelles serrures après plusieurs cambriolages¹⁶⁶ ou l'achat de nouveaux extincteurs¹⁶⁷.

En cas d'urgence le syndic peut faire procéder à des travaux et par dérogation de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, il peut, « *en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux* »¹⁶⁸.

Pour conclure, cette étude non exhaustive montre que de toute évidence les travaux vont augmenter le niveau et la qualité de vie des habitants car ils vont conserver et améliorer leur cadre de vie. En revanche, faciliter les travaux en copropriété n'est-ce pas imposer des coûts supplémentaires à des habitants qui ne disposent pas de ressources suffisantes ? « *Il*

¹⁶⁰ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art 14, al.4.

¹⁶¹ L. n°65-557, 10 juill. 1965, art 18, I, al 3.

¹⁶² C. Atias., « *Guide de la copropriété des immeubles bâtis* », Annales des loyers et de la propriété commerciale, rurale et immobilière, Ed. Edilaix, 2014, p. 1646.

¹⁶³ C. Atias, « *Les travaux urgents en copropriété immobilière* », Administrer oct. 1987, n o 183, p. 3.

¹⁶⁴ P-E. Lagraulet., « *Les fonctions du syndic de copropriété* », Thèse de doctorat en droit privé, Paris, 2018, p. 258.

¹⁶⁵ C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 91-10.704 du 12 janvier 1994.

¹⁶⁶ C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 95-11.822 du 17 décembre 1996.

¹⁶⁷ C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 93-17.844 du 15 novembre 1995.

¹⁶⁸ Decr. n°67-223, 17 mars 1967, art 37, al.2.

*apparaît très vite que le problème des travaux dans les copropriétés n'est pas lié à une difficulté technique de mise en œuvre ou de recherche de solutions mais plutôt à un problème économique qui se double aussi d'un problème de psychologie et de sensibilité des habitants »¹⁶⁹. Les copropriétaires sont conscients de la nécessité d'engager des travaux, cependant leur coût reste un frein à leur réalisation. De plus, on constate une prévalence de l'intérêt collectif sur l'intérêt individuel marqué par toutes les réformes récentes en copropriété qui « *risque de transformer les blocages démocratiques en combats judiciaires* »¹⁷⁰. En d'autres termes, le législateur, en imposant des obligations dans les travaux, complexifie les rapports entre les différents copropriétaires.*

Au regard de l'intérêt des sondés dans notre enquête, du durcissement de la réglementation dans les relations publiques et privées et de l'actualité, nous avons ajouté aux travaux, la question de la rénovation énergétique.

II.3.3 Quid de la rénovation énergétique

Selon l'Ademe, le secteur du résidentiel-tertiaire est le plus grand consommateur d'énergie finale. Il représente 44% de l'énergie consommée en France, devant le secteur des transports (31,3%) et émet plus de 123 millions de tonnes de CO² par an. « *Dans le même temps, et de manière tout aussi regrettable, la précarité énergétique touche 12 millions de personnes en France* »¹⁷¹. D'après le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, près de 5 millions de logements sont considérés comme des passoires énergétiques et 3,8 millions de ménages ont des difficultés à payer leur facture de chauffage. On comprend donc pourquoi la rénovation énergétique est une priorité nationale.

L'un des objectifs principaux est de mettre en œuvre des travaux d'amélioration de la performance énergétique sur l'ensemble du parc immobilier afin de réduire l'impact carbone des constructions. « *L'accompagnement des ménages dans leurs travaux de rénovation*

¹⁶⁹ D. Brachet., « *Les travaux en copropriété* », Institut des Études Juridique de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Environnement, « *Droit et Ville* », N°81, 2016, p. 87.

¹⁷⁰ A. Lebatteux., « *Fasc. 60 à 775 : Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis – Actualité* », 20 février 2020.

¹⁷¹ A. Fourmon., C. Saint Geniest., « *Transition énergétique – Vers un nouveau durcissement progressif de la réglementation encadrant la rénovation énergétique des bâtiments* », Loyers et Copropriété n°12, décembre 2013, étude 13.

*énergétique et la simplification des outils mis à leur disposition pour y parvenir constituent ainsi une véritable problématique à surmonter »*¹⁷². Cet enjeu est devenu une priorité depuis le Grenelle de l'environnement mais les résultats n'ont pas été concluants.

Pour répondre aux objectifs européens d'abaisser d'au moins 55% des émissions des gaz à effet de serre d'ici 2030, le législateur a créé la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience », promulguée en août 2021 et faisant suite à la convention citoyenne pour le climat de 2019. Naturellement, la loi vise aussi les copropriétés qui représentent 28 % du parc immobilier à travers différents dispositifs.

La loi donne une nouvelle définition des classes énergétiques et impose la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique approfondie. Le DPE n'est plus à titre informatif mais il est devenu opposable depuis le 1^{er} juillet 2021. Afin de lutter contre les passoires énergétiques ; la loi généralise le gel des loyers. À partir du 1^{er} janvier 2023, lors d'un changement de locataire ou d'un renouvellement de bail les logements classés F ou G, les loyers seront gelés. « *Selon le Gouvernement, 586 469 logements seraient concernés par les mesures, soit environ 21 % du parc locatif privé »*¹⁷³. La loi reprend des dispositions de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte¹⁷⁴ qui visent à interdire la location des passoires énergétiques en les inscrivant à partir de 2025 comme logement indécents. Ainsi, en 2025 les logements avec l'étiquette G seront interdits à la location, 2028 pour les étiquettes F, et 2032 pour les étiquettes E. De plus, la loi crée un guichet unique pour tous les parcours de travaux (France Renov), qui est depuis le 1^{er} janvier 2022, le service à destination des particuliers et crée un prêt garanti par l'Etat pour financer les travaux de rénovation dans la résidence principale d'un ménage modeste.

Selon le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, la rénovation énergétique des logements répond à un triple enjeu : « *lutter contre le changement climatique, soutenir le pouvoir d'achat et améliorer la qualité de vie des*

¹⁷² Ibid.

¹⁷³ Ibid.

¹⁷⁴ L. n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

français »¹⁷⁵. Le logement représente 30% du budget des ménages. « *Et plus les énergies fossiles seront rares, plus elles seront chères, plus les charges liées notamment au chauffage des logements risquent de peser lourdement* »¹⁷⁶. La réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique va permettre d'améliorer le confort des logements (confort thermique, lumière...) de réduire les factures d'énergie et de préserver la santé des habitants sur le long terme (air plus pur...). La rénovation énergétique, c'est améliorer la qualité de vie des habitants en copropriété mais aussi du monde qui l'entoure.

Cependant, au vu du durcissement de la réglementation qui encadre la rénovation énergétique de la copropriété avec des mesures obligeant les immeubles à réduire leur impact environnemental et en imposant des normes minimales de performances, on peut se demander si la rénovation énergétique n'apparaîtra pas dans les travaux obligatoires. Le gouvernement n'affiche pas clairement l'obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique, cependant il force quelque part les copropriétaires à les réaliser en atteignant directement la valeur patrimoniale de leurs lots, par le gel des loyers, l'interdiction de louer, et de « *l'impact qu'aura nécessairement la classe énergétique sur le prix de vente* »¹⁷⁷. De plus, le syndicat des copropriétaires a pour objet l'amélioration de l'immeuble¹⁷⁸. Il risque donc de voir sa responsabilité engagée s'il refuse des travaux de rénovation énergétique qui aboutiront à une impossibilité de louer un lot. Enfin, le principal obstacle à la rénovation énergétique est le financement¹⁷⁹, et plus particulièrement le coût prévisionnel. C'est pourquoi le syndicat de copropriétaires peut bénéficier d'aides pour financer les travaux de rénovation énergétique tel que MaPrimeRénov' ou éco-ptz. Depuis le 1^{er} janvier 2022, MaPrimeRénov' est réservée aux logements de plus quinze ans à l'exception des logements construits depuis plus de deux ans pour le changement de chaudière au fioul. De plus, dans le cadre du plan de résilience économique et sociale pour faire face à la crise géopolitique en Ukraine, MaPrimeRénov' ajoute des aides jusqu'au 31 décembre 2022 concernant

¹⁷⁵ Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires « *La rénovation énergétique* », du 22 juin 2021.

¹⁷⁶ Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires « *Energie dans les bâtiments* », du 11 mai 2021.

¹⁷⁷ A. Lebatteux., « *Copropriété – Impacts de la loi Climat et Résilience en copropriété* » Loyers et Copropriété, n°11, Novembre 2021, étude 10.

¹⁷⁸ L. n°65-557, 10 juill 1965, art. 14, al. 4.

¹⁷⁹ L. Benedik., « *La copropriété face au défi de la rénovation énergétique* », Master II Droit et Financement de l'immobilier, 2017, p.65.

certains ménages. Bien que le plan de relance ait financé 6,5 milliards d'euros de travaux de rénovation énergétique entre novembre 2020 et septembre 2021 via cette aide, ces subventions devront être pérennisées dans le temps.

Conclusion

D'après Faith Popcorn « *De plus, en plus, le vrai sens de la vie nous semble être l'amélioration de la qualité de la vie* »¹⁸⁰. A l'heure où les copropriétés représentent 28% des logements, on conçoit aisément que la qualité de la vie au sein de l'immeuble soit un enjeu déterminant pour les habitants. L'approche de la copropriété sous l'angle de la qualité de vie souligne la diversité des problèmes posés et l'obligation de les aborder dans leur globalité. La copropriété d'aujourd'hui soulève de nombreuses questions, qui pour la plupart, affectent la vie quotidienne des habitants. Le bruit, la tranquillité, la sécurité, l'environnement, l'état de l'immeuble ou encore les relations de voisinage, sont ici visés.

La première partie de cette étude consistait en l'analyse d'une enquête réalisée auprès d'habitants en copropriété afin d'avoir une représentation collective de la satisfaction des locataires et propriétaires, d'analyser l'implication des copropriétaires dans la gestion de l'immeuble et de percevoir la qualité de vie en copropriété. Il en résulte trois principaux facteurs d'amélioration de qualité de vie : les relations de voisinage, la sécurité et les travaux.

Puis, ce mémoire a observé comment la loi et les règlements répondaient indépendamment à ces différents facteurs. Au regard de la proximité exacerbée du voisinage en copropriété, la loi applique des protections communes, telles que la responsabilité pour inconvénients anormaux de voisinage ou le règlement de copropriété, pour maintenir la qualité de vie des habitants dans les relations avec autrui. Le régime lié aux troubles anormaux de voisinage est clairement défini dans le régime de la copropriété. Bien qu'il ait une grande souplesse, on constate que les sanctions qui en émanent manquent de rapidité et ne permettent pas de régler toutes les difficultés liées au voisinage. Ainsi, le règlement de copropriété peut résoudre ces difficultés en organisant les relations de voisinage, de manière à prévenir les nuisances et en les sanctionnant plus fortement. On observe que l'immeuble en copropriété, contrairement à d'autres modes d'habitation, fait supporter de multiples obligations supplémentaires à ses occupants. Ainsi, on remarque bien souvent que l'intérêt collectif prime sur l'intérêt individuel. En d'autres termes, la loi tend à améliorer la qualité de la vie de l'ensemble des occupants de l'immeuble mais en exerçant de strictes obligations dans l'usage des parties communes et privatives. La sécurité de l'immeuble a été facilitée

¹⁸⁰ F. Popcorn., « *Le rapport Popcorn - Comment vivrons-nous l'an 2000 ?* », Ed. de l'Homme, 1994.

par les évolutions législatives et réglementaires successives et particulièrement par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis qui modifie les modalités d'ouvertures des portes aux accès de l'immeuble et facilite la mise en place de dispositifs de fermeture. La qualité de vie des habitants reviendra donc à trouver un bon équilibre entre liberté, dépense et sécurité. L'équilibre est à trouver dans chaque facteur d'amélioration de qualité de vie. En ce sens, les copropriétaires doivent le trouver entre travaux et dépenses. Le législateur moderne tend à faciliter les travaux, cependant certains ne pourront pas faire face aux paiements des charges élevées, ce qui peut amener à des copropriétés en difficulté financière. De plus, la copropriété se transforme en un régime majoritaire puisqu'elle se trouve privée des gardes fous des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965. Tout en abaissant les majorités pour la réalisation de travaux, le législateur impose de nouvelles obligations et segmente les différentes catégories de travaux, ce qui va certainement complexifier les rapports entre les copropriétaires et leur immeuble. On observe dans les réformes récentes une prévalence de l'intérêt collectif sur l'intérêt individuel, ce qui « *risque de transformer les blocages démocratiques en combats judiciaires* »¹⁸¹ et ainsi affecter la qualité de vie des habitants.

Dès lors, sachant que les copropriétés représentent plus d'un quart du parc immobilier, il est l'heure de prendre conscience de cette notion. Ce mémoire à volontairement axé son développement sur certains aspects de la qualité de vie en copropriété, cependant, les champs d'interrogation demeurent nombreux.

¹⁸¹ A. Lebatteux., « Fasc. 60 à 775 : Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis – Actualité », 20 février 2020.

Bibliographie

I. Ouvrages généraux, manuels

- N. Bernad., « *J'habite donc je suis : Pour un nouveau rapport au logement* », Ed. Labor, 2005.
- F. Popcorn., « *Le rapport Popcorn - Comment vivrons-nous l'an 2000 ?* », Ed. de l'Homme, 1994.
- M. Bruchon-Schweitzer, E. Boujut, « *Psychologie de la santé* », Ed. Dunod, p. 3-82.
- P. Serfaty Garzon., « *Le Chez-soi : habitat et intimité* », in dictionnaire critique de l'habitat et du logement, Paris, Ed. Armand Colin, 2003, p.65-69.
- E. Kischinewsky-Broquisse., « *La copropriété des immeubles bâtis* », Litec, 4ème éd., 1989.
- E. Kischinewsky-Broquisse, « *La copropriété des immeubles bâtis* », 3^{ème} Ed. Librairies Techniques, 1978,
- B. Dhont, « *La copropriété pratique en 300 questions* », 12^e Ed. Vuibert, 2014.
- C. Sabatié., « *Copropriété Statut. Gestion. Contentieux.* » Vingt-troisième Ed. Delmas, 2019.
- P. Coupalade., D. Tomasin., F. Bayard-Jammes., J-M. Roux., « *La copropriété 2021/2022* », Dalloz, Dalloz Action, 2021.
- C. Atias., « *Guide de la copropriété des immeubles bâtis* », Annales des loyers et de la propriété commerciale, rurale et immobilière, Ed. Edilaix, 2014.
- J. Lafond, J.M. Roux, « *Code de la copropriété* » Lexis Nexis, Ed. 2021.

II. Thèses

- R. Jacquier, « *De la division par étages de la propriété des maisons* », Thèse Aix, 1935, p.21.
- N. Barbarino., « *De la qualité de vie au diagnostic urbain, vers une nouvelle méthode d'évaluation* », Thèse de doctorat en géographie, Université Lumière Lyon 2, 2005.
- C. ATIAS, « *Le transfert conventionnel de propriété* », thèse dactylographiée, Poitiers, 1974, p. 294 et s.
- P-E. Lagraulet., « *Les fonctions du syndic de copropriété* », Thèse de doctorat en droit privé, Paris, 2018, p. 258.

III. Mémoires

- F. Larceneux., « *Les facteurs psycho-sociologique de l'achat d'un logement* », Marketing de l'immobilier, 2010.
- P. Dalbin., « *Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en une division en volumes* », Travail de Fin d'Etudes/ESGT, 2017.
- J-M. Thuillier., « *Le Géomètre-Expert face à la division et l'organisation verticale de la propriété* », DPLG, 2021.
- S. Beschi., « *Prévenir la dégradation des copropriétés récentes* », Mémoire de 3^e année d'IUP en Aménagement et Développement Territorial, spécialité Urbanisme, 2008, p.16.
- M. Infanti., « *Etude des difficultés juridiques inhérentes à la présence d'une copropriété dans ses relations avec les tiers* », Travail de Fin d'Études/ESGT, 2017.
- L. Benedik., « *La copropriété face au défi de la rénovation énergétique* », Master II Droit et Financement de l'immobilier, 2017.

IV. Encyclopédies juridiques

- DC. Jaffuel, CE. Bucher, « *Fasc 10 : Copropriété - Historique et généralités* », JurisClasseur Civil Code, 17 Septembre 2021.
- H. Charliac., « *Fasc. 22 : Copropriété - Statut de la copropriété - Règlement de copropriété* », JurisClasseur Civil Code, 12 novembre 2020.
- J. Lafond., « *Fasc.50 : Copropriété – Règlement de copropriété – études de clauses. Destinations de l'immeuble. Droits des copropriétaires sur leurs lots* », JurisClasseur Notarial, 16 janvier 2020.
- M. Saluden., « *Fasc. 50-1 : Copropriété – Travaux et transformations -Travaux réalisés par le syndicat* », JurisClasseur Civil Code, 1^{er} janvier 2021.
- A. Djigo., « *Fasc. 32 : Copropriété – Copropriétaires – Locataires – Responsabilité* », Jurisclasseur Civil Code, 28 Août 2020.
- G. Vigneron., « *Fasc. 96-10 : Syndic de copropriété - Missions* », Jurisclasseur Construction - Urbanisme, 18 Septembre 2021.
- G. Vigneron., « *Fasc. 96-35 : Conseil syndical – Missions* », Jurisclasseur Construction – Urbanisme, 9 juin 2021.

V. Articles de revues

- M. Boudot., « *Les rapports de l'individuel et du collectif dans la copropriété du code civil* », AJDI 2015, p. 247.
- F. Chenot., « *Techniques de "l'entre-soi" au sein du règlement de copropriété des immeubles bâtis : la police des activités et des comportements* », AJDI 2015, p. 250.
- D. Brachet., « *Les travaux en copropriété* », Institut des Etudes Juridique de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Environnement, « *Droit et Ville* », N°81, 2016, p. 87.
- H. Raymond., « *Habitat, modèles culturels et architecture* », Architecture d'aujourd'hui, n°174, 1974.
- F. Jammes., « *La destination de l'immeuble mis en copropriété en France* », Revue du Notariat, Vol 114, n°2, 2012, p. 221-242.
- C. Michalopoulos., « *Origines de la copropriété et évolution de la notion de destination de l'immeuble* », RDI, 1995, p. 409
- H. Souleau., « *La pratique de la copropriété* », 3e éd., Revue Administrer, 1992, p. 7.
- C. Larroumet., « *L'intérêt collectif et les droits individuels des copropriétaires dans la copropriété des immeubles bâtis* », JCP éd. G 1976 I doct. 2812.
- A. Lebatteux, R. Hoze., « *Les travaux : de la conservation à l'amélioration du patrimoine* », Actes Pratiques et Ingénierie immobilière, n°2, dossier 15, 2014, p. 43.
- C. D'Estienne du Bourguet., « *Troubles de voisinage en copropriété, comment les faire cesser ?* », Revue de l'Habitat, Juillet-Août 2011, p. 10.
- F. Berenger., « *Les troubles anormaux de voisinage* », Administrer, La revue professionnelle de l'administrateur de biens n° 455, Juin 2012, p. 18.
- J-R. Bouyeure., Obs., 14^{ème} Ch. 27 octobre 2000, Administrer, avril 2001, p. 61.
- P. Baudoin., Comm., 3^{ème} civ., 18 décembre 2002 : Administrer, mai 2003, p. 30.
- J-R, Bouyeure., Note, CA Paris 23^{ème} Ch. 20 février 2003 : Administrer, mai 2003, p. 48.
- L. Riom, C. Hummel, L. Kimber, C. Burton-Jeangros., « *Plus on est vieux, plus on se protège ; le sentiment de sécurité chez les personnes âgées* », Retraite et société, n°71, 2015
- Ch. ATIAS, « *Les travaux urgents en copropriété immobilière* », Administrer oct. 1987, n° 183, p. 3.

- Leroux N., « *Qu'est-ce qu'habiter ?* » VST – Vie sociale et traitements n°97, 2008, p. 14-25.
- E. Cuq, « *Étude sur les contrats de la première dynastie babylonienne* », Nouvelle Rev. Hist. dr .fr et étranger, 1910, p. 458.
- WHOQOLGroup, « *Development of the WHOQOL : Rationale and current status* », Internation Journal of Mental Heath, n°23, 1994, p. 24-56.
- H. Frouard., « *Tous propriétaires ? Les débuts de l'accession sociale à la propriété* », Le mouvement social, n°239, 2012, p. 113 à 128.
- MF. Ritschy, « *Travaux et copropriété* », JCP N 1989, I, p.163.
- C. Dreveau., « *Article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation : preuve de l'affection à un usage d'habitation* », Dalloz actualité, Immobilier, le 29 juin 2020.
- B. Vial-Pedroletti., « *Location meublée de tourisme – Règlementation des locations touristiques type Airbnb : fin de la saga judiciaire – Commentaire* », Loyers et Copropriété n°4, Avril 2021, comm. 54.
- Ch. Atias, N. Le Rudulier., « *Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures – Entrée en copropriété* », Dalloz, Avril 2021, actualisation mars 2022.
- AJDI, « *Copropriété – Sécurité – Accès des immeubles – Règlementation* », 1997 p.692
- V. Zalewski-Sicard., « *Les travaux dans la copropriété après le décret du 2 juillet 2020* », Gazette du Palais, 15 septembre 2020.
- I. Ciszewski., « *Devenir propriétaire, un objectif de vie* », Immobilier, Dalloz, 3 octobre 2019.
- Ch. ATIAS, « *Relation de voisinage en copropriété immobilière* », Ann. Loyers 2002, p. 1695.
- A. Robert « *Les relations de voisinage* », Droit et ville n°32, 1991, p.187.
- A. Borsdorf., « *La qualité de vie dans les villes alpines. Le cas d'Innsbruck* », Revue de Géographie Alpin, tome 87, n°4, 1999, p. 81-91.
- W. Coulet., « *Qualité de la ville et qualité de la vie* », Droit et ville n°35, p.101-125.
- A. Fourmon., C. Saint Geniest., « *Transition énergétique – Vers un nouveau durcissement progressif de la réglementation encadrant la rénovation énergétique des bâtiments* », Loyers et Copropriété n°12, décembre 2013, étude 13.

- A. Lebatteux., « *Fasc. 60 à 775 : Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis – Actualité* », 20 février 2020.
- A. Lebatteux., « *Copropriété – Impacts de la loi Climat et Résilience en copropriété* » Loyers et Copropriété, n°11, Novembre 2021, étude 10.

VI. Textes législatifs, réglementaires et actes administratifs

Lois

- L. n°1938-06-28 du 30 juin 1938, statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, JORF du 30 juin 1938.
- L. n°65-557, du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 11 juillet 1965.
- L. n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- L. n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- L. n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.
- L. n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
- L. n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat
- L. n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte
- L. n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Ordonnances

- Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, JORF n°0254 du 31 octobre 2019, texte 2.

Décrets

- Décr. 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.

Codes :

- Code civil
- Code de la construction et de l'habitation

VII. Décision de justice

Cour de cassation :

- C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 99-21.065 du 6 février 2002.
- C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 15-13-896 du 22 septembre 2016.
- C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 12-21.916 du 9 juillet 2013
- C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 70-11.055 du 26 octobre 1971.
- C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 10-26.207 du 10 janvier 2012.
- C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 91-10.704 du 12 janvier 1994.
- C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 93-17.844 du 15 novembre 1995.
- C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi 84-16.379 du 19 novembre 1986.
- C. Cass. 2^{ème} civ. N° de pourvoi : 90-21.072 du 19 février 1992.
- C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 88-19.383 du 24 octobre 1990.
- C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 77-10.571 du 21 juin 1978.
- C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 98-13.345 du 22 mars 2000.
- C. Cass. 3^{ème} civ, du 20 janvier 1981, Jurisdata n° 1981-000202
- C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 17-20.654 du 12 juillet 2018.
- C. Cass. 3^{ème} civ. N° de pourvoi : 05-19.675 du 20 décembre 2006.

Cour d'appel :

- CA Versailles, 4^{ème} ch. N° 12/04412 du 17 février 2014.
- CA Versailles, N°10/05320 du 8 décembre 2011.
- CA Toulouse, 3^{ème} ch. N°19/02814 du 5 mars 2020.
- CA Metz, N°02/03068 du 12 janvier 2006.
- CA Paris, Pôle 4, Chambre 2, du 6 février 2013, Jurisdata n° 2013-002829
- CA Paris, Pôle 4, Chambre 2, du 9 septembre 2009, Jurisdata n°2009-379046
- CA Paris, 23^{ème} ch. sect. B, 22, n°07/03222 du 22 novembre 2007.

Réponse ministérielle :

- Journal Officiel de l'Assemblée Nationale, N°74074 du 3 mai 2011, p. 4562

VIII. Ressources électroniques

- CLCV., « *Les copropriétaires parlent de leur copropriété* », Avril 2012. Dernière visite le 25 mai 2022.
<https://www.clcv.org/communiqués-de-presse/les-copropriétaires-parlent-de-leur-copropriété-une-enquête-inédite>,
- FNAIM., « *Enquête nationale FNAIM auprès des copropriétaires* », 2019. Dernière visite le 20 mai 2022.
<https://www.fnaim.fr/communiqués-presse/1713/10-la-fnaim-realise-une-enquete-nationale-aupres-de-centaines-de-milliers-de-copropriétaires.htm>
- Ministère de la Transition écologique, Agence Nationale de l’Habitat, « *Le registre des copropriétés* », le 31 mars 2022. Dernière visite le 16 mai 2022.
<https://www.registre-copropriétés.gouv.fr/>
- INSEE « *Taille des ménages, données annuelles de 1968 à 2018* », 2021.
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2381486>
- INSEE référence, Fiches « *propriétaires occupants* », Ed. 2017.
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586040?sommaire=2586377>
- INSEE, « *Tableaux de l’économie française* », Ed. 2019
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/3676698?sommaire=3696937>
- Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires « *La rénovation énergétique* », du 22 juin 202. Dernière visite le 6 juin 2022.
<https://www.ecologie.gouv.fr/renovation-energetique>
- Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires « *Energie dans les bâtiments* », du 11 mai 2021. Dernière visite le 6 juin 2022.
<https://www.ecologie.gouv.fr/energie-dans-batiments#:~:text=Le%20secteur%20du%20b%C3%A2timent%20repr%C3%A9sente,climatique%20et%20la%20transition%20%C3%A9nerg%C3%A9tique.>

Table des annexes

Annexe 1 Questionnaire de l'enquête « améliorer la qualité de vie chez soi ».....	61
---	----

Annexe 1
Questionnaire de l'enquête « améliorer la qualité de vie chez soi »

Améliorer la qualité de vie chez soi

Ce questionnaire s'adresse aux propriétaires et locataires de biens situés dans des copropriétés.

Mémoire de fin d'études Ecole Supérieure des Géomètres Topographes (ESGT)

La place de la qualité de vie en copropriété.

Matthieu Blanchet étudiant en M2 Foncier ESGT

***Obligatoire**

1. Statut *

Une seule réponse possible.

- Propriétaire occupant *Passer à la question 14*
- Propriétaire bailleur *Passer à la question 14*
- Locataire *Passer à la question 21*

2. Région administrative *

Une seule réponse possible.

3. Âge *

Une seule réponse possible.

- 18
- 18-29
- 30-44
- 45-54
- 55-69
- 70 et +

4. Professions et catégories socioprofessionnelles *

Une seule réponse possible.

- Agriculteurs exploitants
- Salariés de l'agriculture
- Patrons de l'industrie et du commerce
- Professions libérales et cadres supérieurs
- Cadres moyens
- Employés
- Ouvriers
- Personnels de services
- Autres catégories

5. Nombre de personnes dans le foyer

Une seule réponse possible.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6 et +

6. Quelle est la taille de votre copropriété ?

Une seule réponse possible.

- 2 à 5 lots
- 6 à 15 lots
- 16 à 50 lots
- 51 à 100 lots
- 101 lots et +

7. Vous sentez vous bien dans votre logement ?

Une seule réponse possible.

Oui

Non

8. Souhaitez vous continuer à vivre en copropriété ?

Une seule réponse possible.

Oui

Non

9. Dans quel environnement souhaitez vous vivre ?

Une seule réponse possible.

Urbain

Périurbain

Rural

10. Vos attentes d'une copropriété (classement)

De 1 le plus important à 5 le moins important. UNE SEULE REPONSE PAR COLONNE

Une seule réponse possible par ligne.

	1	2	3	4	5
Calme et tranquillité	<input type="radio"/>				
Bonne relation voisinage	<input type="radio"/>				
Sécurité	<input type="radio"/>				
Environnement et localisation	<input type="radio"/>				
Entretien général de l'immeuble	<input type="radio"/>				

11. Quels problèmes rencontrez vous dans votre copropriété ?

Plusieurs réponses possibles.

- Nuisances sonores
- Parties communes mal entretenues
- Certains copropriétaires ne payent pas leurs charges
- Mauvaises relations de voisinages
- Extérieur de l'immeuble dégradé
- Charges de copropriété trop importantes
- Autre : _____

12. Souhaiteriez vous organiser des activités avec d'autres copropriétaires ?

Ex : Fêtes des voisins, décorer les parties communes pour les fêtes de Noël, fêtes annuelles communes, réunions informelles etc...

Une seule réponse possible.

- Oui
- Non

13. Souhaitez vous l'implantation de services et entreprises dans votre copropriété ?

Commerces, salle de sport etc.

Une seule réponse possible.

- Favorable
- Défavorable
- Autre : _____

Propriétaires

14. Êtes-vous satisfait des prestations de votre syndic de copropriété

Une seule réponse possible.

- Oui
- Non
- Ne sait pas

15. Quel est le statut de votre syndic ?

Une seule réponse possible.

- Bénévole
- Professionnel
- Ne sait pas

16. Participez vous aux assemblées générales ?

Une seule réponse possible.

- Régulièrement
- Occasionnellement
- Jamais

17. Êtes vous membre du conseil syndical de votre copropriété ?

Une seule réponse possible.

Oui

Non

18. Seriez vous favorable à la présence de locataires aux assemblées générales ?

Une seule réponse possible.

Oui

Non

Ne sait pas

19. Votre conseil syndical dispose t-il de suffisamment de pouvoirs pour les prises de décisions ?

Une seule réponse possible.

Oui

Non

Ne sait pas

20. Quels travaux doivent être lancés en priorité ?

Une seule réponse possible.

Rénovation énergétique

Ravalement de façade

Sécurisation de l'immeuble

Réfection des parties communes

Aucun

Passer à la question 25

Locataires

21. Avez vous pris connaissance du règlement de votre copropriété

Une seule réponse possible.

Oui

Non

22. Souhaiteriez vous pouvoir participer aux assemblées générales ?

Une seule réponse possible.

Oui

Non

23. Souhaiteriez vous être propriétaire ?

Une seule réponse possible.

Oui

Non

Ne sait pas

24. Si oui, dans quel délai ?

Une seule réponse possible.

0 à 5 ans

5 à 10 ans

10 et +

25. Qu'est ce qui est important pour vous dans un sujet qui n'a pas été abordé pour améliorer la qualité de vie chez vous ?

Table des figures

<u>Figure 2</u> : Statut d'occupation. Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi »	12
<u>Figure 2</u> : Âge des sondés. Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi »	13
<u>Figure 3</u> : Taille de la copropriété. Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi ».....	14
<u>Figure 4</u> : Prestation du syndic de copropriété. Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi ».....	17
<u>Figure 5</u> : Statut du syndic de copropriété. Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi ».....	18
<u>Figure 6</u> : Membre du conseil syndical. Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi ».....	20
<u>Figure 7</u> : Participation aux assemblées générales. Source : Enquête « Améliorer la qualité de vie chez soi ».....	22

La place de la qualité de vie au sein de la copropriété des immeubles bâtis

**Mémoire Master C.N.A.M. « Identification, aménagement et gestion foncier »
ESTGT, LE MANS, 2022**

RESUME

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis a été modifiée à de nombreuses reprises afin qu'elle tienne en compte les enjeux sociétaux qui évoluent. Parmi eux, la qualité de vie. La copropriété d'aujourd'hui soulève de nombreuses questions, qui pour la plupart, affectent la vie quotidienne des habitants. Les relations de voisinage, la sécurisation de l'immeuble et les travaux en copropriété sont ici visés. Le législateur tend à améliorer la qualité de vie des habitants en copropriété, en modifiant ou en créant des lois qui s'adaptent aux enjeux sociétaux, cependant on observe une prévalence de l'intérêt collectif sur l'intérêt individuel dans les lois récentes, qui risque à terme de nuire à la qualité de vie des habitants. Dès lors, sachant que les copropriétés représentent plus d'un quart du parc de logements français, il est l'heure de prendre conscience de cette notion.

Mots clés : Copropriété, qualité de vie, voisinage, sécurité, travaux.

SUMMARY

The law n°65-557 from the 10th of July 1965 determining the status of the condominium of the built buildings has been changed several times in order for them to take into account the societal stakes which were evolving. Among them, the quality of life. Nowadays's condominium presents several questions, which, for the most part, have an impact on the everyday's life of the inhabitants. Neighborhood's relations, the security of the buildings, but also the restoration in condominium are here referred. The legislator tends to improve que quality of life of the inhabitants in condominium, by changing or creating new laws which are adapting to the societal stakes. However we can see a prevalence of the collectif's interest on the individual's interest in the recent laws, which may harm the quality of life of the inhabitants in the long term. Henceforth, knowing that condominium represent more than the quarter of the French housing stock, it's time to increase awareness on this notion.

Key words : condominium, quality of life, neighborhood, security, restoration.