



HAL
open science

Étude de la pérennité des dispositifs mis en place dans les copropriétés pour encadrer certains usages communs

Théo Sulpice

► **To cite this version:**

Théo Sulpice. Étude de la pérennité des dispositifs mis en place dans les copropriétés pour encadrer certains usages communs. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2023. dumas-04413849

HAL Id: dumas-04413849

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04413849>

Submitted on 24 Jan 2024

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

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



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

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM

SPÉCIALITÉ : Géomètre et Topographe

par

Théo Sulpice

Étude de la pérennité des dispositifs mis en place dans les copropriétés pour
encadrer certains usages communs.

Soutenu le 5 septembre 2023

JURY

Monsieur Jérôme VERDUN Président du jury
Madame Marie MICHAUD Maître de stage
Madame Élisabeth BOTREL Enseignant référent

Remerciements

J'aimerais d'abord exprimer toute ma gratitude à Mme Clémence BUDIN, Géomètre-Expert associée ainsi qu'à Marie MICHAUD Géomètre-Expert et maîtresse de stage, pour m'avoir accueilli au sein de la société AGEIS et aidé durant mes recherches.

Je souhaite également adresser mes remerciements à tous les employés de l'entreprise, en particulier ceux du pôle foncier, pour leur accueil bienveillant durant mon stage.

Un grand merci à Mme Élisabeth BOTREL, professeur référent, pour son suivi et ses conseils avisés tout au long de la réalisation de ce Travail de Fin d'Études.

Je voudrais également exprimer ma reconnaissance envers les personnes qui ont généreusement consacré du temps à répondre à mes différentes interrogations pendant mon stage. Je remercie chaleureusement Adélaïde BIGOT, Steven EPIE, Jules LEFEBVRE, Anne-Laure CHIRON, Yannick COUE, Nicolas DENIS et leurs collaborateurs pour ces entretiens qui ont permis d'acquérir un retour d'expérience crucial pour cerner ces questions de durabilité.

Merci à Jérôme VERDUN, pour avoir accepté la présidence de ce jury.

Enfin, je souhaiterais remercier toutes les personnes qui, de près ou de loin, m'ont accompagné et soutenu durant toute la durée de mes études.

Liste des abréviations

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

AFUL : Association Foncière Urbaine Libre,

AG : Assemblée Générale

AJDI : Actualité Juridique Droit Immobilier

ASP : Association Syndicale de Propriétaires

ASL : Association Syndicale Libre

ASA : Association Syndicale Autorisée

ASCO : Association Syndicale Constituée d'Office

CA : Cour d'Appel

C.Cass : Cour de Cassation

C.civ : Code civil

EDD : État Descriptif de Division

Gaz. Pal. : La Gazette du Palais

IRC : Informations Rapides de la Copropriété

DRJS : Droit Réel de Jouissance Spéciale

RC : Règlement de Copropriété

RDI : Revue de Droit Immobilier

RIC : Règlement Intérieur de la Copropriété

Table des matières

I	LE REGIME DE LA COPROPRIETE POUR PERENNISER DES USAGES COMMUNS : POSSIBLE MAIS PAS OPTIMAL.....	8
I.1	L'IMPACT DU CHOIX DE TYPE DE PARTIE COMMUNE SUR LA PERENNITE DES USAGES COMMUNS	9
I.2	LES ATOUTS ET LACUNES INHERENTS A LA COPROPRIETE POUR LA PERENNISATION DES USAGES COMMUNS.....	11
I.2.1	La copropriété : un montage théoriquement sécurisé grâce à un régime strict	11
I.2.2	La destination de l'immeuble en copropriété un outil utile mais imparfait	11
I.2.3	Les charges non-récupérables : problématique capitale pour les bailleurs avec un impact sur la pérennité des usages communs en copropriété.....	19
II	LES MOYENS COMPLEMENTAIRES AU SEIN DE LA COPROPRIETE POUR FAVORISER LA PERENNITE DES USAGES COMMUNS	21
II.1	DROIT REEL DE JOUISSANCE SPECIALE : UN MONTAGE DISRUPTIF OFFRANT DE NOMBREUSES OPPORTUNITES DE PERENNISATION EN COPROPRIETE.....	22
II.1.1	Élargissement des prérogatives et émergence de nouveaux droits réels grâce à l'analyse économique de la propriété : quid de la durée ?.....	22
II.1.2	Un potentiel encore inexploité.....	26
II.2	LES ASSOCIATIONS AU SEIN DE LA COPROPRIETE : PLUS D'ADAPTATION ET UNE PERENNITE ACCRUE DES NOUVEAUX USAGES COMMUNS	29
II.2.1	L'habitat participatif et le co-living une source d'inspiration à l'avant-garde des nouveaux usages mutualisés.....	29
II.2.2	Utiliser les Associations d'habitants : Pérennisation des usages communs par la liberté contractuelle et la gestion participative en copropriété.....	33
II.2.3	Évolution du pouvoir des associations et création obligatoire dans certains cas	35
II.3	L'EVOLUTION DU ROLE DU GESTIONNAIRE VERS LA PROMOTION ACTIVE DE CES NOUVEAUX USAGES	36
	Annexe 1 Transcription des entretiens	50

Introduction

En copropriété les usages découlent des équipements et des services communs, notions relativement vagues qui ne sont pas clairement définies dans la loi. Néanmoins, pour la doctrine juridique, les équipements communs engloberaient « tous les éléments de confort et de commodité annexes non strictement indispensables pour que le bâtiment remplisse sa fonction principale, qui est d'assurer le clos et le couvert »¹. Malheureusement des flottements subsistent, notamment car ce qui est considéré comme indispensable est subjectif. Sans définition établie par la loi, il n'est pas rare de trouver des qualifications divergentes et qui peuvent varier considérablement pour une même installation².

Quant aux services communs, plusieurs visions coexistent³. Daniel Sizaire, dans son ouvrage « Le statut de la copropriété des immeubles bâtis », a proposé une définition des « charges entraînées par les services collectifs ». L'auteur les associe aux dépenses engendrées par le fonctionnement des éléments d'équipements communs. Cela inclurait notamment les dépenses liées à la fourniture d'eau chaude ou froide, à l'éclairage, au chauffage, à la climatisation ou encore à la ventilation⁴. Toutefois, la jurisprudence est en désaccord avec cette analyse⁵. À titre illustratif, parmi les deux catégories de charges énoncées par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, la juridiction suprême considère les frais d'éclairage des parties communes comme n'étant pas des charges de services et d'équipements communs mais bien des charges réparties aux tantièmes de parties communes⁶. Pour d'autres spécialistes de la copropriété⁷, les services collectifs se réfèrent aux prestations effectuées par un personnel rémunéré⁸. Nonobstant, il faut reconnaître que la jurisprudence considère les charges relatives aux prestations de gardiennage et de

¹ J. LAFOND, V° Copropriété - Fasc. 10 : copropriété. – Bâtiment unique. – Division de l'immeuble, 1er novembre 2020 (actualisation : 24 août 2020)

² J. LAFOND, V° Copropriété, Fasc. 92 : copropriété, Charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipements communs, Applications, JurisClasseur Notarial Répertoire, 11 octobre 2012 (actualisation : 21 janvier 2020)

³ Idem

⁴ D. Sizaire, Le statut de la copropriété des immeubles bâtis, n°70, Paris : Librairies techniques, 1969, p.68

⁵ Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 27 novembre 1991, 90-12.289, Publié au bulletin ainsi que l'analyse de J. LAFOND, V° Copropriété - Fasc. 90 : copropriété. – Charges de copropriété. – Charges dites "générales". – Applications, JurisClasseur Notarial Répertoire, 7 novembre 2012, (actualisation : 21 janvier 2020)

⁶ Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 27 novembre 1991, 90-12.289, Publié au bulletin

⁷ Émile Jean Guillot, Magistrat. - Docteur en droit (Paris, 1932). - Conseiller honoraire à la Cour de cassation

⁸ E.J. GUILLOT, La Pratique de la copropriété : Après la réforme de la loi n 85-1470 du 31 décembre 1985 et du décret n°86-768 du 9 juin 1986, deuxième édition, 1 janvier 1987, p.119

concierge comme étant des frais relevant des charges énoncées au deuxième alinéa de l'article 10⁹, c'est-à-dire les « charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales »¹⁰. Comme le souligne pertinemment le juriste Jacques Lafond « si l'on raisonne dans l'abstrait, toutes les dépenses pourraient aussi bien être rattachées à l'une et à l'autre [des deux catégories de charges] »¹¹. Il est donc proposé par d'autres auteurs d'utiliser le critère d'utilité pour construire cette définition¹². On considérerait dans ce cas comme services collectifs « les prestations pour lesquelles une répartition selon le critère d'utilité a un sens »¹³. Une fois encore la jurisprudence empêche cette définition de s'appliquer universellement¹⁴. En effet, il est concevable de répartir les charges découlant d'un concierge en application du critère d'utilité, afin d'exempter des lots indépendants par exemple¹⁵. Pourtant, la Cour de cassation est claire, cette répartition est impossible¹⁶. On ne peut donc que constater la polysémie des notions de services et d'équipements communs, leurs caractères pluriels faisant d'une définition unique un mirage.

En considérant ces définitions, aux contours flous, il convenait d'établir l'approche de la notion d'usages communs retenue dans le présent travail. Cette réflexion, sur l'approche à choisir, était nourrie par l'expérience de la mise en place d'usages collectifs émergents au sein du cabinet. Des usages pour lesquelles il existe peu ou pas de retour après la livraison et donc très peu d'écrit les concernant. Le choix de l'approche et des usages considéré dans l'étude a aussi été enrichie par des entretiens avec des syndicats, des copropriétaires, des promoteurs, des bailleurs et d'autres professionnels acteurs de ses usages. Le manque d'écrit et d'étude en général concernant une grande partie des usages considérés

⁹ J. LAFOND, V° Copropriété - Fasc. 90 : COPROPRIÉTÉ. – Charges de copropriété. – Charges dites "générales". – Applications, JurisClasseur Notarial Répertoire, 7 novembre 2012, (actualisation : 21 janvier 2020)

¹⁰ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, (Article 10)

¹¹ J. LAFOND, V° Copropriété, Fasc. 92 : COPROPRIÉTÉ, Charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipements communs – Applications, JurisClasseur Notarial Répertoire, 11 octobre 2012 (actualisation : 21 janvier 2020)

¹² F. GIVORD et Cl. GIVERDON, La Copropriété, 3e éd, 1988

¹³ J. LAFOND, V° Copropriété, Fasc. 92 : COPROPRIÉTÉ, Charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipements communs – Applications, JurisClasseur Notarial Répertoire, 11 octobre 2012 (actualisation : 21 janvier 2020)

¹⁴ Idem

¹⁵ Idem

¹⁶ J. LAFOND, V° n°14 Copropriété - Fasc. 90 : COPROPRIÉTÉ. – Charges de copropriété. – Charges dites "générales". – Applications, JurisClasseur Notarial Répertoire, 7 novembre 2012, (actualisation : 21 janvier 2020)

dans cette étude impose de s'informer à la source, directement auprès des acteurs de ces usages. Les enjeux de durabilité des usages communs se concentrent sur des équipements et services qui se sont développés dans l'ouest principalement au cours de la dernière décennie, notamment sous l'impulsion de la Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique¹⁷. Mais aussi à échelle nationale avec des financements de l'Agence Nationale de l'Habitat visant à développer des usages communs comme des buanderie commune ou des bureau partagés dans les copropriétés existantes¹⁸. C'est pour ces raisons que les usages sujets de cette étude seront donc considérés comme nouveaux. Même si, force est de constater, certains sont nés bien avant, c'est pourquoi le caractère nouveau de certains usages peut être débattu, particulièrement concernant les salles et les buanderies communes où il serait plus juste de parler de renouveau. Afin de limiter le nombre d'usage étudié, il a été fait le choix de plusieurs critères. Certains des usages doivent permettre de participer au développement durable avec par exemple la massification de l'usage du vélo et des modes de transport doux en général. D'autres doivent participer à économiser du foncier comme les systèmes de stationnement en trois dimensions. De plus, tous ou presque contribuent à renforcer les liens sociaux, car c'est bien là tout le sens du « co » dans « copropriété ». En somme, ces usages accélèrent le développement durable et rendent plus attractive la copropriété pour les résidents¹⁹, c'est pour ces raisons qu'ils doivent perdurer. Par perdurer il faut entendre se maintenir en fonction au fil du temps et maintenir son efficacité. Le choix a été fait dans cette étude de se focaliser sur le maintien en fonction qui est intrinsèquement plus simple à quantifier. C'est avec ces considérations en tête que le choix des usages retenus pour ce travail a été fait. L'étude se concentre donc sur neuf usages communs. Parmi ces usages, on trouve les conciergeries ouvertes par des sociétés externes et offrants des services supplémentaires à ceux alloués historiquement aux concierges. En outre, a été pris en compte le chauffage urbain, les terrasses communes, les systèmes de stationnement en trois dimensions, les véhicules partagés (de tout type) ainsi que les locaux et ateliers de réparation vélos, les buanderies communes, potagers communs et enfin les salles communes et leur variété d'affectations. D'autres usages communs seraient envisageables, mais la pluralité des usages retenus offre une variété suffisante pour tirer des conclusions quant à la pérennité

¹⁷ Audit « Nouveaux usages », réalisé par Le Sens de la Ville© pour la Société d'aménagement de la métropole Ouest Atlantique©, mai 2021

¹⁸ Y. S., « Copropriété : transformation d'usage », IRC, septembre 2021

¹⁹ Rendez-vous avec S. EPIE, Directeur du Développement chez Lefeuvre Immobilier, le 11/05/2023

d'usages communs divergents des usages classiques, tels que les ascenseurs et autres boîtes aux lettres par exemple.

À travers cette étude, l'objectif est de comprendre les défis et les opportunités liés à la pérennisation des usages communs retenus, en mettant en avant des solutions pour garantir leur durabilité à long terme. Il convient donc de répondre à la question suivante : comment favoriser la durabilité de certains usages communs dans les ensembles immobiliers soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis ?

Le règlement de copropriété est le dispositif phare pour la gestion de ces usages²⁰, il convient par conséquent d'étudier ses forces et ses faiblesses relatives à la durabilité des usages communs pour savoir quand il est suffisant et quand il doit être épaulé par un dispositif complémentaire. Souligner les points bloquants permet aussi d'envisager quelles sont les solutions qui pourraient être mises en place pour plus de pérennité. Le régime de la copropriété permet de gérer les usages communs, il est possible de l'exploiter pour la pérennisation des usages communs mais ce n'est pas toujours la meilleure solution (I). Face aux limites du régime de la copropriété pour favoriser la durabilité des usages communs, il est impératif d'explorer des montages juridiques complémentaires et des évolutions législatives et réglementaires afin d'adapter et de garantir la durabilité de ces pratiques émergentes (II).

I Le régime de la copropriété pour pérenniser des usages communs : possible mais pas optimal

La pérennisation des usages communs semble passer en premier lieu par l'utilisation d'un montage juridique approprié flexible et inclusif. De la pluralité des pratiques collectives doit découler une multitude de montages, car l'utilisation systématique du règlement de copropriété ne permet pas toujours de garantir leur durabilité. Avant le déploiement de l'usage commun, le rédacteur du règlement de copropriété doit choisir quel sera le type de partie commune retenue pour l'assiette de ce dernier et cela a un impact sur sa pérennité (I.1). À une fin de pérennisation le règlement de copropriété dispose de potentiels avantages, ainsi que des limites qui peuvent entraver la pérennité des usages communs (I.2).

²⁰ Constat tiré des entretiens et des usages mise en place au sein du cabinet

I.1 L'impact du choix de type de parties communes sur la pérennité des usages communs

Le cadre législatif et réglementaire offre une relative liberté aux rédacteurs du règlement de copropriété dans le choix du type de parties communes. Afin de pérenniser les usages communs il est important qu'il fasse le bon choix même s'il reste contraint par le contexte dans lequel s'inscrit l'usage en question.

Les parties communes peuvent être de trois types, générales, spéciales ou à jouissance privative. Les premières sont constituées des « parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires »²¹. Les secondes « sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires »²². Ces deux types de parties communes sont soit la propriété indivise des tous les copropriétaires soit d'une partie d'entre eux²³. Enfin, les parties communes à jouissance privative sont « affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot »²⁴. On comprend donc que si le rédacteur du règlement choisi de désigner l'assiette d'un usage commun comme une partie commune à jouissance privative, l'utilité de l'usage est alors restreinte à un nombre limité de lots. Si cela est envisageable pour certaines morphologies d'immeuble mais le nombre potentiel d'usagers est nécessairement réduit. Cela a un impact sur la pérennité de l'usage puisque le nombre de copropriétaires participant aux charges est aussi réduit, ce qui peut augmenter le montant payé par chaque copropriétaire et ainsi décourager la poursuite de l'usage. L'utilisation des parties communes à jouissance privative est donc justifiable seulement dans des cas spécifiques ou le contexte n'offre pas d'autres opportunités. Pour le rédacteur deux alternatives subsistent : partie commune générale ou spéciale. Afin de rendre plus durables les usages il convient d'effectuer le bon choix car de ce dernier découlera la répartition des charges entre les copropriétaires. Or pérenniser cela commence par la mise en place de charges que les copropriétaires vont comprendre et surtout accepter de payer. La première cause à l'origine des impayés en copropriété c'est l'indifférence et l'ignorance du fonctionnement de la copropriété²⁵. Les copropriétaires ont du mal à comprendre et accepter le principe de la

²¹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, Article 3

²² Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, Article 6-2

²³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, Article 4

²⁴ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, Article 6-3

²⁵ D. DAOU, C. NICOLAS, Recueil : Impayés de charges courantes en copropriété : diagnostics et traitements, Agence nationale de l'habitat : groupe de travail copropriété, 2017

solidarité dans la copropriété²⁶, il faut donc des charges les plus claires possibles et dont la répartition sera considérée comme justement répartie par tous. Pour ce faire il convient de considérer le contexte dans lequel s'inscrit l'usage, ne serait-ce que la structure de l'immeuble et sa composition influe sur le choix du type de parties communes le plus adapté. Concrètement, le nombre de bâtiments (et de lots), la structure du gros œuvre, la répartition des réseaux sont à considérer. Si pour un chauffage collectif le choix d'une partie commune spéciale aux bâtiments bénéficiant du chauffage est facilement justifiable et semble le plus adapté, ce n'est pas le cas de tous les usages communs considérés dans cette étude. Certains nécessitent un prestataire extérieur, comme les véhicules partagés ou les conciergeries, dans ce cas l'usage se doit d'être viable économiquement et cela passe par la maximisation du nombre d'utilisateurs²⁷. Il est dans ces conditions préférable de choisir une partie commune générale pour l'assiette de l'usage, afin d'inclure tous les copropriétaires. De façon générale le choix d'une partie commune spéciale doit être réservé à des cas particuliers qui se justifient par le contexte, que ce soit la morphologie de l'immeuble, l'implication des résidents, les contraintes liées à la commercialisation ou encore le cadre législatif. Par ailleurs, les parties communes générales sont à privilégier pour deux raisons. La première déjà évoquée est l'inclusion de plus de copropriétaires à l'usage notamment pour répondre à des impératifs économiques. La seconde est liée aux règles d'aliénation des parties communes. Ainsi, « lorsque l'aliénation [d'une partie commune] n'entraîne aucune modification à la destination et aux modalités de jouissance des parties privatives et qu'elle n'est pas contraire à la destination de l'immeuble, la décision ne suppose pas l'unanimité »²⁸. Elle est donc votée à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 soit « la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix »²⁹. Si l'assiette de l'usage est en partie commune générale il y aura, par définition, plus de copropriétaires concernés par le vote que s'il s'agissait d'une partie commune spéciale, la double majorité de l'article 26 est donc plus difficile à obtenir. On exploite par la même, une forme de pérennisation forcée qui a cependant au moins une limite : un usage qui se verrait stopper sans pour autant que son assiette soit aliénée. Cela semble envisageable par exemple pour des véhicules partagés, particulièrement des vélos partagés. En effet, malgré l'arrêt de

²⁶ Idem

²⁷ Entretien avec S. EPIE, Directeur du Développement chez Lefevre Immobilier, le 11/05/2023

²⁸ Dalloz, Code de la copropriété, première partie, chapitre II, section 1, article 26, jurisprudence, Domaine d'application

²⁹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, Article 26

l'usage, le local vélo dans lequel ils étaient stockés ne perd pas pour autant tout intérêt, les copropriétaires pouvant toujours y ranger leurs vélos personnels. On constate ainsi que les opportunités de pérennisation offertes par le choix du type de parties communes sont certes bien réelles mais pas suffisantes. Il est par conséquent souhaitable d'utiliser les autres opportunités de pérennisation permises par le régime de la copropriété. Pour cela il est utile de connaître les forces et faiblesses intrinsèques à chaque montage et en particulier celles associées au régime de la copropriété et à son règlement. Néanmoins, il ne faut pas perdre de vue le contexte. Le choix du dispositif adapté à l'usage commun est nécessairement impacté par une multitude de facteurs exogènes. Il faut les connaître et bien les évaluer pour s'assurer de faire le bon choix.

I.2 Les atouts et lacunes inhérents à la copropriété pour la pérennisation des usages communs

Le règlement de copropriété ne peut être l'unique fondement de la pérennisation des nouveaux usages communs. Certes, la réglementation l'entourant lui garantit une relative complétude impliquant plus de sécurité, mais le prix à payer pour cette sécurité est un cadre rigide souvent inadapté aux usages particuliers qu'il doit encadrer (I.1.1). Toutefois, le règlement de copropriété est loin d'être inutile. Il offre des outils pouvant rendre plus durables les usages communs, la destination de l'immeuble en est un parfait exemple (I.1.2). Le coût de l'usage et sa répartition est un élément fondamental quand on discute de sa pérennité. Malheureusement utiliser le règlement de copropriété pour régir un usage collectif implique nécessairement de l'utiliser pour répartir les charges qui y sont liées. Or, dans certains cas cela peut devenir un élément bloquant la démocratisation de ces usages et leurs accessibilités pour tous (I.1.3).

I.2.1 La copropriété : un montage théoriquement sécurisé grâce à un régime strict

Le cadre législatif et réglementaire entourant la copropriété est strict, en limitant les libertés du rédacteur du règlement on s'assure d'un fonctionnement correct ce qui s'adapte bien à certains usages. Cette adaptation se manifeste notamment par des charges considérées comme bien réparties par les usagers qui les payent. Or pour les usages considérés dans cette étude, la raison de leur arrêt est bien souvent liée à leur coût qui est trop important ou mal

réparti³⁰. Néanmoins, en restreignant les libertés on perd par la même en flexibilité, ce qui rend l'adaptation à de nouvelles pratiques parfois compliqué.

Les copropriétaires portent une attention toute particulière à leurs tantièmes desquels découleront les charges dont ils sont redevables³¹. Pour pérenniser il faut donc des charges que les copropriétaires, usagers ou non, considèrent comme justement réparties. Or le cadre imposé par la loi de 1965 permet de garantir une forme de cohérence à la répartition de ces charges, ce qui est un atout du règlement de copropriété. En effet, les règles relatives à la répartition des charges sont impératives, ce qui implique que la liberté du rédacteur « est une liberté contrôlée »³². Comme évoqué en introduction, l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 amène à distinguer deux catégories de charges et précise sur quels critères la répartition doit se baser. La première catégorie, les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs, se voit imposer l'utilisation d'une méthode de partage des charges reflétant « l'utilité objective »³³ pour le lot concerné. Il faut ici comprendre qu'il est fait abstraction de l'usage réel des équipements ou des services communs³⁴. Pour évaluer l'utilité objective, il faut se baser sur la situation du lot, sa consistance, sa surface et son utilisation potentielle de l'équipement ou du service en question³⁵. Cela permet, normalement, d'obtenir une équité dans l'attribution des charges payées par les copropriétaires. Il est par conséquent impossible pour le rédacteur d'imposer une répartition arbitraire sans que celle-ci ne puisse être remise en cause³⁶. Or des charges considérées comme bien réparties par les copropriétaires ne peuvent que concourir à plus de durabilité pour l'usage commun. Malheureusement l'utilité objective et le calcul des charges en général ne sont pas toujours bien compris par les copropriétaires³⁷. Un constat corroboré par l'agence départementale d'information sur le logement de Paris qui indique que 14% des

³⁰ Les usages considérés apportent des avantages dont les copropriétaires n'ont pas d'intérêt à se passer si ce n'est à cause de leur coût. Cette idée est corroborée par l'expérience de professionnel du secteur en particulier N. DENIS, Directeur associé - Directeur du service syndic de copropriété chez BRAS Immobilier, entretien le 03/05/2023

³¹ J. LAFOND, V° Copropriété, Fasc. 86 : COPROPRIÉTÉ. – Répartition des charges. – Principes et modes de calcul, 19 juillet 2012, (actualisation : 21 janvier 2020)

³² J. LAFOND, V° Copropriété, Fasc. 92 : COPROPRIÉTÉ, Charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipements communs, Applications, 11 octobre 2012 (actualisation : 21 janvier 2020)

³³ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

³⁴ P. CAPOULADE, D. TOMASIN, JM. ROUX, Chapitre 242 – « Obligations des copropriétaires dans leurs rapports avec la collectivité », Dalloz action La copropriété, 2022

³⁵ D. RODRIGUES, « Charges spéciales et critère d'utilité », IRC n°634, 2017

³⁶ Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 23 juin 2010, 09-67.529, Publié au bulletin

³⁷ foncia.com, Mon guide Immo, « Copropriété Charges de copropriété : suivez le guide », novembre 2021, [En ligne], consulté le 6 juin 2023

copropriétaires en situation d'impayés « le sont à la suite de différends avec le syndic » qui trouvent leur origine dans une incompréhension ou une méconnaissance des règles régissant le calcul des charges³⁸. Le fait que l'utilité des services collectifs et éléments d'équipements communs n'est pas appréciée en fonction de l'usage réellement fait par les copropriétaires³⁹ ne pose pas nécessairement de problème pour les usages communs historiques comme l'ascenseur ou le surpresseur. En effet, ces derniers sont essentiels, plus qu'un potager par exemple. En outre ils sont présents depuis bien plus longtemps que les usages communs considérés dans le cadre de cette étude, le régime a donc, en partie, été pensé pour les satisfaire. C'est pourquoi pour des usages plus inhabituels comme un véhicule partagé cela peut entraver la compréhension du plus grand nombre, attisant un sentiment d'injustice.

La deuxième catégorie de charges décrite par l'article 10 de la loi de 1965 sont les « charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales ». Les charges de cette catégorie ne peuvent pas être réparties par parts égales entre chacun des lots puisqu'elles le sont « proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives »⁴⁰. Le rédacteur qui souhaite répartir les charges à part égale entre les copropriétaires doit par conséquent porter une attention particulière au statut offert à l'usage en question dans le règlement de copropriété. Il est ainsi important de considérer à quelle catégorie de charges on veut rattacher l'usage commun et d'avoir la capacité de le justifier, sans quoi la clause mettant en place une répartition égalitaire entre les copropriétaires serait réputée non écrite⁴¹. Pourtant ce mode de répartition plus simple, plus transparent pour les copropriétaires, peut s'avérer pertinent pour certains usages qui se trouveraient en partie commune, les systèmes de mutualisation de stationnements et de stationnements en trois dimensions en tête. En effet, à partir du moment où deux copropriétaires ont la possibilité de garer le même nombre de véhicules, on pourrait raisonnablement penser qu'ils paieraient le même montant. Pourtant si l'un d'entre eux vit dans un T4 et l'autre dans un T2 ils ne paieront pas la même chose. Au vu de la complexité et de la rigidité induite par un usage dont les équipements et locaux sont en parties communes, il peut être préférable de constituer un lot privatif rétrocédé ensuite à une association, une possibilité explorée dans la deuxième partie de cette étude.

³⁸ D. NOEL, Les impayés de charges de copropriété - Etat des lieux et solutions, Agence départementale d'information sur le logement

³⁹ Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 18 février 2014, 12-29.975, Inédit

⁴⁰ Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 21 mai 2003, 02-11.221, Publié au bulletin

⁴¹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, (Article 43)

La sécurité offerte par le droit de la copropriété s'étend aussi au processus décisionnaire entourant l'usage commun et peut concourir à sa durabilité. De fait, la loi du 10 juillet 1965 impose des majorités aux l'articles 24, 25 et 26 et précise les modalités de leur utilisation. Des majorités ainsi imposées permettent de répondre à de potentielles lacunes du rédacteur des documents de la copropriété. Si cette responsabilité lui revenait, il pourrait par son silence rendre les prises de décisions pour le moins complexes. De plus, elles sécurisent en garantissant qu'un copropriétaire ne peut se voir imposer une modification de ces charges. En effet, une telle modification requiert une décision unanime des copropriétaires⁴², intrinsèquement difficile à obtenir⁴³. Enfin la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 vise à préserver l'équilibre entre les intérêts des « petits » et des « grands » copropriétaires, en évitant que les décisions ne soient prises uniquement en considérant les tantièmes de parties communes affecter à leurs lots, l'objectif étant de limiter les sentiments d'injustice. Dans cette même optique l'article 22 empêche un copropriétaire de posséder un nombre de voix supérieur à la majorité absolue, poursuivant cette recherche d'équilibre entre grands et petits. Toutes ces règles offrent un cadre sécurisant et équitable qui par leur caractère obligatoire permettent de s'assurer d'un fonctionnement correct. En évitant de compter sur le rédacteur pour mettre en place un système de gestion efficace et démocratique, on limite les abus et on se protège de potentiels oublis de l'auteur du règlement, qui omettrait par exemple de préciser quel vote utiliser dans certaines situations. Il convient néanmoins de mentionner qu'on perd en flexibilité, de surcroît ces majorités imposées ne permettent pas seulement plus de démocratie et de cohérence. Elles imposent également des contraintes, notamment en ce qui concerne les modifications de répartition des charges. L'unanimité peut protéger, mais le plus souvent elle immobilise⁴⁴. Cet immobilisme, qui découle de l'absentéisme en assemblée générale⁴⁵, peut s'avérer particulièrement problématique pour la durabilité des usages communs. Effectivement pérenniser, c'est aussi s'assurer que l'usage et ses charges soient flexibles pour mieux s'adapter aux changements futurs. Or, on peut facilement imaginer un usage découlant d'un équipement qui n'est pas essentiel à la destination de l'immeuble, les charges relatives à cet équipement n'étant plus en cohérence avec l'usage. Dans ce cas de figure, il serait alors plus

⁴² M. GHIGLINO, Fiches pratiques, « La propriété collective : indivision et copropriété », 6 février 2020

⁴³ Y. ROUQUET, AJDI, Quelle majorité pour supprimer un vide-ordures ?, 2003, p.598

⁴⁴ C. BARNASSON et P. OLIVIER, « Sauvons les copropriétés, ce qu'il faut changer », COPRO+, 2011, actualisé en 2022, page 42.

⁴⁵ Idem

simple de supprimer l'usage via la majorité de l'article 26 plutôt que de modifier la répartition des charges à l'unanimité⁴⁶. Malheureusement, cette réalité ne concourt pas à la pérennité de l'usage, bien au contraire, puisqu'il est plus simple de supprimer que d'adapter. Par ailleurs, la promotion de la durabilité des usages communs pourrait être renforcée grâce à l'introduction d'innovations. Cependant, le rédacteur se trouve confronté à des limitations découlant du cadre juridique existant. Par exemple, on pourrait envisager la mise en place de majorités variables au cours du temps qui encadreraient un service ou un équipement commun. Concrètement on pourrait mettre en place la nécessité de recourir à l'unanimité pour supprimer l'usage la première année et assouplir ensuite avec une majorité plus faible. Une flexibilité de la sorte est impossible en raison des exigences strictes du cadre juridique actuel concernant les majorités requises pour l'administration et la disposition des équipements communs⁴⁷. Pourtant, ce genre d'innovation pourrait permettre d'imposer un service comme une conciergerie, sur un temps réduit pour que les copropriétaires initialement réfractaires puissent essayer le service, sans pour autant bloquer l'usage, pour toujours ou presque, en l'inscrivant dans la destination. Il s'agirait donc d'une main tendue plutôt que d'une contrainte.

Ainsi le régime de la copropriété est strict, cela permet de garantir un fonctionnement cohérent puisque les libertés du rédacteur, et donc ses chances de commettre une erreur, sont limitées. L'effet secondaire de ce manque de liberté est la rigidification du montage encadrant les usages communs particulièrement concernant la répartition des charges, ce manque de flexibilité rend complexe l'adaptations à de nouveaux usages. Le régime de la copropriété n'est pas pour autant dénué d'outils pouvant servir à la pérennisation des usages communs, la destination de l'immeuble en est le parfait exemple.

I.2.2 La destination de l'immeuble en copropriété un outil utile mais imparfait

La destination de l'immeuble est un concept de nature protéiforme qu'il n'est pas aisé de définir mais qui a pourtant un fort potentiel de pérennisation des usages communs. Il convient tout d'abord de comprendre ce à quoi on fait référence lorsque l'on parle de destination de l'immeuble. La jurisprudence rappelle qu'il n'existe « aucune définition légale ou réglementaire »⁴⁸ de cette notion. La destination est donc « souverainement

⁴⁶ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, (Article 11)

⁴⁷ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, (Article 30)

⁴⁸ CA Chambéry, 1^{re} ch., 5 juill. 2022, n° 20/01167

appréciée par les juges du fond » en se basant sur « les actes », « la situation » et les « caractéristiques » intrinsèques à l'immeuble⁴⁹. Certains auteurs proposent tout de même une définition régulièrement reprise d'après laquelle la destination de l'immeuble est « l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte tenu de divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses et documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale de ses occupants »⁵⁰. Les recommandations de l'ordre des géomètres-experts offrent aussi la possibilité de délimiter les contours de la destination de l'immeuble au sein d'un règlement de copropriété. En effet, l'ordre avance que « pour fixer la destination, il y a lieu de tenir compte de l'usage de l'immeuble et de la jouissance effective des lieux en relation avec les règles de droit public »⁵¹. Ainsi, la destination de l'immeuble est l'usage auquel il est destiné et qui peut être déterminé en fonction des actes, de la situation et des caractéristiques intrinsèque de l'immeuble, mais aussi de la jouissance effective des lieux en relation avec les règles de droit public. En lien avec cette perspective, il convient de souligner que l'établissement de la destination de l'immeuble joue un rôle essentiel. Effectivement, d'après l'article 8 de la loi de 1965, « le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble ». À travers la destination il est donc possible de restreindre les droits des copropriétaires. On comprend alors mieux l'importance de la destination et pourquoi le législateur a choisi de la protéger en imposant l'unanimité pour toute modification qui pourrait l'impacter⁵². L'unanimité étant par nature difficile à obtenir⁵³, il est possible de pérenniser un usage commun en le désignant comme indispensable au respect de la destination dudit immeuble. Il est nécessaire de comprendre qu'il ne s'agit pas seulement de la qualification de l'assiette de l'usage, c'est-à-dire partie commune ou privative, mais bien d'inscrire au sein des actes qu'un usage est par sa nature nécessaire au respect de la destination de l'immeuble et que donc le supprimer change cette dernière. Un montage qui est exploité notamment pour certaines conciergeries au vu des cas concrets rencontrés et des

⁴⁹ Idem

⁵⁰ F. JAMMES, La destination de l'immeuble mis en copropriété, Droit et Ville n°72, février 2011, page 98. Cette citation est d'après F.JAMMES tiré d'un « Rapport de M. Zimmermann à l'Assemblée Nationale » on la retrouve souvent sur internet et dans des ouvrages de notaires et autres avocats.

⁵¹ Brochure sur la copropriété, décembre 2022, Ordre des géomètres expert

⁵² Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, (Art. 26)

⁵³ P. DALBIN, Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en une division en volumes, page 28, Le Mans, 2015, 50p.

entretiens menés. Cette inscription sécurise la demande de façon complémentaire aux clauses du contrat qui lient le prestataire de services et le syndicat des copropriétaires. Le prestataire en question, est assuré de la durabilité de la demande et est donc également conscient qu'il peut amortir ses coûts fixes sur le long terme. Cela pourrait, en théorie, influencer positivement les coûts pour les utilisateurs, favorisant ainsi la pérennité de l'usage. Pourtant, en pratique des conciergeries pérennes sont difficiles à trouver⁵⁴. Cet état de fait n'est imputable qu'en partie au montage utilisé, car le coût, la gestion, la localisation et la taille de la copropriété sont d'autres facteurs impactant le maintien des usages communs, particulièrement en ce qui concerne les conciergeries⁵⁵. Toutefois, les dispositifs encadrant l'usage commun ont quand même un rôle à jouer. Malgré ses avantages indéniables, le dispositif efficace ne pourra pas se limiter à la destination de l'immeuble, dans la majorité des situations. Il semble un peu extrême pour certains d'imposer aux copropriétaires un usage commun, tel qu'une conciergerie, dans la destination des immeubles. En effet, la plupart des professionnels rencontrés considèrent que la mention d'un usage dans la destination de l'immeuble n'est pas souhaitable, car elle est souvent mal perçue par les copropriétaires (quand ils en comprennent les implications). Il apparaît aussi clairement qu'une telle inscription contraint plus qu'elle n'incite.

C'est pourquoi l'inscription dans la destination est préférable pour des usages qu'il faut imposer dès aujourd'hui. Des usages qui sont, par conséquent, moins accessoire qu'une conciergerie, et qui répondent à un intérêt général. Le réchauffement climatique imposant une politique de transports ambitieuse, les usages qui permettent de se déplacer avec moins d'impact, devront tôt ou tard se démocratiser. En conséquence, le foisonnement de parkings est un exemple d'usage pouvant justifier une inscription dans la destination de l'immeuble ; la mise en place de véhicules partagés en est un autre. Ces derniers permettant de diminuer le nombre de stationnements nécessaires de l'ordre de 15%⁵⁶ et sont parfois la condition de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. C'est pourquoi, au vu des enjeux, il est important de s'assurer qu'ils durent dans le temps et se développent.

Quand bien même les usages collectifs ne seraient pas sécurisés par l'unanimité découlant de l'inscription dans la destination, grâce au cadre prévu par le législateur, la pérennité de

⁵⁴ Entretien avec S. EPIE, Directeur du Développement chez Lefeuvre Immobilier, le 11/05/2023 ainsi que, entretien avec A. BIGOT, Responsable Innovation, RSE et Communication chez Thierry Immobilier, le 26/04/2023

⁵⁵ Entretien avec N. DENIS, Directeur associé - Directeur du service syndic de copropriété chez BRAS Immobilier, le 03/05/2023

⁵⁶ Article L151-31, Code de l'urbanisme

ces usages est, dans une moindre mesure, tout de même protégée. L'arrêt des usages étant conditionné à l'obtention d'une majorité suffisante, bien souvent celle de l'article 26. Cet article impose une règle de double majorités correspondant à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires. Mais dans les faits, ces majorités imposées par la loi sont contournables. De récents dispositifs de passerelle de majorité sont en effet prévus pour éviter l'immobilisme induit par le fort absentéisme en AG⁵⁷. Prévues par les articles 25-1 et 26-1, elles permettent d'outrepasser, sous certaines conditions⁵⁸, les majorités prévues aux articles 25 et 26. Grâce à ces passerelles il devient possible d'effectuer un second vote lors de la même l'assemblée générale à la majorité inférieure. La sécurisation de l'usage alors imposée par ces majorités s'en voit diminuée, un prix qu'il est parfois préférable de payer pour éviter un immobilisme qui peut aussi être préjudiciable à l'usage.

Il est donc crucial de porter une attention particulière à ne pas bloquer tout changement. Il faut aussi garder en tête qu'exploiter la destination de l'immeuble à des fins de pérennisation d'usages communs aura pour effet secondaire de les rigidifier, ce qui pourrait empêcher l'adaptation ou la réversibilité de ces usages dans le futur et deviendrait donc contre-productif. La destination de l'immeuble est donc un outil puissant pour rendre plus durables les usages communs en copropriété mais il n'est pas pour autant dénué d'écueils.

Les bailleurs ont un rôle important à jouer dans la pérennisation des usages, notamment puisqu'ils représentent une partie non-négligeable des propriétaires et donc des copropriétaires avec 42% du marché immobilier en 2022⁵⁹. Il est par conséquent important que ces derniers ne s'opposent pas au maintien des nouveaux usages communs, sujet de cette étude, pour une question de rentabilité ou de flux de trésorerie. Car pour un bailleur ces usages ont l'avantage d'offrir des services pouvant rendre plus attrayant leurs logements, mais malheureusement ils ont aussi un coût.

⁵⁷ Informations Rapides de la Copropriété numéro 680 de juillet août 2022

⁵⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Article 26-1)

⁵⁹ B.BOUTCHENIK, S. COLIN, Y.FENDRICH, et al., Chiffres clés du logement Édition 2022, Le service des données et études statistiques (SDES)

I.2.3 Les charges non-récupérables : problématique capitale pour les bailleurs avec un impact sur la pérennité des usages communs en copropriété

Utiliser le cadre réglementaire de la copropriété pour régir les usages collectifs implique de l'utiliser pour répartir les charges qui en découlent. Or, tout comme pour les autres aspects de ce régime, la loi sécurise en rigidifiant. Elle énonce donc parmi les charges lesquelles sont récupérables par le bailleur et lesquelles ne le sont pas. Ces règles, imposées par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989⁶⁰ et son décret d'application⁶¹ exercent des contraintes considérables de par leur précision. Le problème réside dans le fait que les charges non-récupérables ne suscitent guère d'attrait pour des investisseurs avertis⁶². De surcroît, pour les bailleurs sociaux elles revêtent un caractère rédhibitoire. Ils ne souhaitent pas, dans la grande majorité des cas, avoir ce type de charge dans leurs bilans au vu des risques pour leur équilibre financier⁶³. Pourtant les bailleurs, notamment sociaux, sont des clients indispensables, parfois même obligatoires⁶⁴, pour de nombreux promoteurs. Ces deux acteurs travaillant de plus en plus étroitement⁶⁵. À titre d'exemple il n'est pas rare d'atteindre les 70% à 80% de propriétaires investisseurs dans l'agglomération nantaise⁶⁶, même si comme évoqué plutôt la moyenne nationale est de 42%⁶⁷. Donc, en l'absence du consentement des bailleurs et au vu de leur pouvoir dans les assemblées générales, les usages communs risquent de connaître une stagnation, voire une régression, tant en matière de développement que de durabilité. Il est donc impératif de souligner l'importance de leur engagement pour garantir le maintien de ces équipements collectifs.

Le caractère récupérable d'une charge dépendra de l'équipement en lui-même. Le décret d'application n°87-713 du 26 août 1987 reste silencieux concernant ces nouveaux usages. Mais en règle générale les dépenses d'entretien et des menues réparations des « éléments d'usage commun de la chose louée »⁶⁸ ainsi que les « services rendus liés à l'usage des

⁶⁰ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

⁶¹ Décret n°87-713 du 26 août 1987

⁶² Entretien avec S. EPIE, Directeur du Développement chez Lefeuvre Immobilier

⁶³ Entretien avec Y. COUE, Responsable Service Copropriétés chez CDC Habitat

⁶⁴ Potentiellement obligatoire en fonction des règles d'urbanisme afférentes à la promotion. Ces règles précisées dans les PLU et PLUM peuvent contraindre des promoteurs à inclure une part de logement social dans le projet.

⁶⁵ L. BONNEVAL, J. POLLARD, « Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement »

⁶⁶ Entretien avec S. EPIE, Directeur du Développement chez Lefeuvre Immobilier

⁶⁷ B.BOUTCHENIK, S. COLIN, Y.FENDRICH, et al., Chiffres clés du logement Édition 2022, Le service des données et études statistiques (SDES)

⁶⁸ Décret n°87-713 du 26 août 1987, (Article 2)

différents éléments de la chose louée »⁶⁹ forment des charges récupérables. Cependant, le « remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci. »⁷⁰. Cela signifie que pour répercuter les charges découlant de services communs il faut pouvoir établir un lien entre ces services et l'usage de la chose louée. Un lien qu'il est parfois possible d'établir, on prendra l'exemple d'une solution de parking en trois dimensions, qui est directement « lié à l'usage des différents éléments de la chose louée »⁷¹ en l'occurrence une place de parking. En effet, à partir du moment où le stationnement est équipé, il est impossible de jouir de la place sans l'utiliser. Il est en revanche compliqué d'établir un lien direct et certain entre l'usage d'un potager partagé et la location d'un appartement. Cette complication est généralisable à de nombreux usages récents : véhicule partagé, salle commune, conciergerie, etc. Une problématique qui est contournable en régissant l'usage via, par exemple, une association à laquelle le locataire devra s'inscrire et dont les frais d'inscription remplaceront les charges. Cela présente l'avantage évident de faire supporter les frais au locataire, mais cela engendre également un inconvénient notable tenant au fait que l'inscription devient facultative. Cela décourage l'utilisation de l'usage et compromet donc sa pérennité.

Il existe également une autre solution lorsque les charges découlent d'un contrat d'entreprise⁷². Ce contrat devra « distinguer les dépenses qui sont récupérables de celles qui ne le sont pas »⁷³. Une fois cette distinction écrite, le bailleur et le locataire ont la faculté de déroger à la liste des charges récupérables fixée par décret. En effet, d'après l'article L442-3 du code de la construction et de l'habitation, via un accord collectif local visant à améliorer la sécurité ou à prendre en compte le développement durable cette dérogation est possible. Un développement plus durable étant un des objectifs de la majorité des usages considérés, les charges afférentes pourraient ainsi être récupérées par le bailleur. Il reste que l'accord des locataires est indispensable. Or, les ménages pauvres c'est-à-dire vivant avec moins de 60% du niveau de vie médian⁷⁴ sont « deux fois moins propriétaires de leurs logements »⁷⁵ que l'ensemble des ménages, l'addition de charges supplémentaires à leurs loyers risque

⁶⁹ Idem

⁷⁰ Idem

⁷¹ Idem

⁷² B. BOUBLI, Répertoire civil, Contrat d'entreprise, nov. 2016

⁷³ P. GAREAU, H. DES LYONS, Répertoire de droit civil, Habitat social – HLM, 2022

⁷⁴ T. RENAUD, L.RIOUX, S. TAGNANI et al. , « France, portrait social », INSEE, 2016

⁷⁵ INSEE, Logement des ménages pauvres : une différence urbaine / rural marquée

donc de ne pas revêtir leur accord. Il ne s'agit pas par conséquent, d'une solution hégémonique, elle devra être étudiée au cas par cas.

En somme, le régime de la copropriété tel qu'il se présente aujourd'hui peut favoriser la durabilité des usages communs régis en son sein, notamment par son caractère strict et sécurisé qui limite les dérives et corrige de potentielles erreurs. Mais aussi en exploitant des notions déjà présentes dans la loi, comme la destination de l'immeuble, qui permet de rendre plus durables les usages communs, voire de forcer leur pérennisation. Néanmoins, ce régime est parfois intrinsèquement limité, particulièrement par la rigidité inhérente à la répartition de ses charges. Il est par conséquent nécessaire d'utiliser des dispositifs complémentaires pour épauler ce régime en manque de flexibilité.

II Les moyens complémentaires au sein de la copropriété pour favoriser la pérennité des usages communs

Afin d'apporter une réponse aux limites du régime de la copropriété il est possible d'utiliser des dispositifs complémentaires pour encadrer les usages communs, ces derniers pouvant offrir plus de flexibilité et d'inclusivité dans le processus décisionnaire et dans la répartition des charges. Le droit réel de jouissance spécial est un dispositif innovant qui combiné à un dispositif de gestion peut offrir une alternative à la gestion classique d'un usage en parties communes. Il découle de cette alternative une opportunité de pérennisation des usages communs. Le droit réel de jouissance est par conséquent un possible vecteur de pérennisation dont il convient d'étudier les points forts, les limites et les possibles applications (II.1). Pour exploiter le plein potentiel du droit réel de jouissance il faut les combiner à un organe de gestion, une association par exemple. En effet, il est possible de s'inspirer du co-living et de l'habitat participatif en mettant en place des organes de gestion complémentaires et spécialement créés pour la gestion des usages communs, des associations bien souvent appelées conseil des habitants (II.2). Enfin, un autre moyen d'action pour plus de pérennité des usages communs et complémentaire aux différents dispositifs est un accroissement de l'implication des gestionnaires et l'évolution de leur métier vers un rôle moteur car ils sont des catalyseurs indispensables à la pérennisation de ces usages communs (II.3).

II.1 Droit réel de jouissance spéciale : un montage disruptif offrant de nombreuses opportunités de pérennisation en copropriété

Le droit réel de jouissance spéciale se présente comme un montage disruptif qui offre un vaste champ d'opportunités à explorer pour participer à la mise en place et la gestion d'usages communs. Cette création prétorienne est d'ores et déjà utilisée dans le cadre d'usages communs en copropriété notamment pour de la mutualisation de stationnement mais son potentiel pourrait être exploité au-delà. Depuis l'arrêt communément appelé « Maison de poésie »⁷⁶ au début de la dernière décennie, la Cour de cassation réaffirme le « principe de liberté de création des droits réels »⁷⁷. Cette liberté permet l'élargissement des prérogatives du droit de propriété et l'émergence de nouveaux droits réels qui découlent d'une analyse économique de la propriété. De surcroît exploiter les droits réels de jouissance spéciale à des fins de pérennisation des usages communs implique de s'assurer que ces droits ne vont pas s'éteindre d'eux même au fil du temps si rien n'est fait. Or la nature du droit réel de jouissance spéciale, peut lui conférer une pérennité illimitée dans certains cas, assurant ainsi une stabilité à long terme pour les détenteurs de ce droit (I.1.1). Enfin, le potentiel encore inexploité du droit réel de jouissance spéciale laisse entrevoir de nouvelles perspectives et opportunités à explorer pour favoriser la durabilité des usages communs en copropriété (I.1.2). Cette étude des droits réels de jouissance spéciale vise à éclairer le potentiel novateur de ces derniers et à susciter une réflexion constructive sur leurs utilisations dans le cadre de pratiques collectives, ouvrant ainsi la voie à de nouvelles perspectives pour ce dispositif.

II.1.1 Élargissement des prérogatives et émergence de nouveaux droits réels grâce à l'analyse économique de la propriété : quid de la durée ?

Avec le développement par une partie de la doctrine d'une analyse économique de la propriété, on observe une déconcentration des prérogatives qui lui sont afférentes⁷⁸. Cette approche économique, contraire à la conception traditionnelle du droit de propriété, vise à optimiser l'utilisation d'un bien en répartissant ses utilisations reconnues entre plusieurs personnes. Cette approche offre un potentiel pour encadrer les usages communs en copropriété et pourrait bien participer à leur durabilité. Néanmoins, dans notre quête de

⁷⁶ Cour de cassation, Chambre civile 3, 31 octobre 2012, 11-16.304, arrêt Maison de Poésie, Publié au bulletin

⁷⁷ C. KUHN, Droit réel de jouissance spéciale - Le droit réel de jouissance spéciale Bilan jurisprudentiel de la pratique : l'obsession de la durée, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 51-52, 24 décembre 2021

⁷⁸ C. LEVENEUR, R. LÉONETTI, « Un vent de liberté sur les droits réels », le bulletin de Cheuvreux Notaires n°88, août 2017, p.21 et s.

pérennisation des usages communs en copropriété on ne peut se permettre de mettre en place un montage juridique qui, par sa nature, serait voué à disparaître dans un intervalle de temps court.

En accordant une importance particulière à la valeur d'utilisation, la détention temporaire de l'utilité d'un bien représente la manifestation juridique d'un mouvement visant à générer de la valeur grâce à l'économie de partage⁷⁹. Cette convergence entre les besoins concrets et l'évolution tant juridique⁸⁰ que sociale crée un environnement propice à l'émergence de nouveaux droits réels. Le droit réel de jouissance spéciale en est une illustration remarquable. Le terme trouve son origine dans l'avant-projet de réforme du droit des biens promu par l'association Henri Capitant⁸¹. Consacré par l'arrêt « Maison de poésie »⁸², il se caractérise par la concession à leur titulaire d'une ou plusieurs utilités spécifiques, distinctes des droits réels énumérés dans le Code civil, tout en garantissant pleinement la sécurité et l'opposabilité typiques des droits réels⁸³. Une opposabilité permise par « l'article 28 du décret du 4 janvier 1955 qui prescrit la publication de tout acte constitutif de droits réels immobiliers »⁸⁴. Il s'inscrit dans la logique de maximisation de l'utilisation d'un bien et de répartition des utilités reconnues. Les droits réels de jouissance spéciale offrent une solution flexible en permettant à une personne d'exploiter et de tirer profit d'une utilité spécifique d'un bien, sans avoir à en devenir pleinement propriétaire. En reconnaissant la valeur d'usage d'un bien et en offrant des possibilités de jouissance exclusive, le droit réel de jouissance spéciale favorise une utilisation optimisée des biens et répond aux besoins changeants de la société, notamment concernant la mutualisation des parkings⁸⁵. Ainsi, ces différents attraits pourraient être exploités dans l'encadrement d'usages communs plus variés que le foisonnement de stationnement. Toutefois, il est important de souligner que ce dispositif ne permet pas à lui seul d'assurer la gestion des usages communs, particulièrement

⁷⁹ Idem

⁸⁰ Cour de cassation, Chambre civile 3, 31 octobre 2012, 11-16.304, Publié au bulletin

⁸¹ F-X. AGOSTINI, « La propriété démembrée et les servitudes », Fiche pratique, Lexis 360 Intelligence, Juin 2016

⁸² Cour de cassation, Chambre civile 3, 31 octobre 2012, 11-16.304, arrêt Maison de Poésie, Publié au bulletin

⁸³ J-L. BERGEL, Droits réels de jouissance et valorisation des biens : les propositions de réforme du droit des biens, Mélanges en l'honneur de Jean-Louis Mouralis, PUAM, 2011 p.19 s. Ainsi que P. KERVENO, « Application des droits réels de jouissance spéciale à la mutualisation du stationnement », Le Mans, 2021, p.11

⁸⁴ N. KILGUS, « Le droit réel sui generis : plaider pour une utilisation décomplexée ... et raisonnée », Revue trimestrielle de droit civil n°3, octobre 2022, p.515

⁸⁵ P. KERVENO, Application des droits réels de jouissance spéciale à la mutualisation du stationnement, Le Mans, 2021, p.60.

concernant les prises de décisions. Donc, tout comme pour le foisonnement de stationnements, dans le cas d'une utilisation pour les usages communs sujet de cette étude, il devra être épaulé par un organe de gestion⁸⁶. Cela comporte indubitablement une complexification du montage, qui peut s'avérer contreproductif sur le plan de la pérennisation des usages communs en copropriété. Car une complexification de la sorte ne participe pas à la transparence pour les copropriétaires ou à la réduction des coûts de gestion et favorise plutôt une augmentation des charges.

L'élargissement de son utilisation ouvre des questionnements, notamment sur sa durée de validité. En effet, la question de la pérennité d'un usage passe par la pérennité de son montage qui, en toute logique, ne doit pas être limitée dans le temps.

La Cour de cassation considère les droits réels de jouissance spéciale comme des droits réels *sui generis*⁸⁷. L'expression « *sui generis* »⁸⁸ est fréquemment employée pour faire référence à des situations singulières et complexes qui échappent aux catégories juridiques traditionnelles⁸⁹. Lorsque le juge ou la doctrine se réfèrent à cette formule latine, ils expriment leur difficulté à appréhender pleinement une réalité juridique particulière au travers des prismes habituels⁹⁰. Or le droit réel de jouissance spéciale se distingue des droits réels classiques par sa nature, particulièrement par sa « libre création »⁹¹, et présente des caractéristiques uniques qui ne peuvent être pleinement assimilées aux schémas juridiques traditionnels, notamment en ce qui concerne sa durée. D'où certainement le choix par la Cour de cassation d'une telle qualification, qui n'est pas sans conséquences car comme le souligne Nicolas Kilgus : « Un droit réel *sui generis* attaché à un lot de copropriété établi pour l'usage et l'utilité des autres lots appartenant à d'autres propriétaires est perpétuel »⁹². Un avis abondé dans une étude de Céline Kuhn qui indique que « la liberté de création d'un droit réel de jouissance spéciale comprend naturellement la liberté d'en fixer la durée »⁹³. Néanmoins, il convient de souligner l'importance accordée par la jurisprudence aux

⁸⁶ Idem, p.34 et s.

⁸⁷ Cour de cassation, Chambre civile 3, 31 octobre 2012, 11-16.304, arrêt Maison de Poésie, Publié au bulletin

⁸⁸ Cour de cassation, Chambre civile 3, 7 juin 2018, 17-17.240, Publié au bulletin

⁸⁹ M. NICOD, (dir.). Chapitre : Le *sui generis* : un paradoxe pour la représentation du droit ? dans : Les affaires de la qualification juridique, Toulouse : Presses de l'Université Toulouse Capitole, 2015

⁹⁰ Idem

⁹¹ F-X. AGOSTINI, « La propriété démembrée et les servitudes », Fiche pratique, Lexis 360 Intelligence, Juin 2016

⁹² N. Kilgus, Droit réel de jouissance spéciale et perpétuité : une nouvelle étape ?, Revue du droit de l'immobilier, Dalloz Actualité, 19 juin 2018

⁹³ C. KUHN, « Droit réel de jouissance spéciale - Le droit réel de jouissance spéciale Bilan jurisprudentiel de la pratique : l'obsession de la durée », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 51-52, Décembre 2021

conditions d'une durée théoriquement illimitée. Premièrement, l'acte constitutif se doit de stipuler la durée du droit réel, sans quoi la durée légale de trente ans sera appliquée⁹⁴. Deuxièmement, la perpétuité n'est retenue sans équivoque que dans « un rapport fonds/fonds »⁹⁵ plutôt que « fonds/personnes »⁹⁶. Malgré cela, un droit réel de jouissance spéciale consentit au profit d'une personne peut être considéré sans échéance, à condition qu'il s'agisse d'une personne morale⁹⁷ et que la durée stipulée soit égale à la durée d'existence de la personne morale⁹⁸. À titre d'exemple, l'arrêt Maison de poésie, qui consacre la pratique, autorise l'institution d'un droit réel de jouissance spéciale au profit d'une fondation, qui pourvu que les membres la prorogent, est éternelle. Il est donc possible de constituer un droit réel de jouissance spéciale en pratique éternelle au profit d'une personne morale. Pour autant, dans le contexte des usages communs en copropriété, il peut aussi être utile de le conférer plus directement à un copropriétaire, évitant ainsi la constitution d'une personne morale. Pour cela il est possible d'adopter un rapport fonds/fonds et d'accorder le droit réel de jouissance au lot de copropriété concerné, dans ce cas le droit réel de jouissance spéciale peut être perpétuel⁹⁹. Si l'on souhaite être encore plus direct et faire d'une personne physique un titulaire, il faut être prudent et proposer une durée qui ne porte pas atteinte aux règles de droit en vigueur¹⁰⁰. C'est pourquoi au vu des incertitudes qui subsistent autour de la durée, Céline Kuhn conseille au praticien « de constituer un droit réel de jouissance spéciale qui ne saurait excéder 99 ans »¹⁰¹. Il semble donc envisageable de constituer un droit réel de jouissance spéciale viager, sans pour autant qu'il s'agisse d'un avis partagé par tous¹⁰².

On peut ainsi envisager comme titulaire un fonds, une personne physique ou morale sans pour autant que la durabilité du montage et des usages communs qui en dépendent soit compromise. Néanmoins, il est clair au vu des conditions de son application sans restriction

⁹⁴ Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 28 janvier 2015, 14-10.013, Publié au bulletin

⁹⁵ N. Kilgus, Droit réel de jouissance spéciale et perpétuité : une nouvelle étape ?, Revue du droit de l'immobilier, Dalloz Actualité, 19 juin 2018

⁹⁶ Idem

⁹⁷ Cour de cassation, Chambre civile 3, 31 octobre 2012, 11-16.304, arrêt Maison de Poésie, Publié au bulletin

⁹⁸ C. KUHN, « Droit réel de jouissance spéciale - Le droit réel de jouissance spéciale Bilan jurisprudentiel de la pratique : l'obsession de la durée », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 51-52, Décembre 2021

⁹⁹ N. Kilgus, Droit réel de jouissance spéciale et perpétuité : une nouvelle étape ?, Revue du droit de l'immobilier, Dalloz Actualité, 19 juin 2018

¹⁰⁰ C. KUHN, « Droit réel de jouissance spéciale - Le droit réel de jouissance spéciale Bilan jurisprudentiel de la pratique : l'obsession de la durée », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 51-52, Décembre 2021

¹⁰¹ Idem

¹⁰² J-L BERGEL, « Le droit réel de jouissance spéciale ne peut pas être perpétuel », Revue du droit de l'immobilier n°4, avril 2015, p. 175

temporelle, que l'utiliser pour encadrer ces usages ne peut être sans réserve. En effet, une personne morale devra être mise en place pour organiser la gestion des usages communs considérés, il est d'ailleurs possible d'en faire le titulaire des droits réels de jouissance spéciale. Cependant, bien que cela risque de complexifier le montage le potentiel de maximisation de l'utilisation d'un bien grâce à la répartition des utilités entre plusieurs titulaires semble correspondre parfaitement aux attentes concernant la gestion des usages communs. Cela permet de sécuriser les droits des usagers et de s'affranchir d'une partie des rigidités inhérentes aux droits réels nommés dans le code civil. Il est tout de même important de dissiper l'idée selon laquelle les droits réels de jouissance spéciale constitueraient une solution permettant de contourner les contraintes des droits réels nommés dans le code civil (droit d'usage et d'habitation, usufruit, baux, servitude, etc.). L'arrêt Maison de la Poésie précise clairement que les droits réels de jouissance spéciale sont soumis aux règles d'ordre public¹⁰³. Il est donc exclu de conclure un contrat qui présente toutes les caractéristiques d'un droit réel nommé tout en échappant aux obligations découlant de son régime juridique spécifique. Cela implique de faire preuve de précaution quant à son utilisation. Dans notre contexte d'emploi pour encadrer des usages communs, il faudra s'assurer qu'il ne revête pas toutes les caractéristiques d'un bail commercial (notamment pour les conciergeries), d'un droit d'usage et d'habitation ou d'un usufruit. Afin d'éviter que la relative liberté contractuelle apportée par ce droit *sui generis* ne conduise à empiéter sur les droits réels nommés, il est important de clairement définir les droits et obligations attachées au droit constitué.

II.1.2 Un potentiel encore inexploité

Le droit réel de jouissance spéciale offre un intérêt certain en permettant aux parties de bénéficier d'une large latitude. En plus de la liberté de fixer la durée, les parties pourront convenir librement de l'utilité conférée et des charges qui en découle. Une liberté plus importante donc que les droits réels d'origine légale¹⁰⁴. En tant que mécanisme juridique

¹⁰³ Cour de cassation, Chambre civile 3, 31 octobre 2012, 11-16.304, arrêt Maison de Poésie, Publié au bulletin

¹⁰⁴ Par exemple concernant l'usufruit « les clauses dérogatoires ne doivent pas transgresser la répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. [...] La répartition entre les pouvoirs et les obligations de l'usufruitier et du nu-propiétaire est déterminée par le Code civil. », D. MONTOUX, J-F. PILLEBOUT, Vente d'immeuble - Fasc. 492 : VENTE D'IMMEUBLE. – Obligation de loger, nourrir et entretenir le vendeur. – Usufruit. – Droit d'usage et d'habitation, JurisClasseur Notarial Formulaire, avril 2021

flexible, grâce à la grande liberté qui l'entoure, le droit réel de jouissance spéciale permet de concrétiser des usages communs et potentiellement de les rendre plus durables.

Ainsi, depuis l'arrêt « Maison de poésie » rendu le 31 octobre 2012, il est envisageable de créer des droits réels de jouissance qui ne sont pas expressément prévus par la loi¹⁰⁵. Pour l'instant dans un cadre d'usages communs en copropriété ces droits réels de jouissance spéciale sont souvent utilisés pour de la mutualisation de parkings. Le principal avantage de ce dernier pour cet usage est la réduction des coûts pour les bénéficiaires des droits, grâce à une optimisation du taux de remplissage du parking¹⁰⁶. Cette création prétorienne ouvre la voie à diverses possibilités d'application, par exemple, la possibilité d'accorder à autrui le droit d'affichage, le droit de stationnement¹⁰⁷ ou encore le droit d'user d'équipements et d'espaces communs. L'objectif est de permettre de cibler spécifiquement certaines utilisations des biens, faisant ainsi d'elles des objets de droit réel¹⁰⁸.

On peut imaginer aller plus loin que la mutualisation de stationnements et utiliser les droits réels de jouissance spéciale pour la mutualisation de véhicules. En effet avec un contrat de leasing et une adaptation du dispositif accompagnant les droits réels de jouissance spéciale et l'usage considéré on pourrait obtenir sensiblement le même service que celui offert par des entreprises spécialisées, sans les impératifs de rentabilité inhérente à une société. Éviter l'intermédiaire d'une entreprise spécialisée impose bien entendu des contraintes d'ordre économique et organisationnel. Il faut par exemple prévoir un moyen de réserver la voiture. De plus, le coût d'une telle opération pour le syndicat de copropriété reste incertain. Mais il sera nécessairement plus important qu'avec un prestataire de services qui peut l'amortir sur des usagers extérieurs à l'immeuble. L'avantage indéniable de cette démarche est de rendre ce service accessible dans des ensembles immobiliers considérés comme non-viables économiquement par les entreprises spécialisées¹⁰⁹. Effectivement, ces dernières ne permettent pas l'installation de véhicule en autopartage dans n'importe quel ensemble

¹⁰⁵ F-X. AGOSTINI, « La propriété démembrée et les servitudes », Fiche pratique, Lexis 360 Intelligence, Juin 2016

¹⁰⁶ P. KERVENO, « Application des droits réels de jouissance spéciale à la mutualisation du stationnement », chapitre II.2.1, page 43, Le Mans, 2021.

¹⁰⁷ Idem

¹⁰⁸ Idem

¹⁰⁹ Tous les contrats analysés pour cette étude contiennent une clause qui autorise la société à le résilier unilatéralement si ses objectifs de développement ne sont pas atteints au bout d'un certain temps, généralement deux ans.

immobilier¹¹⁰. Plusieurs facteurs entrent en jeu dans la question de la rentabilité d'un usage de ce type, la situation géographique ou encore la taille de la copropriété par exemple. Néanmoins c'est le coût de l'assurance qui est « un des plus grands obstacles à la rentabilité pour les services d'autopartage »¹¹¹, car comme pour la quasi-totalité des usages considérés dans cette étude, « aucun acteur n'a de véritable retour d'expériences sur les coûts et les risques à terme »¹¹². De manière similaire, les droits réels de jouissance spéciale pourraient être utilisés pour garantir l'accès à des espaces communs de la copropriété, on peut prendre pour exemple des jardins et potagers communs ou encore des terrasses. Parallèlement, cette approche offre la sécurité d'un droit opposable aux tiers¹¹³, mais aussi la possibilité aux détenteurs des droits réels de jouissance spéciale de céder ces droits, ce qui accroît leur attrait. Cela dit, dans certains cas, il serait préférable d'empêcher contractuellement la revente de droit réel de jouissance spéciale à des personnes extérieures à la copropriété. Bien que ces restrictions relatives à la revente d'un droit réel sui generis amoindrissent la liquidité du droit réel ainsi créés, ils peuvent tout de même être valorisés lors d'une revente à un autre copropriétaire. L'objectif d'une telle clause est de réserver un usage aux habitants de la copropriété dans laquelle l'usage se trouve, on peut néanmoins envisager un simple droit de priorité moins restreignant et permettant l'inclusion du voisinage de la copropriété.

Enfin la liberté qui caractérise les droits réels sui generis permet plus de latitude dans la répartition des charges en comparaison aux droits réels nommés. L'usufruit est un bon exemple du manque de liberté sur ce sujet des charges, car le code civil prévoit expressément les obligations des parties¹¹⁴, laissant peu de place à la liberté contractuelle. Ainsi, l'usufruitier a l'obligation de « conserver la substance »¹¹⁵ et donc « d'assurer l'entretien »¹¹⁶, avec certaines limites certes, mais par conséquent les parties se trouvent contraintes. Concrètement, il est possible d'envisager des situations il pourrait être préférable que ce soit le nu-propiétaire qui réalise l'entretien courant de l'usage commun, une salle commune dont

¹¹⁰ Entretien avec A. BIGOT, Responsable Innovation, RSE et Communication chez Thierry Immobilier, le 26/04/2023

¹¹¹ M. CHASSINET, 6t-bureau de recherche, « *Enquête nationale sur l'autopartage entre particuliers* », ADEME, septembre 2015

¹¹² Idem

¹¹³ N. KILGUS, « Le droit réel sui generis : plaidoyer pour une utilisation décomplexée ... et raisonnée », Revue trimestrielle de droit civil n°3, octobre 2022, p.515

¹¹⁴ Code civil - Article 578 à 624

¹¹⁵ M. PAINCHAUX, V° Usufruit - Fasc. 70 : usufruit. – Obligations de l'usufruitier. – Obligations de l'usufruitier en cours de jouissance, JurisClasseur Notarial Répertoire, septembre 2021

¹¹⁶ Idem

le lot a été rétrocédé à une association (le nu-proprétaire) par exemple. Avec les droits réels de jouissance spéciale on peut donc envisager de contractualiser une solution sur mesure qui parce qu'elle s'adapte mieux au contexte particulier de l'usage permet de le pérenniser.

Les droits réels de jouissance spéciale sont un dispositif juridique prometteur pour encadrer les usages communs, mais comme expliqué précédemment ils ne peuvent être utilisés seuls. Les associations regroupant des résidents copropriétaires ou non, souvent nommé conseil des habitants, sont des dispositifs qui eux aussi offrent une grande liberté et semblent tout indiqués pour épauler ces droits réels sui generis et permettre une plus grande durabilité des usages communs en copropriété.

II.2 Les associations au sein de la copropriété : plus d'adaptation et une pérennité accrue des nouveaux usages communs

La diversité des montages se révèle essentielle pour assurer une adaptation optimale et, par conséquent, assurer la durabilité des usages. L'habitat participatif et le co-living sont par leur nature des exemples emblématiques dans la mise en place d'usages communs, particulièrement pour les usages nouveaux sujet de cette étude. Ils sont des catalyseurs de l'innovation dans le domaine et peuvent donc être une source d'inspiration pour la pérennisation des nouveaux usages communs en copropriété (I.2.1). De plus, la polyvalence offerte par les associations souvent nommées conseils des habitants permet de répondre à de nombreuses problématiques dans la gestion des usages communs (I.2.2).

II.2.1 L'habitat participatif et le co-living une source d'inspiration à l'avant-garde des nouveaux usages mutualisés

L'habitat participatif et le « co-living » sont des laboratoires¹¹⁷ du vivre-ensemble et de l'économie de partage. À la pointe de l'innovation dans le domaine, ils sont les catalyseurs de la mutualisation des espaces. Les étudier peut donc être une source d'inspiration pour pérenniser les usages communs en copropriété.

Le co-living, pratique consistant à vivre ensemble et partager un habitat¹¹⁸, existe depuis longtemps, notamment sous la forme de la colocation. On peut faire le même constat concernant les espaces de coworking, qui malgré une multitude de noms font tous partie des

¹¹⁷ S. MICHELIN-MAZERAN, « Logement - 3 questions à Anne Muzard Le coliving, en quête de son écrin juridique », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 13, 27 Mars 2020, act. 335

¹¹⁸ Idem

« tiers lieux » désigné dès 1989 par une universitaire américaine¹¹⁹. Les colocations ainsi proposées sont à « géométrie variable », allant des « espaces communs » au partage de « services mutualisés »¹²⁰. Le co-living offre donc la possibilité de bénéficier d'un logement préalablement meublé et équipé, avec des services essentiels, instantanément disponibles tels que l'électricité, l'eau et Internet. Ce type de résidence est organisé de manière à offrir des espaces à la fois privés (chambre, salle de bains et toilettes), semi-privés (cuisine et salle à manger généralement) et communs (salle de sport, bar, restaurant, salle commune, jardin, potager, etc.)¹²¹. Ce catalogue hétéroclite rend par conséquent la proposition d'une définition unique du co-living pour le moins délicate¹²².

La plupart du temps, les occupants signent un bail régi par la loi du 6 juillet 1989¹²³ auquel s'adjoint parfois un contrat de prestation de services¹²⁴. Une idée qui pourrait être transposée en copropriété. Le prestataire passerait un contrat directement avec les usagers plutôt que via l'intermédiaire du syndicat, on s'affranchit par conséquent du cadre juridique étiqué qui entoure la répartition des charges en copropriété. Le coût est ainsi seulement réparti entre les usagers ce qui évite au copropriétaire n'utilisant pas le service de payer. Cela pourrait réduire le sentiment d'injustice qui découle d'une répartition arbitraire entre tous les copropriétaires pouvant potentiellement être utilisateurs. En effet avec ce modèle certains participent aux frais pour un usage que d'autres utilisent. Cependant, l'incitation à utiliser le service s'en trouve aussi réduite. Enfin pour le bailleur ce sont des charges potentiellement non-récupérables qu'il peut retirer de son bilan, l'usage n'impacte donc plus sa rentabilité ce qui le pousse à être favorable au maintien de l'usage.

Le co-living et l'habitat participatif sont deux concepts cousins qui disposent de points communs puisque tous deux se reposent sur une communauté qui collabore bien plus étroitement que dans une copropriété classique. Dans les deux cas les espaces communs et les usages qui en découlent sont au cœur du projet. Néanmoins, l'habitat participatif se distingue tout de même du co-living dans la mesure où il est défini par le code de la

¹¹⁹ D. BAUER, « Les espaces de coworking en plein boom en Ile-de-France », La Gazette du Palais n°12, janvier 2018, p.4

¹²⁰ S. MICHELIN-MAZERAN, « Logement - 3 questions à Anne Muzard Le coliving, en quête de son écrin juridique », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 13, 27 Mars 2020, act. 335

¹²¹ S. MICHELIN-MAZERAN, « Coliving : cet obscur objet du désir », Revue de droit immobilier, 2020 p.209

¹²² S. MICHELIN-MAZERAN, « Logement - 3 questions à Anne Muzard Le coliving, en quête de son écrin juridique », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 13, 27 Mars 2020, act. 335

¹²³ Loi 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

¹²⁴ S. MICHELIN-MAZERAN, « Coliving : cet obscur objet du désir », RDI 2020 p.209

construction et de l'habitation comme « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun [...] le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis »¹²⁵. L'habitat participatif favorise l'émergence d'un mode de vie communautaire, basé sur des valeurs partagées par tous les habitants¹²⁶. Il se présente comme une forme d'habitation dans laquelle, au-delà des logements privés, des espaces collectifs deviennent de véritables lieux de vie. Un jardin partagé, une buanderie collective, une chambre d'amis mise à disposition de tous les résidents, une salle de réunion, une salle de jeux et bien d'autres aménagements contribuent à enrichir le quotidien des habitants¹²⁷. De plus, cette dimension communautaire s'étend à la mutualisation des équipements, tels que des machines diverses, de l'outillage, voire la mise en place de systèmes d'autopartage¹²⁸.

La gestion de l'immeuble se fait quant à elle via l'adoption par l'assemblée générale d'une « charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collectifs »¹²⁹. Le regroupement des résidents dans une association régie par loi de 1901, est optionnel et permet d'assurer la gestion des lieux de vie collectifs. Ses décisions sont prises en complémentarité des décisions prises en assemblée générale de copropriété ou d'ASL. En ce qui concerne la phase de construction, cette collaboration se fait sous la forme d'une société disposant de plus de liberté et de sécurité que les sociétés opérant traditionnellement dans ce secteur¹³⁰. Elles sont généralement appelées « sociétés coopératives d'habitants »¹³¹ et offrent la possibilité aux futurs habitants de penser les usages communs, la façon dont ils seront mis en place et exploités, dès l'avant-projet. Or prévoir ces nouveaux usages communs avant la construction est un bon moyen de s'assurer que les locaux sont prévus et adaptés à de tels usages. Certains pouvant nécessiter la mise en place d'équipements, comme une serrure à badge pour l'accès à une salle commune. Cela permet d'éviter des complications techniques qui découleraient d'un immeuble n'étant pas initialement prévu pour accueillir ces usages.

¹²⁵ Article L200-1, Code de la construction et de l'habitation

¹²⁶ J. L. DESCHAMPS, Contribution juridique à l'intégration de l'habitat participatif dans les politiques publiques, Thèse de Droit et Science Politique à l'Université de Limoges, 14 mars 2022

¹²⁷ Idem

¹²⁸ Idem

¹²⁹ Article L200-10, Code de la construction et de l'habitation

¹³⁰ V. ZALEWSKI-SICARD, L'habitat participatif : un choix cornélien entre liberté et sécurité, *Gaz. Pal.* 12 sept. 2017, n° 303g0, p. 77

¹³¹ Article L201-1, Code de la construction et de l'habitation, Livre II : Statut des constructeurs

L'habitat participatif se positionne tout comme le co-living à l'avant-garde de ces nouveaux usages communs car il « ne se limite pas à des parties communes, telles que des couloirs, des halls d'entrée, etc. » contrairement à la plupart des copropriétés¹³². Cette approche innovante témoigne de la volonté de repenser les modes de vie et de promouvoir des espaces de solidarité, favorisant l'épanouissement individuel et la création de liens forts au sein d'une communauté résidentielle engagée¹³³. Cette démarche participative met en place « un filtre sélectif » à l'entrée qui « passe, inévitablement, par l'engagement » des futurs copropriétaires dans la vie collective et dans les devoirs qui en découlent¹³⁴. On pourrait donc croire que le substrat de la population enclin à soutenir un projet d'habitat participatif est un stéréotype progressiste, qui pousserait au changement et à l'intégration de nouveaux usages. Ce cliché ne représenterait pas le copropriétaire moyen généralement peu engagé¹³⁵. Le manque d'engagement en copropriété transparait notamment dans la faible participation aux assemblées générales, avec un taux moyen de participation de 50,95% et près d'une copropriété sur dix ayant un taux inférieur à 25%¹³⁶. Il serait par conséquent difficile de transposer dans une copropriété les dispositifs alors mis en place pour encadrer les usages communs en participatif. Pourtant, à la suite d'un échange avec ICEO, promoteur spécialisé dans le développement de projets où l'engagement est similaire à l'habitat participatif, il s'avère que l'idée préconçue mentionnée précédemment est infondée¹³⁷. Toutefois, l'implication étant importante il est évident que cet échantillon de population s'approche de cette caricature sans pour autant s'y confondre. Il convient donc d'examiner la possibilité de transférer des concepts, des méthodes et des dispositifs de ces nouvelles formes de cohabitation vers le domaine de la copropriété. Dans cette optique, il est légitime de se demander quelle source d'inspiration pourrait être exploitée. Le plus évident est l'intégration d'association ou conseil des habitants, qui par leur caractère inclusif regroupant l'ensemble des résidents impliqués dans l'usage, permette de le pérenniser.

¹³² J. L. DESCHAMPS, Contribution juridique à l'intégration de l'habitat participatif dans les politiques publiques, 14 mars 2022, Thèse de Droit et Science Politique à l'Université de Limoges, p.43

¹³³ Idem

¹³⁴ Idem

¹³⁵ Enquête de l'association nationale de défense des consommateurs et usagers, consommation logement cadre de vie, Les copropriétaires parlent de leur copropriété, Avril 2012, corroboré par un entretien avec N. DENIS, Directeur associé - Directeur du service syndic de copropriété chez BRAS Immobilier, le 03/05/2023

¹³⁶ Idem

¹³⁷ Entretien avec A. CHIRON responsable commercialisation-communication, ainsi que J. LEFEBVRE responsable de programmes, chez ICEO (Promoteur immobilier), le 04/05/2023

II.2.2 Utiliser les Associations d'habitants : Pérennisation des usages communs par la liberté contractuelle et la gestion participative en copropriété

Les associations de résidents sont une forme d'évolution des traditionnelles associations de propriétaires. Elles offrent, de par leurs relatives libertés contractuelles et leurs inclusivités, une avancée vers plus de pérennité.

Les associations que l'on nomme conseils des habitants sont régis par la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association et son décret du 16 août 1901 pris pour son exécution. Ce cadre juridique ne précise pas d'organes de gouvernance obligatoires pour une association¹³⁸. Elles diffèrent par conséquent des associations syndicales de propriétaires qui disposent d'une législation propre¹³⁹ précisée par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004. Cette ordonnance prévoit notamment les objets possibles pour une ASP, des objets qui sont très précis¹⁴⁰. Ces derniers se regroupent principalement autour de la prévention contre les risques naturels et sanitaires ou encore l'aménagement et l'entretien des ressources naturelles et des constructions, notamment les voies de circulation¹⁴¹. En revanche, une association type loi de 1901 peut décider librement dans ses statuts, de son objet, ou encore de la création des instances dirigeantes ainsi que de leurs missions respectives, contrairement aux ASP. Cela offre plus de réactivité et de liberté, du moins en comparaison avec la copropriété et son AG annuel ou les ASP et la rigidité de leurs objets. Mais la rédaction de l'objet social de l'association doit s'adapter aux risques de requalification en société par le juge¹⁴². L'objet se doit de décrire valablement et précisément l'activité de l'association. Le rédacteur devra aussi clairement préciser qu'aucune redistribution de bénéfices à ses membres ne sera effectuée¹⁴³. Il reste tout de même possible d'adapter l'objet à l'usage commun, une liberté bienvenue. Le rédacteur du règlement est libre de choisir les organes de gouvernance, cependant retrouve classiquement l'Assemblée Générale, le Conseil d'Administration et le Bureau. Les modalités de fonctionnement sont définies dans la charte statutaire de l'association ainsi que dans son objet. De façon alternative ou complémentaire ces modalités peuvent être définies dans le règlement intérieur voté en AG. En ce qui

¹³⁸ Loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association

¹³⁹ Loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales

¹⁴⁰ Circulaire n°2007-020593 du ministère de l'intérieur relative aux associations syndicales de propriétaires, non publié au JORF

¹⁴¹ Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

¹⁴² C. Laronde-Clérac, V° Associations - Fasc. 25 : ASSOCIATIONS. – Disparition. Transformation, JurisClasseur Civil Annexes, 08/07/2022

¹⁴³ Idem

concerne leur composition, les Conseils des Habitants sont des groupes formés par les résidents majeurs de la copropriété¹⁴⁴, copropriétaires ou locataires, et c'est bien là leur principal avantage vis-à-vis des ASP. L'inclusion des locataires permet à plus d'usagers de participer aux prises de décision. Leur participation est à encourager puisqu'ils participent eux aussi au financement des usages que ce soit via des frais d'inscription ou d'usage à proprement parler, dans le cas de l'autopartage par exemple. Les conseils des habitants permettent ainsi de simplifier la modification des règles de calcul des charges, un avantage notable par rapport aux ASP et à la copropriété. Pour éviter qu'un usage commun ne tombe en désuétude il est recommandé d'inclure les locataires dans le processus décisionnaire. Cela permet de s'assurer d'une plus grande participation mais aussi de plus d'équité. En effet, si les charges liées à l'usage sont aussi répercutées sur les locataires il paraît cohérent de les inclure dans les décisions qui sont prises.

Ces associations sont généralement chargées de gérer les questions liées à la vie quotidienne de la copropriété particulièrement concernant les usages communs, d'établir et de faire respecter le règlement intérieur, de préparer les AG avec le Conseil Syndical et enfin d'appuyer les élus dans leurs missions¹⁴⁵. En cas de litige impliquant des personnes liées à la copropriété ou des tiers extérieurs (voisins...), le règlement intérieur de la copropriété ou la charte peut prévoir une procédure de médiation, dans laquelle le conseil des habitants pourra prendre un rôle majeur. Cette procédure a pour but de faciliter la résolution des conflits pouvant survenir dans le cadre de la copropriété, notamment concernant des usages communs, ce qui pourrait s'avérer bénéfique pour la pérennité de ces derniers. Un tel organe de médiation est d'ailleurs nécessaire comme le montre les desseins de madame Émilie-Rosita Allain présidente de l'association nationale de la copropriété qui propose la création « d'une instance de médiation »¹⁴⁶ au sein des copropriétés.

Utiliser une charte signée par les membres de l'association offre des possibilités intéressantes à bien des égards. Premièrement, elle n'est pas, contrairement au RC, soumise à la loi du 10 juillet 1965. C'est en effet cette relative liberté qui va permettre, en conjonction avec la mise en place de l'association, de répartir les charges liées à l'usage sans prendre en compte les critères imposés en copropriété. Deuxièmement, il est possible de s'affranchir des majorités, là encore imposées en copropriété. L'objectif est de pouvoir personnaliser les

¹⁴⁴ Rendez-vous avec S. EPIE, Directeur du Développement chez Lefeuvre Immobilier, le 11/05/2023

¹⁴⁵ Idem

¹⁴⁶ ÉMILIE-ROSITA ALLAIN, « Réforme de la loi de 1965 vue par des acteurs de la copropriété », IRC, mars 2013

modalités de gestion et leur apporter une flexibilité qui pourra permettre de pérenniser l'usage.

Malgré tous, il est indéniable que la mise en place d'une association encadrant l'usage commun dans une « petite copropriété »¹⁴⁷ à moins de sens que dans un ensemble immobilier complexe de mille lots. Il ne faut donc, encore une fois, pas perdre de vue le contexte dans lequel l'usage doit s'inscrire. Car parfois, la flexibilité apportée par un montage complémentaire à la classique gestion via le RC et ses charges, ne suffira pas à compenser son additionnelle complexité. Associer un montage à un usage et l'appliquer de façon systématique, en autarcie vis-à-vis de son environnement, ne conduira pas au choix de l'organisation la plus adéquate. Les spécificités de ce montage et du contexte dans lequel il est souvent utilisé permettent des usages qui ne sont pas toujours possibles autrement. On pense notamment aux buanderies communes, gérées non pas par un prestataire mais directement par les habitants.

Certes, il peut être objecté que cette nouvelle instance de gestion, à la réglementation assouplie, complexifierait par sa coexistence avec l'assemblée générale, pouvant ainsi créer un effet doublon. Cependant, elle simplifiera par son inclusivité et son rôle de médiateur impliqué dans la gestion des usages. Assurément, elle ne pourra pas remplir le rôle d'arbitre dont les décisions s'imposent à ses justiciables, mais elle pérennisera grâce à des charges plus flexibles et mieux réparties tout en renforçant le lien social et la discussion autour de l'usage, ce qui pourra éviter les litiges.

Ainsi, les associations d'habitants offrent un cadre structuré et participatif pour la gestion des usages communs au sein des copropriétés. Elles favorisent la concertation, la prise de décision collective et la recherche de solutions adaptées, contribuant par la même à la pérennisation des usages communs et au maintien d'un environnement harmonieux au sein de la copropriété. La polyvalence qu'elles offrent fait de ces dernières un dispositif complémentaire utile, qu'il pourrait être souhaitable de généraliser.

II.2.3 Évolution du pouvoir des associations et création obligatoire dans certains cas

Au vu de l'intérêt des associations pour la gestion des usages collectifs et pour plus de médiation au sein de la copropriété, on peut aller jusqu'à proposer l'obligation de mettre en place ces dernières sous certaines conditions.

¹⁴⁷ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

La mise en place systématique d'une association n'est assurément pas la solution, comme toujours le contexte dans lequel vont s'inscrire les usages a une importance. Pour le prendre en compte on peut imaginer des critères au-delà desquels il serait obligatoire pour le syndic ou le promoteur de mettre en place une association comme une proportion de résidents locataires. Néanmoins, cette proportion n'est pas forcément évidente à quantifier, surtout en phase d'avant-projet. On pourrait donc considérer des critères plus simples comme le nombre d'usages communs, de lot, le type d'usage en question. Ou encore l'origine de la copropriété, s'agit-il d'un programme neuf, en habitat participatif ou non. Les combiner pourrait permettre de s'assurer qu'une association est mise en place seulement quand c'est nécessaire, afin d'éviter de complexifier le montage juridique encadrants les usages communs dans des contextes où les avantages des associations ne pourraient s'exprimer pleinement.

Conjointement à la mise en place obligatoire d'une association, permettre une évolution des ASP, notamment les ASL, peut être envisagé. Le législateur pourrait alors s'inspirer de la liberté offerte au règlement et à la charte en habitat participatif avec pour objectif d'adapter les ASP à la gestion de ces nouveaux usages communs. Malgré cela, puisque l'on parle bien d'association syndicale de propriétaire, les locataires n'auraient toujours pas leurs mots à dire.

II.3 L'évolution du rôle du gestionnaire vers la promotion active de ces nouveaux usages

La gestion des nouveaux usages communs au sein des copropriétés représente un défi majeur pour les gestionnaires et les syndics. En effet, l'implication accrue des gestionnaires dans la gestion des usages communs crée des charges supplémentaires en matière de personnel, de ressources et de temps. Il est évident qu'un gestionnaire en charge de 1000 lots de copropriétés ne peut pas s'impliquer de la même manière que s'il en gère 500. La nécessité d'une plus grande implication des gestionnaires se heurte donc à la faisabilité financière d'une telle démarche. Dans cette perspective, il est essentiel d'explorer les mesures que les gestionnaires peuvent prendre pour soutenir et encourager l'utilisation des équipements et services communs, en tenant compte des contraintes de temps et de rentabilité.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a permis une évolution du droit de la copropriété, y compris concernant les attributions du syndic. Ce dernier a donc désormais la possibilité de négocier et de signer avec le syndicat une convention qui englobe des prestations de services

supplémentaires, en dehors de celles relevant de son rôle historique¹⁴⁸. Toutefois, cette démarche nécessite une autorisation expresse de l'assemblée générale, qui doit être obtenue avec la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance¹⁴⁹. Il est donc possible pour le syndic de facturer ses actions prises en faveur de plus de lien social et de durabilité des usages communs. Cela pourrait limiter, voire résorber, la perte de rentabilité induite par une implication plus importante puisque le syndic peut reporter les frais supplémentaires qui en découlent sur les copropriétaires qui bénéficient de ses services. À condition bien sûr, que la plus-value apportée compense le surcoût pour les copropriétaires. La réelle difficulté étant la perception de cette plus-value par les copropriétaires et leur volonté de s'acquitter de la rétribution qui en découle. Malgré les contraintes financières, les gestionnaires sont en mesure de jouer un rôle essentiel dans la pérennisation des usages communs au sein des copropriétés. Ils peuvent encourager activement les copropriétaires à utiliser les équipements et services communs en mettant en place des stratégies de communication efficaces. Par exemple, en organisant des événements communautaires, des rencontres thématiques ou des séances de sensibilisation¹⁵⁰. Grâce à l'accompagnement qu'il offre dans leur mise en place, le gestionnaire se positionne comme un facilitateur engagé aux côtés des résidents. De plus, laisser place aux initiatives des résidents permet de s'assurer que le besoin existe et que l'envie de s'impliquer dans l'usage est présente. Il en découlera certainement plus de durabilité pour les usages communs concernés. Le syndic peut aussi exploiter le fait qu'il gère une multitude de copropriétés pour mutualiser les contrats de prestations de services entre les copropriétés¹⁵¹. L'objectif étant d'abaisser les coûts pour les usagers via une économie d'échelle et donc un plus grand levier dans les négociations. Concrètement, ce type de mutualisations semble tout indiqué pour des services liés aux salles communes, des cours de sport ou la location d'équipements pour une fête des voisins par exemple.

¹⁴⁸ « Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic », Article 18-1 A II., Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁴⁹ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁵⁰ Les initiatives de certains syndics sont d'ailleurs inspirantes, prenons comme exemple Thierry Immobiliers©, agence immobilière et syndic à Nantes. Au travers d'un programme intitulé « révèle ta copro » l'entreprise cofinance des projets à l'initiative des résidents en faveur du lien social et de la transition écologique. On retrouve notamment dans ces initiatives des usages communs, allant des classiques composteurs aux ateliers vélo en passant par les plus exotiques Trottibox™.

¹⁵¹ Possibilité déjà exploitée par certains syndics comme Thierry Immobilier, Rendez-vous avec A. BIGOT, Responsable Innovation, RSE et Communication chez Thierry Immobilier, le 26/04/2023

À tout cela, s'ajoute l'émergence d'outils numériques dédiés à la gestion des copropriétés qui offre de nouvelles perspectives pour faciliter la gestion et optimiser le temps du syndic et des résidents. Ces outils numériques peuvent contribuer à l'amélioration globale de la gestion et de l'exploitation des usages communs. La loi prévoit déjà que dans le cas où le syndic est professionnel les documents relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés sont accessibles en ligne de manière sécurisée¹⁵². Il est possible d'aller plus loin et de faciliter la gestion des usages communs via une application sur smartphone. Concrètement des exemples existent déjà et touchent à tous les rapports que peuvent avoir les copropriétaires avec les usages communs et leur syndic¹⁵³. On peut ainsi envisager la réservation d'une salle commune, d'un véhicule en autopartage, d'un cours de jardinage dans le potager commun ou plus simplement, on peut envisager de faciliter la gestion courante en déclarant un problème directement via l'application, les possibilités sont nombreuses. Cela offre un potentiel de fluidification tous en simplifiant, poussant donc à l'usage des services et équipements, or un usage régulier ne peut que favoriser la pérennité. Ce type d'innovation est l'illustration concrète de la plus-value précédemment évoquée. Elle est remarquée et appréciée¹⁵⁴, d'après une résidente d'une copropriété concernée¹⁵⁵ et son syndic.

De toute évidence le tournant catalysé par l'ordonnance du 30 octobre 2019 pousse à la transformation du métier de syndic vers de « nouveaux métiers »¹⁵⁶. Des enjeux de formations se présentent clairement pour accompagner cette évolution vers un rôle de micro-exploitant de services et d'équipements communs. Une évolution qui, il faut le reconnaître, demandera des efforts conséquents de la part des syndics.

¹⁵² Article 18., Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁵³ L'application "My Proximity" développée par Lefeuvre Immobilier© constitue un exemple pertinent qui permet entre autres la gestion de parc de stationnement mutualisé

¹⁵⁴ Entretien avec S. EPIE, Directeur du Développement chez Lefeuvre Immobilier, le 11/05/2023

¹⁵⁵ Rencontre avec une résidente concernée lors de notre entretien avec Y. COUE Responsable Service Copropriétés chez CDC Habitat, le 21/04/2023

¹⁵⁶ Entretien avec S. EPIE, Directeur du Développement chez Lefeuvre Immobilier, le 11/05/2023

Conclusion

En somme, le cadre juridique entourant la copropriété dispose d'atouts à exploiter en vue de pérenniser les usages communs, la destination de l'immeuble en est un bon exemple. Pour autant la loi du 10 juillet 1965 contraint les libertés des rédacteurs du règlement de copropriété, particulièrement concernant les charges et leur répartition, ce qui peut être un obstacle à la pérennisation des usages considérés dans cette étude. Si ce relatif manque de liberté se justifie à bien des égards¹⁵⁷, cela a pour effet secondaire de rigidifier et de complexifier les prises de décision. En outre ce régime juridique manque d'inclusivité s'il n'est pas complété par d'autres dispositifs, les seuls résidents pouvant prendre des décisions sont bien les copropriétaires et non les locataires. C'est entre autres pour pallier ces lacunes qu'il serait préférable, à des fins de pérennisation des usages communs, d'utiliser des dispositifs complémentaires à la copropriété, notamment des associations. Il est possible de s'inspirer de l'utilisation faite de ces dernières dans le cadre de l'habitat participatif ou du co-living pour mettre en place un organe de gestion inclusif qui permette de pérenniser les usages communs. De plus, la liberté de création de nouveaux droits réels, concrétisée par les droits réels de jouissance spéciale, peut être exploitée pour répartir les usages d'un bien. Une possibilité qui offre un potentiel intéressant dans le contexte de cette étude, notamment une fois combiné avec la mise en place d'une association. Même si concernant la gestion des usages communs le règlement de copropriété n'est pas toujours l'outil optimal, il s'avère vraisemblable qu'il gardera une place centrale. En dépit des nombreuses critiques émises à son encontre, il ne s'agit pas pour autant de remettre en cause son bien-fondé en copropriété. Pour beaucoup d'usages historiques, il remplit parfaitement son rôle, on pense ici aux ascenseurs, surpresseurs ou autres chauffages collectifs. Son manque d'adaptation à l'encontre de nouveaux usages signifie seulement qu'il faut envisager son évolution pour mieux prendre en considération ces nouvelles pratiques collectives. La mise en place de dispositifs additionnels au RC apporte de nombreux avantages, néanmoins il en découle aussi un coût et une complexité accrue. Des coûts additionnels notamment induits par le travail supplémentaire lié à leur mise en place et à leurs frais de fonctionnement. Il faudra donc veiller à ce que le coût de la création des dispositifs permettant plus de pérennité ne se transforme pas en un frein à leur développement. Les innovations se poursuivent et des

¹⁵⁷ Particulièrement en ce qui concerne les majorités imposées par la loi du 10 juillet 1965 aux l'articles 24, 25 et 26 au vu de leur importance pour les prises de décision commune

usages communs continuent à apparaître et à se développer. À titre d'exemple les « e-conciergerie »¹⁵⁸ ou les boîtes à colis connectées. Les rédacteurs des dispositifs mis en place pour les encadrer devront donc continuellement les faire évoluer pour s'assurer que ces usages soient durables. Le sujet des usages communs en copropriété accuse un manque de retour d'expérience, du moins en ce qui concerne les usages considérés dans cette étude. La majorité de ces derniers, qui sont déjà mis en place dans des ensembles immobiliers, ont une durée d'existence inférieure à cinq ans. Par conséquent, les raisons de suppression de ces usages ne sont connues qu'au stade initial de leur vie. Il est difficile de prévoir quelles seront les raisons lorsqu'ils auront cinq années supplémentaires. Ce qui est sûr c'est qu'au-delà du montage le coût de ces usages est un frein important à leur pérennité¹⁵⁹. Les usages communs se démarquent par leur propension à la rencontre et à la discussion entre les usagers. Certes pour certains usages, comme une buanderie collective, les rencontres entre voisins et le lien social qui en découle sont de l'ordre de l'effet secondaire. Mais pour d'autres usages, une salle commune par exemple, la densification du tissu social est une qualité intrinsèque qui est directement recherchée. L'étude de l'impact du lien social sur la pérennité des usages communs fut écartée afin de se focaliser sur les atouts et les lacunes du régime de la copropriété ainsi que les possibles solutions à envisager. Le lien social pourrait pourtant être un vecteur d'action en faveur de plus de pérennité des pratiques collectives¹⁶⁰. Il pourrait donc être intéressant d'analyser l'étendue de ce potentiel plus en détail. Étudier la pérennité de cette sélection hétéroclite de neuf usages communs en copropriété permet d'en apprendre beaucoup sur les enjeux auxquelles font face les rédacteurs des règlements de copropriété mais aussi des professionnels qui avant et après la livraison permettent un développement harmonieux de ces pratiques collectives. Cette étude fut l'occasion de mieux comprendre l'importance de chaque mot et de chaque décision au sein d'un règlement de copropriété. Mais aussi de constater les pressions d'un monde en pleine évolution notamment pour contrer le changement climatique, nombre de ces usages ayant vocation à minimiser l'impact de nos vies sur l'environnement.

¹⁵⁸ fidensio.com, « La conciergerie connectée, qu'est-ce que c'est ? », [en ligne]. Disponible sur : <https://www.blog.fidensio.com/conciergerie-connectee-quest-cest-2/> (consulté le 28 juin 2023)

¹⁵⁹ Bilan des entretiens, avis notamment partagé par N. DENIS, « Les gens ne sont pas prêts à payer grand-chose en copro », Directeur associé chez BRAS Immobilier, entretien le 03/05/2023

¹⁶⁰ Lorsque les résidents se sentent investis d'un véritable sentiment d'appartenance, ils sont potentiellement plus enclins à prendre soin des espaces communs et moins enclins de commettre des incivilités, cela reste à démontrer dans ce contexte particulier mais le potentiel est bien réel. Voir : A. NUGIER, P. NIEDENTHAL, et M. BRAUER. « Influence de l'appartenance groupale sur les réactions émotionnelles au contrôle social informel », *L'Année psychologique*, vol. 109, no. 1, 2009, pp. 61-81.

Bibliographie

I. Ouvrages et manuels

- Robert. 2023, *Le Petit Robert de la langue française*.
- S. GUINCHARD, T. DEBARD, *Lexique des termes juridiques 2020-2021*, DALLOZ
- Code de la copropriété (n.d.), Dalloz action La copropriété, 2021/2022
- M. NICOD, (dir.). Chapitre : *Le sui generis : un paradoxe pour la représentation du droit ?* Dans : *Les affres de la qualification juridique*, Toulouse : Presses de l'Université Toulouse Capitole, 2015
- C. BARNASSON et P. OLIVIER, *Sauvons les copropriétés, ce qu'il faut changer*, COPRO+, 2011, actualisé en 2022.
- EJ. GUILLOT, *La Pratique de la copropriété : Après la réforme de la loi n 85-1470 du 31 décembre 1985 et du décret n 86-768 du 9 juin 1986*, 1 janvier 1987
- D. SIZAIRE, *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, n°70
- F. GIVORD et Cl. GIVERDON, *La Copropriété*, 3e éd, 1988
- F-X. AGOSTINI, *La propriété démembrée et les servitudes*, Fiche pratique, Lexis 360 Intelligence, Juin 2016

II. Thèses

- J. L. DESCHAMPS, Contribution juridique à l'intégration de l'habitat participatif dans les politiques publiques, Thèse de Droit et Science Politique à l'Université de Limoges, 14 mars 2022

III. Articles de revues scientifiques ou études dans des encyclopédies juridiques

- C. LARONDE-CLERAC, *V° Associations - Fasc. 25 : ASSOCIATIONS. – Disparition. Transformation*, JurisClasseur Civil Annexes, 8 juillet 2022
- P. GAREAU, H. DES LYONS, *Dalloz Habitat social – HLM, Répertoire de droit civil*, avril 2022
- C. ATIAS, N. LE RUDULIER, *Répertoire de droit civil, Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures*, Avril 2021 (actualisation : Mars 2023)

- Dr J. LAFOND, *V° Copropriété, Fasc. 92 : copropriété, Charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipements communs*, Applications, JurisClasseur Notarial Répertoire, 11 octobre 2012 (actualisation : 21 janvier 2020)
- Dr J. LAFOND, *V° Copropriété, Fasc. 88 : copropriété, Répartition des charges*, Clauses du règlement, JurisClasseur Notarial Répertoire, 20 juillet 2012 (actualisation : 21 janvier 2020)
- Dr J. LAFOND, *V° Copropriété, Fasc. 86 : copropriété. – Répartition des charges. – Principes et modes de calcul*, JurisClasseur Notarial Répertoire, 19 juillet 2012, (actualisation : 21 janvier 2020)
- Dr J. LAFOND, *V° Copropriété - Fasc. 90 : copropriété. – Charges de copropriété. – Charges dites "générales". – Applications*, JurisClasseur Notarial Répertoire, 7 novembre 2012, (actualisation : 21 janvier 2020)
- D. MONTOUX, J-F. PILLEBOUT, *Vente d'immeuble - Fasc. 492 : Vente d'immeuble. – Obligation de loger, nourrir et entretenir le vendeur. – Usufruit. – Droit d'usage et d'habitation*, JurisClasseur Notarial Formulaire, avril 2021
- Dr. M. GHIGLINO, *Fiches pratiques, La propriété collective : indivision et copropriété*, 6 février 2020
- H. CHARLIAC, Actualisé par C. MASSON-DAUM et PE. LAGRAULET, *V° Copropriété, Fasc. 22 : COPROPRIÉTÉ, Statut de la copropriété, Règlement de copropriété*, 12/11/2020
- Y. ROUQUET, *Quelle majorité pour supprimer un vide-ordures ?*, AJDI, 2003, p.598
- J. LAURENT, *Les dispositions particulières à certaines copropriétés dans l'ordonnance du 30 octobre 2019*, AJDI, 2019, p.877
- P. BAUDOUIN, J.R. BOUYEURE, *Copropriété. Clause compromissoire et arbitrage*, AJDI 1990 p.611
- P. CAPOULADE, D. TOMASIN, JM. ROUX,
- Chapitre 242 – *Obligations des copropriétaires dans leurs rapports avec la collectivité*, Dalloz action La copropriété, 2022
- B. BOUBLI, *Répertoire civil, Contrat d'entreprise*, nov. 2016
- N. KILGUS, « *Droit réel de jouissance spéciale et perpétuité : une nouvelle étape ?* », Dalloz Actualité, 19 juin 2018
- F. JAMMES, *La destination de l'immeuble mis en copropriété*, Droit et Ville n°72, février 2011

IV. Mémoires

- J. CHAUPRADE, *L'écopastoralisme est-il une alternative d'entretien durable (économique, social, environnemental) dans nos espaces privés communs ?*, Angers, 2020, 99p.
- A. MALOT, *La prise en compte de la diversité des activités lors de la rédaction du règlement de copropriété d'un ensemble immobilier complexe*, Le Mans, 2016, 72p
- R. DOUILLARD, *Analyse des différentes pratiques en matière de mutualisation et foisonnement des stationnements*, Le Mans, 2017, 92p.
- P. DALBIN, *Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en une division en volumes*, Le Mans, 2015, 50p.
- P. KERVENO, *Application des droits réels de jouissance spéciale à la mutualisation du stationnement*, Le Mans, 2021, 60p.

V. Documentation institutionnelle

- Brochure sur la copropriété, décembre 2022, Ordre des géomètres expert
- Guide pratique des associations syndicales de propriétaires de la Loire-Atlantique, septembre 2007, préfecture de la Loire-Atlantique
- INSEE, Logement des ménages pauvres : une différence urbain / rural marquée [en ligne]. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5366948> (consulté le 22/05/2023)
- B. BOUTCHENIK, S. COLIN, Y. FENDRICH, *et al.*, *Chiffres clés du logement Édition 2022*, Le service des données et études statistiques (SDES)
- Audit « Nouveaux usages », réalisé par Le Sens de la Ville© pour la Société d'aménagement de la métropole Ouest Atlantique©, mai 2021
- M. CHASSINET, 6t-bureau de recherche, « *Enquête nationale sur l'autopartage entre particuliers* », ADEME, septembre 2015

VI. Articles de revues professionnelles ou généralistes

- D. RODRIGUES, « *Copropriété : la passerelle de majorité de l'article 26-1* », Informations rapides de la copropriété, 2022
- D. RODRIGUES, « *Bornes électrique : vers un droit à la prise* », Informations rapides de la copropriété, 2021, p.12 et s.

- C. SAUVADET, « *Regards croisés : les mutations sociologiques des immeubles des copropriétaires et trois moutons* », Informations rapides de la copropriété, 2021, p.10
- D. RODRIGUES, « *Charges spéciales et critère d'utilité* », Informations rapides de la copropriété n°634, décembre 2017
- C. JAFFUEL, « *La médiation judiciaire et les litiges de copropriété* », Informations rapides de la copropriété n° 585, février 2013, p17
- G. ROUZET, « *Clause compromissoire et règlement de copropriété* », Informations rapides de la copropriété n°619, juin 2016
- Réforme de la loi de 1965 vue par des acteurs de la copropriété, IRC Edilaix, mars 2013
- A. NUGIER, P. NIEDENTHAL, et M. BRAUER. « *Influence de l'appartenance groupale sur les réactions émotionnelles au contrôle social informel* », L'Année psychologique, vol. 109, no. 1, 2009, pp. 61-81.
- Y. S., « *Copropriété : transformation d'usage* », IRC, septembre 2021
- P.BAUDOUIN, J.R. BOUYEURE « *Copropriété. Clause compromissoire et arbitrage* », AJDI 1990 p.611

VII. Article de revue universitaire

- B. QUIGNARD, « *Répartition des charges de copropriété dans des immeubles mixtes* », Gazette du Palais. 2 févr. 2002, p. 20
- B. BOUBLI, *Le volet « logement » de la loi de programmation pour la cohésion sociale*, Gaz. Pal. n°64, mars 2005, p.44
- M. A. LE FLOCH, « *De l'incompatibilité de régimes entre les associations syndicales de propriétaires et la domanialité publique* », Defrénois 22 oct. 2020, n° 43, p. 29
- V. ZALEWSKI-SICARD, « *L'habitat participatif : un choix cornélien entre liberté et sécurité* », Gazette du Palais, 12 sept. 2017, n° 303g0, p. 77
- H. PERINET-MARQUET, « *La liberté dans la création et l'aménagement de droits réels en matière immobilière* », Revue des contrats, décembre 2020, n°117f9, p.119.

- S. MICHELIN-MAZERAN, « *Logement - 3 questions à Anne Muzard Le coliving* », en quête de son écrin juridique, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 13, 27 Mars 2020, act. 335
- S. MICHELIN-MAZERAN, « *Coliving : cet obscur objet du désir* », Revue du droit de l'immobilier, 2020, p.209
- J-L BERGEL, « Le droit réel de jouissance spéciale ne peut pas être perpétuel », Revue du droit de l'immobilier n°4, avril 2015, p. 175
- G. LOISEAU, « *La valeur juridique de la charte* », Les cahiers sociaux, N°298 du 01/07/2017
- C. KUHN, « *Droit réel de jouissance spéciale - Le droit réel de jouissance spéciale Bilan jurisprudentiel de la pratique : l'obsession de la durée* », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 51-52, 24 décembre 2021
- N. KILGUS, « *Le droit réel sui generis : plaider pour une utilisation décomplexée ... et raisonnée* », Revue trimestrielle de droit civil n°3, octobre 2022, p.515

VIII. Dispositions législatives et réglementaires

1. Code

- Code de la copropriété
- Code de l'urbanisme
- Code civil
- Code de la construction et de l'habitation
- Code de commerce

2. Loi

- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association
- Loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales

3. Ordonnance

- Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis
- Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

4. Décret

- Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires
- Décret n°87-713 du 26 août 1987
- Décret du 16 août 1901 pris pour l'exécution de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association

5. Circulaire

- Circulaire n°2007-020593 du ministère de l'intérieur relative aux associations syndicales de propriétaires, non publié au JORF

IX. Jurisprudence

- CA Paris, 23 février 2022, n°19/03060
- CA Aix-en-Provence, 7 juillet 2022, n° 19/09930
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, 26 mars 2020, 18-16.117, Publié au bulletin
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 7 juin 2018, 17-17.240, Publié au bulletin
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 26 mai 2016, 15-16.288, Inédit
- Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 28 janvier 2015, 14-10.013, Publié au bulletin
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 18 février 2014, 12-29.975, Inédit
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 31 octobre 2012, 11-16.304, arrêt Maison de Poésie, Publié au bulletin
- Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 23 juin 2010, 09-67.529, Publié au bulletin
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 11 octobre 2006, 05-15.208, Publié au bulletin
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 28 mars 2006, 04-19.115, Inédit
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 28 mars 2006, 05-12.840, Inédit
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, 4 novembre 2004, n° 03-14.711

- Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 21 mai 2003, 02-11.221, Publié au bulletin
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, 2 février 1999, n° 97-16.309
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 10 mai 1994, 92-12.460, Inédit
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 27 novembre 1991, 90-12.289, Publié au bulletin
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 26 novembre 1985, 84-15.809, Publié au bulletin
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 26 octobre 1983, 81-16.768, Publié au bulletin

X. Entretiens

- Rendez-vous avec A. BIGOT, Responsable Innovation, RSE et Communication chez Thierry Immobilier, le 26/04/2023
- Rendez-vous avec S. EPIE, Directeur général adjoint et Directeur du Développement chez Lefeuvre Immobilier, le 11/05/2023
- Rendez-vous avec A. CHIRON responsable commercialisation-communication, ainsi que J. LEFEBVRE responsable de programmes, chez ICEO (Promoteur immobilier), le 04/05/2023
- Rendez-vous avec Y. COUE Responsable Service Copropriétés chez CDC Habitat, le 21/04/2023
- Rendez-vous avec N. DENIS, Directeur associé - Directeur du service syndic de copropriété chez BRAS Immobilier, le 03/05/2023

XI. Webographie

- L. BONNEVAL et J. POLLARD, « *Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement* », Métropoles, 2017, mis en ligne le 15 juin 2017, [En ligne] Disponible sur : <http://journals.openedition.org/proxybib-pp.cnam.fr/metropoles/5423> ; (consulté le 01 juin 2023)
- Pickup Home - Publi-information, Informations rapides de la copropriété, « [PAROLE D'EXPERT] *La boîte à colis connectée à domicile : une réponse simple et pratique à la gestion des colis dans votre résidence* », [en ligne], Disponible sur :

<https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/pratiquedelacopro/6633-parole-d-expert-la-boite-a-colis-connectee-a-domicile-une-reponse-simple-et-pratique-a-la-gestion-des-colis-dans-votre-residence> , (consulté le 8 juin 2023)

- Vinci-immobilier.com, Le guide immobilier, Co-living, [En ligne]. Disponible sur : <https://www.vinci-immobilier.com/guide-immobilier/le-logement-de-demain/co-living>, consulté le 01/06/2023 (consulté le 2 juin 2023)
- lexbase.fr, ETUDE : Les charges de copropriété [En ligne], 16 novembre 2022, Disponible sur : <https://www.lexbase.fr/encyclopedie-juridique/etude-les-charges-de-copropriete/5638899-5639400#article-5639400> , (consulté le 6 juin 2023)
- foncia.com, Mon guide Immo, « Copropriété Charges de copropriété : suivez le guide », novembre 2021, [En ligne]. Disponible sur : <https://fr.foncia.com/mon-guide-immo/copropriete/charges-de-copropriete-suivez-le-guide> , (consulté le 6 juin 2023)
- bouygues-immobilier-corporate.com, « Bouygues Immobilier dévoile le nom de sa marque de coliving NOMO et s'associe à Ares Management pour développer son offre », [En ligne]. Disponible sur : <https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/newsroom/bouygues-immobilier-devoile-le-nom-de-sa-marque-de-coliving-nomo-et-sassocie-ares>, (consulté le 14/06/2023)
- bras-immobilier.fr, « Les nouvelles façons de vivre en copropriété », 3 mai 2023, [En ligne]. Disponible sur : <https://www.bras-immobilier.fr/actus/nouvelles-facons-de-vivre-en-copropriete> , (consulté le 19 juin 2023)
- thierry-immobilier.fr, « Révèle ta copro ! Des projets pour vos copropriétés ! », [En ligne]. Disponible sur : <https://www.thierry-immobilier.fr/fr/page/revele-ta-copro-78> , (consulté le 26 juin 2023)
- fidension.com, « La conciergerie connectée, qu'est-ce que c'est ? », [en ligne]. Disponible sur : <https://www.blog.fidensio.com/conciergerie-connectee-quest-cest-2/> (consulté le 28 juin 2023)

Table des annexes

Annexe 1 Transcriptions des entretiens	50
--	----

Annexe 1

Transcriptions des entretiens

Transcription du rendez-vous avec Y. COUE Responsable Service Copropriétés chez CDC Habitat ainsi que A. FERNANDES, le 21/04/2023

M. : M. Michaud | T. : T. Sulpice | Y. : Y. Coue | A. : A. Fernandes

[...]

M. Qu'est-ce que vous entendez par coliving, il y a une définition qui existe ?

Y. Alors justement j'aime pas trop que ça apparaisse dans les règlement de copropriété car ça n'existe pas en français, en fait le but c'est d'avoir plusieurs lots de copropriété, on fait attention que la destination du règlement de copropriété soit pas le coliving, on regroupe par exemple tout un étage, dans cette étage vous avez plusieurs lot qui sont des gens et après d'autres lots qui vont être une cuisine partagé, des espaces partagé pour tout le monde et on a aussi la dedans des machines à laver des buanderies qui sont partagés, ça ce fait de plus en plus en copropriété pur. On va réserver quasiment un étage et c'est porté ensuite par une association qui nous loue ces lots qui s'occupe après de faire du coliving. Une sorte de colocation même si ce n'est pas vraiment de la colocation c'est vraiment de l'usage partagé d'équipements communs. Ça se développe aussi, ce coliving, pour des résidences étudiantes, on a fait ça à La Roche-sur-Yon, que sur des chambres étudiantes avec tous les équipements et services en communs.

M. Au titre de la résidence services qu'impose la loi ?

Y. Ce n'est pas une résidence service

M. Ça s'apparente à une résidence service, mais on n'y est pas exactement ?

Y. On il n'y est pas, disons que nous on va louer une sorte de location globale à une association qui elle derrière va faire du coliving.

M. CDC restes en pleine propriété ? Ou c'est quand même en copropriété ?

Y. Non on reste dans de la copro, on a par forcément tout lots de l'immeuble on est sur des parties communes spéciales. On confie la gestion à un locataire (l'association). Là on commence juste. Lorsqu'on a monté ça [...] quand on commençait à me mettre que la destination des lots c'était du coliving j'ai fait « stop » ! On a mis une double destination à ces lots pour éviter que demain on soit bloqué sur la situation actuelle, c'est du réversible les lots c'est-à-dire qu'ils vont être livré comme étant des appartements et y a des aménagements derrière qui vont être fait pour que ce soit des chambres mais on doit pouvoir les remettre en local d'habitation.

M. Donc là le Montage choisi c'est des lots privatifs mais à double destination dans l'EDD ?

Y. Alors on offre en fait la possibilité de faire du coliving dans une destination d'habitation

T. Pour bien comprendre vous disiez que vous louez les lots à une association, l'association elle fait partie de CDC habitat ?

Y. Non non, ce n'est même pas une association mais une sorte de prestataire, ce n'est pas une asso c'est une société.

T. Ça s'intègre bien avec les salles communes, vous en avez ?

Y. Les salles communes c'est pareil on commence à en avoir.

M. Vous en avez déjà en activité ? C'est peut-être un peu plus ancien donc c'est possible non ?

Y. On en a et c'est pareil on fait attention à la destination, [...] on a donc beaucoup de produits différents et donc beaucoup d'usages différents, la maison des internes au Mans on va faire un macro-lots et confié la gestion c'est pareille location globale avec en plus une division en volume pour les PV en toiture. On n'aime pas trop faire des macro-lots, on l'a fait à Nord-sur-Erdre mais ça dépend qu'elle type de programme on va faire. Si on a un programme où on sait qu'on va le garder pendant 40 ou 50 ans, c'est que du logement social par exemple, on sait que ce n'est pas destiné à la revente parce qu'on a un investissement long terme dessus et qu'on a un choix après de l'agence de dire il va falloir qu'on puisse tout gérer, là on va faire du macro-lot. Mais au niveau du service copropriété chez nous on préfère faire de la division en lot, quitte à créer des parties communes spéciales.

[...]

On ne c'est pas présenté, on gère le secteur de la Normandie, Pays de la Loire, Bretagne, Centre val de Loire, notre activité c'est d'accompagner les agences dans la gestion des copropriétés [...] On a donc une visibilité sur ce qu'il se passe sur 400 ensembles immobiliers. Derrière on dépend aussi de CDC habitat France le groupe CDC habitat qui gère 6 inter-régions et une visibilité sur près de 3500 copropriétés et demain près de 5000 donc on a quand même des retours d'expériences importants sur ce qui se fait ou ce qui ne se fait pas.

T. Tout à l'heure vous disiez sur les salles communes que faisiez bien attention à la destination, du coup je suppose que c'est pour bien préparer la revente ?

Y. Pas forcément, mais on a une opération comme ça sur Angers c'est des produits où on sait qu'on va les revendre à moyen terme donc on a déjà préparé la division en lots. Dedans le promoteur, a une association qui s'appelle « Réciprocité » qui doit intervenir pour faire du lien social et donc ils ont besoin d'une salle, nous on l'a acheté donc c'est un lot privatif, il plus intéressant pour nous que ça nous appartient parce que on ne sait pas demain ce qu'on va en faire, on a mis une double destination à ce lot pour nous permettre de le transformer demain en habitation. À chaque fois on la vision de qui va être livré aujourd'hui et de ce qui va se passer demain. Tout ce qui est destination des lots c'est hyper important. On a pu voir sur des anciens RC où certaines parties communes étaient mise en lots privatif pour le bailleur, on se retrouve aujourd'hui avec par exemple des anciennes loges qui font 10m² qui sont des lots privatifs et demain comment est-ce qu'on va faire pour sortir de la copropriété le jours où on va vendre tous nos appartements ? Donc il vaut mieux laisser les usages communs en partie communes. [...] On proscriit tout ce qui est loge, on n'en veut surtout pas, s'il faut l'unanimité aujourd'hui quand on monte c'est bien mais demain quand on vie dedans et quand on va gérer il ne faut pas qu'on se bloque sur des choses qui sont inscrites dans le dur dans le RC. [...] On a une obligation vis-à-vis de notre locataire c'est de leurs offrir le même service que l'on soit en pleine copropriété ou en copropriété. Donc nous quand on offre une astreinte sur une chaudière individuelle 7J/7 sur les biens en pleine propriété il faut que le locataire en copropriété retrouve or si on dépend des contrats collectifs d'entretien des chaudières individuelle des copropriétés on n'aura pas le même service et au regard de la loi on est dans l'illégalité c'est pour ça qu'on pousse à chaque disposition.

M. Je rebondis sur ce que vous disiez, on a un programme où il y avait une salle commune et le bailleur ne voulait pas avoir accès à la salle pour éviter de payer les charges associées donc une clé de charge que pour les autres lots a été mise en place, apparemment c'était une histoire de récupération des charges.

Y. On essaye de nous vendre des prestations comme réciprocité ou d'autre en disant pas de problème ils vont payer un loyer mais ils feront facturer ça au locataire on fera voter en AG le contrat bah non on peut pas. M. vous vous ne pouvez pas ? Y. Personne ne peut, en charge récupérable on ne peut pas, en fait on a une liste stricte dans la loi de 1989, il n'y a pas de latitude sur ce qu'on peut récupérer ou pas, donc pour nous ça reste une charge non-récupérable et une charge non-récupérable dans nos bilans financiers ce n'est pas possible. Donc oui pour participer aux salles communes, non pour participer au contrat de prestation de service proposé par la copropriété.

M. donc il faudrait que ça soit une salle commune avec de l'entretien courant juste la femme de ménage qui passe dans la salle commune

Y. c'est ça la salle commune on peut la mettre à disposition d'une association et la et après un système d'adhésion qui se fait auprès de l'association qui permet à l'association de fonctionner vous ne pouvez pas dire à la copropriété que vous allez mettre un contrat qui n'est pas un contrat d'entretien des parties communes mais qui est une prestation offerte à certaines personnes y a pas d'utilité à tous les occupants d'aller à l'association c'est pas une charge générale, c'est une volonté de certains occupants d'adhérer à un système associatif qui leur permet de créer du lien sociale on déborde du cadre de la copropriété et puis des charges qui ont une utilité pour les copropriétaires, je paye des charges d'ascenseur parce que j'ai utilisé de monter mais les lots du rez-de-chaussée il paye pas bah là c'est pareil pourquoi ce que je paierais des charges sur du lien social alors que moi je m'en fiche mais peut-être que j'adhère à une autre association à côté qui fait autre chose

M. Je ne sais pas si c'était vous comme moi je n'ai pas travaillé sur ce dossier mais Clémence m'en a parlé l'autre jour elle me disait que c'était gênant, elle m'a dit moi je trouvais ça pas normal

d'enlever les sociaux pour cette raison, mais je comprends ce que vous dite il faut qu'il y accède mais il faut qu'ils payent de leurs côtés.

Y. Un véhicule en autopartage et foisonnement c'est pareil, d'ailleurs si les géomètres pouvaient se mettre autour de la table pour avoir un mode de gestion identique sur tous les postes au nom de parkings ça nous arrangerait parce qu'en ce moment c'est tout et n'importe quoi.

T. Vous avez des exemples ?

Y. Oui, j'ai 2 exemples il y a un exemple qui s'est fait avec [...] et ce n'est pas moi qui l'ai fait je l'ai visité en fait et ils ont tout un ensemble de logements avec un parking qui est en dessous il y a du coworking, il y a des épiceries solidaires, il y a du bâtiment il y a du logement social, il y a des bureaux. En dessous vous avez un parking tous les parkings sont parties communes spéciales et pour utiliser le parking il faut payer un droit d'usage. À l'intérieur il y a un système d'entrée et de sortie pour savoir combien il y a de véhicule à l'intérieur. Il n'y a pas de place attitrée et le fait que les bureaux partent la journée et que les autres rentrent le soir ça tourne plutôt bien. Il y a 300 parkings je crois et ils ne sont jamais tous occupés. Nous ce qu'on a c'est un peu différent j'ai un autre dossier où on a acheté des lots il y a marqué dans la destination que les lots sont destinés à du foisonnement dans le RC.

M. Et vous achetez juste un droit d'usage du coup ?

Y. Non on achète le parking et je ne sais pas trop comment ça va fonctionner on se creuse la tête mais c'est géré avec zenpark [...] on n'a pas une place attitrée mais comment je fais demain pour la louer ? Puisque mon locataire n'aura pas l'usage exclusif de sa place ?

M. Vous louez un droit d'usage d'une place.

Y. On se pose la question oui. Et comme en plus zenpark va assurer en plus l'entretien et la gestion ça veut dire que c'est ouvert sur l'extérieur. Donc on va avoir aussi des gens de l'extérieur à l'intérieur de la copropriété. Donc ça pose beaucoup de questions.

T. Pourquoi les DRJS sont problématique pour vous ?

Y. Ça peut se faire sur du logement libre mais sur du logement HLM conventionné c'est ça la difficulté.

M. Est-ce que vous auriez des carrés potagers ? Sont-ils durables ?

Y. Alors, les carrés potagers, dans le RC on ne marque pas ça comme carré potagers, j'ai le cas avec de l'existant qui va être mis en vente. Où on avait déjà un jardin potager partagé pour l'instant on l'a enlevé et on va permettre lors de la première AG la possibilité de le remettre en place et de possiblement le gérer avec une association sans doute porter par des occupants de l'immeuble, mais on n'inscrit pas dans le dur. On essaye toujours de mettre le moins de chose possible dans le règlement de copropriété pour laisser la latitude au copropriétaire d'en faire ce qu'ils veulent et demain de pour voir changer les choses.

[...]

T. Est-ce que vous avez des retours sur l'autopartage ? Vous en avez dans vos résidences ? Ça fonctionne bien ?

A. Nous on n'en a pas, mais il y a une résidence à Nantes qui s'appelle les Marsauderie qui regroupe pas mal des choses dont vous avez parlé et qui fonctionne bien [...] ils ont du foisonnement [...] ils ont une application qui fonctionne bien qui s'appelle « Myproximity » développé par Lefeuvre via cette appli vous notez les créneaux horaires où vous avez besoin d'une place et on vous l'attribue. C'est relativement simple d'utilisation. Ils ont un système de coworking aussi, conciergerie également, donc tous les occupants et je dis bien occupant pas juste les copropriétaires ont 4h de services de conciergerie compris [...] vous avez un système de laverie aussi, une salle d'activité.

M. C'est géré par qui ?

A. Je ne sais pas, je ne suis pas propriétaire.

M. Vous habitez là-bas ?

A. J'habite là-bas oui. Et il y a aussi un jardin partagé avec composteur il y a beaucoup de choses regroupées dans cette résidence.

M. [...] alors du coup vous êtes locataire et vous avez accès à l'application ?

A. J'ai l'appli my proximity comme tout le monde et donc que ce soit un parking que ce soit un bureau enfin une partie de l'espace coworking que ce soit pour participer à des activités il suffit que j'aille sur l'appli je réserve et puis c'est tout.

M. Et ça vous coûte combien ? Comment ça fonctionne financièrement ?

A. Moi personnellement en tant que locataire ça ne me coûte rien. Ce n'est pas récupérable, après ils ont un budget de 40 000 € à l'année pour les activités sachant que ce qui est assez aisé il y a déjà des professionnelles qui viennent dans la résidence. Par exemple, on a un sophrologue qui vient donner des cours et donc elle a un intérêt aussi donc la participation qu'elle demande est minime. Sinon pour la chandeleur ils ont fait venir un camion food truck qui vend des crêpes c'est dans son intérêt ça coûte peu à la copropriété. Mais bien entendu on est quand même nombreux sur cette copro plus c'est une zone de passage puisqu'il y a des servitudes de passage sur cette résidence, y a des tables de pique-nique l'objectif au début c'était une zone qui était prévue pour mettre des bureaux. Accepter ensuite pour de l'habitation uniquement sous réserve qu'en contrepartie il y a tous ces services de mise en place à destination de tout le quartier. [...]

T. Donc c'est un catalyseur qui regroupe ces usages, mais ça fonctionne bien ? Vous n'avez pas entendu parler de problème de contentieux ?

A. Non honnêtement sur le fonctionnement ça à l'air de bien marcher.

M. Ça fait combien de temps que ça a été mise en place ?

A. 3 ans

M. Donc vous vous êtes vraiment utilisatrice de service, vous y voyez quoi comme avantage ?

A. Alors moi je suis un peu sauvage, mais oui ça donne beaucoup de liens, il y a des activités qui sont sympas qui sont en fonction de la période, par exemple pendant les vacances scolaires il y a beaucoup d'activités pour les enfants. Il y a le jardin potager quand il fait beau, du sport tous les lundis ça permet à tout le monde de bouger. La copro est vivante toute en restant calme, c'est ça qui est un peu bizarre on est dans un secteur vivant et calme [...] il y a aussi un lien avec un site de prêt entre voisin, ça à l'air de très bien marcher je trouve. [...] Bien sûr proportionnellement au nombre d'habitants je pense qu'il y a une dizaine de personnes à chaque activité, mais ça fonctionne il y a tout le temps du monde et il faut souvent réserver. [...] On peut proposer des activités pas besoin de passer par une association.

M. Et dans ce cas c'est gratuit ?

A. Oui, alors honnêtement je ne suis pas sûr. [...] Alors la laverie est un peu plus compliquée, elle n'est pas suffisamment dimensionnée elle est très utilisée c'est le point négatif. [...]

M. Du coup les gens n'achètent pas de machine à laver pour chez eux ils en profitent ?

A. Ah oui, les frais relatifs à l'eau et à l'électricité vont dans les charges de parties communes.

M. Ça ne coûte rien d'utiliser les machines ?

A. Non non c'est gratuit à l'usage [...] vous amenez juste votre lessive et c'est tout.

Y. Parce que tu es locataire, si tu es propriétaire...

A. [...] Je pense que les gens sont très contents

M. Vous à première lecture quand on vous a expliqué le fonctionnement ça vous a paru clair ?

A. Moi j'y suis allée dès le départ pour ça, [...] il y en a beaucoup qui sont venues pour ça c'est clair. Après le fonctionnement de la copropriété et les charges qui en découlent là c'est beaucoup plus flou pour eux. J'étais une des premières arrivantes là-bas et les voisins, quand ils ont eu leurs convocations d'assemblée générale chacun est venu frapper à la porte de l'autre, « on n'y comprend rien » du coup j'ai fait une petite réunion pour expliquer, comme beaucoup en copropriété les copropriétaires sont souvent perdus. C'est vrai que là avec tous ces usages communs c'était encore plus compliqué. Mais clairement la proposition de tout ce service était un point important pour chacun d'entre eux.

[...] Après faut voir les syndicats mais je ne suis pas sûr qu'il y en a beaucoup qui gère ça faut quand même de nombreux outils c'est des nouvelles modalités d'habitation et de gestion qui s'accompagne et qui sont lourds pour les syndicats entre autres. [...] Le caisson VMC ne fonctionnait pas j'ouvre l'application j'ouvre un ticket et vous avez le suivi que vous soyez locataire ou propriétaire c'est quasi instantané donc c'est pratique, le problème c'est que ça augmente la charge du syndic qui reçoit du coup plus de tickets parfois pour tout et n'importe quoi [...] parfois il faut savoir faire le tri.

M. Vous étiez syndicats avant c'est ça ?

A. Oui, si vous appelez ils ne sont pas dispos quand vous l'êtes, là en trente secondes j'avais fait ma demande. S'il y a besoin d'une photo on la prend immédiatement, on la met sur l'appli, c'est super pratique, franchement c'est top ! Et peut-être que ce sera un plus à l'avenir ça recréera du lien social qui s'est perdue depuis de nombreuses années. [...]

T. Je vais vous poser une question ouverte pas forcément facile, mais je vais la poser à tout le monde. Quelle est selon vous l'usage, l'équipement commun qui pose le plus problème ?

Y. Barbecue ou boudrome
M. Du mobilier extérieur donc ?
A. Ouais les aires de jeux c'est une catastrophe. [...]
M. Donc pour vous le souci, si j'interprète bien, c'est les choses ouvertes à tout le monde mais non organisé livré à tous les occupants ?
Y. Oui j'ai l'exemple chez moi dans une ASL [...] S'il n'y a pas d'association ou de société pour gérer c'est compliqué. [...] Derrière ça doit coûter certainement de l'argent, mais c'est vrai qu'il a des locataires qui recherchent ces services, qui sont prêts à les payer parce que je pense que c'est payé d'une façon ou d'une autre dans ton loyer ?
A. Oui oui
Y. On en a de plus en plus notamment sur l'île de Nantes ça se développe les associations.
M. Mais c'est vrai que du coup ils pourraient augmenter les loyers pour compenser le coût ?
A. Oui mais pas des milles et des cents, il y a quand même un plafonnement, c'est du Pinel.
[...]
M. Vous avez un conseil syndical actif ?
A. Oui ! Mais ce qui est bien aussi c'est que les visites d'immeubles elles se font avec les propriétaires et les locataires y a une matinée qui est prévue et tout le monde est invité. [...] Moi j'en ai fait deux, franchement ça se passe en bonne intelligence.
Y. Vous ne m'avez pas parlé des serres en toiture c'est étonnant ? [...] On a un programme avec une volumétrie on a un volume logement en copropriété et un volume serre en toiture qui appartient à la SAMOA, qui recherche d'ailleurs un prestataire pour exploiter la serre. Je sais que Nantes Métropole Habitat le fait aussi. [...] Qui a une serre urbaine en toiture c'est hyper intéressant ça permet de générer du chauffage et fait participer les logements ou des écoles des associations. [...] Ça bouge énormément en ce moment il y a tellement d'idée qui sortent. Après on se retrouve avec une double ASL plus une copro... [...] Moi je vous en parle à chaque fois on n'aime pas que ce soit compliqué.
M. Nous non plus ! [...]
Y. Sur le neuf ça foisonne dans tous les sens !
[...]

Transcription du rendez-vous avec N. DENIS, Directeur associé - Directeur du service syndic de copropriété chez BRAS Immobilier, le 03/05/2023

N. : N. DENIS | T. : T. Sulpice | C. : C. BUDIN
[...]
T. J'aimerais commencer par le stationnement en trois dimensions, vous disiez que vous en aviez en gestion. Vous avez un exemple ou plusieurs ?
N. J'en ai plusieurs, en fait il y a plusieurs types de systèmes de stationnement optimisé [...] on a plusieurs qui date d'il y a 5 ans plus ou moins. [...] C'est des systèmes qui fonctionnent pas mal.
C. Pas trop de problèmes ?
N. Il faut être patient [...] il y en a qui arrive un peu fort [...] et qui peuvent casser les pièces les pannes viennent plutôt de là.
C. Les copropriétaires l'acceptent ? Ils sont prêts à couvrir le coût ?
N. Oui, sincèrement c'est pas mal.
T. Quand il y a des pannes, la répartition des charges ne pose pas de problème ?
N. Non, elle est prévue dans le règlement de copropriété. [...] ça se passe bien, le seul souci qu'on peut avoir c'est quand un véhicule à casser une pièce, on a tendance à vouloir imputer la réparation au responsable et puis on nous dit « non non quelqu'un à dû squatter mon parking moi j'étais pas là ce week-end, c'est pas moi », bon ça à ces limites et on répartit les charges sur l'ensemble des places. Mais non quand c'est prévu par le règlement de copropriété il n'y a pas de problème.
T. Donc pour vous pas de problème de gestion en plus ?
N. Non pas de problème [...] les voitures sont de plus en plus lourdes et des fois il faut changer, mais pour moi c'est un bon système qui ne pose pas de problème particulier.
C. Pour rester sur les parkings tu as travaillé un peu sur du foisonnement de parking ?
N. Très peu, on en avait un mais sinon non [...] ça se fait plus j'ai l'impression. Je vais vous dire je suis assez pessimiste sur le comportement des gens en copropriété, [...] sur le papier tous ces usages

c'est génial mais encore faut-il que les gens est envie de s'investir de laisser la place à l'autre. Mais on voit un individualisme important en copropriété. C'est fou mais on le voit dans le comportement des gens, des exemples aussi simples que les locaux poubelles, les gens laisse toutes leurs affaires quand ils déménagent, on le voit sur le stationnement sur les parties communes si vous ne mettez pas des plots en bois ils se garent partout y compris sur des pelouses, et c'est de pire en pire. Donc ces histoires de foisonnement la limitent c'est le comportement des gens.

C. Et le coût non ?

N. Alors oui en plus !

C. Et puis accepter l'intégration d'autres personne extérieure dans l'immeuble, ce n'est pas facile ça ? qu'en pensez-vous ?

N. Oui ça c'est très compliqué ne serait-ce que quand il y a des parkings qui sont loué à des gens de l'extérieur ça pose déjà problème, alors qu'il y a aucune difficulté légale à ce type de bail. Et puis surtout d'un point de vue intellectuelle les gens sont attaché au droit de propriété classique comme ils se l'imaginent et aiment bien être pleinement propriétaire de leurs appartements mais aussi de leurs parkings, et là ils ne le sont pas. Le foisonnement ça à eux le vent en poupe pendant quelques années, surtout sur l'île de Nantes. Mais j'ai l'impression que ça c'est calmé. Ce n'est pas facile à mettre en œuvre et à gérer.

C. Le coût est élevé [...]

N. [...] Les gens ne sont pas prêts à payer grand-chose en copropriété, on s'en rend vite compte.

C. Sur les vélos tu as du stationnement optimisé ?

N. Non-mode classique, aujourd'hui les locaux sont assez grand sur les nouveaux programmes y a une obligation d'avoir une surface de local en proportion de la surface totale du projet et les locaux sont confortable, ça se passe bien. [...]

T. Concernant les véhicules partagés en avez-vous déjà rencontré ? Dès problèmes lors de la gestion ?

N. Non, j'en ai pas du tout. [...]

C. Pas de demande d'accueillir des nouveaux usages dans les copros anciennes ?

N. Non, ils sont assez réfractaires dans l'ensemble, déjà que quand on propose l'installation des bornes de recharges électriques pour les voitures il y en a qui refuse alors que c'est ça leurs coûte rien. [...]

C. Dans tout ça quel est le rôle du syndic ? Parce que ta mission de départ c'est quand même entretenir un bâtiment et pas gérer les gens et de nombreux usages et activité

N. C'est vrai

C. [...] Est qu'il faut qu'on aille plus loin dans le règlement de copropriété pour faire en sorte d'une façon ou d'une autre de garantir ces usages dure dans le temps, qu'en penses-tu ?

N. Et bien on se rend compte que le promoteur mets en place certains services tant que le service est gratuit, pendant 2 ans, tout va bien et quand le contrat doit être transféré à la copro et bien, c'est souvent la fin du contrat, ils ne sont pas toujours prêt à payer.

C. Doit-on pousser les majorités ? Offrir des majorités variables au cours du temps pour pousser à l'usage au moins un temps ?

N. Je ne pense pas, tu es bien obligé de respecter la loi de 65. [...] Sur les conciergeries on a eu le cas pendant un an ou deux le promoteur offrais et dès que c'est fini ça s'arrêtait [...].

C. Tu en as beaucoup des programmes comme ça ?

N. Non pas beaucoup, et globalement ça c'est arrêter.

C. Et les boîtes aux lettres connectées tu as déjà essayé ?

N. Oui j'ai approché deux boîtes, j'ai essayé d'en parler dans les copros, mais ça ne les intéresse pas, ça va intéresser plutôt les jeunes, mais quand vous avez la démographie qu'on a en AG, des anciens de 80 ans. La boîte aux lettres connectées ou la boîte à colis dans le hall de l'immeuble ils ne voit pas l'intérêt ils ne vont pas aller faire leurs courses sur Internet. [...] Ça intéresse plus les jeunes ces services mais le problème c'est que les jeunes ce sont souvent des locataires donc ils ne sont pas là,

ou des jeunes propriétaires mais ils ne sont pas majoritaires en fait en AG faut déjà savoir qu'on n'a pas grand monde. On a moins de la moitié de la copropriété en présent, généralement on a un gros tiers de la copropriété.

C. C'est généralisé sur toute tes copros ?

N. Oui très clairement c'est comme ça partout, et c'est encore pire depuis le COVID, on a institué le vote par correspondance et depuis personne ne vient. Aujourd'hui comptons un tiers de l'immeuble présent en AG sur ce tier 80% ont plus de 60 ans donc ces nouveaux usages ça les intéresse pas, donc on a beaucoup de mal en AG à faire passer ces projets-là, si on avait un auditoire de trentenaire on y arriverait oui. Mais le trentenaire il est très minoritaire en AG en fait.

C. Quand on avait vu CDC on a vu une locataire des Marsauderie, elle en est très contente, mais il y a un problème de répartition des charges. Puisque ces dernières ne sont pas récupérables.

T. Sur ce programme précis ça avait l'air de bien marcher cela dit

N. Si vous avez des jeunes ça va. [...]

T. Concernant les conciergeries, vous disiez en avoir eu et ça a coupé court ?

N. Oui on en a eu mais dès que c'est devenu payant pour les copropriétaires c'était fini, le coût est visiblement trop important. [...] Les gens ont déjà des charges de copropriété qui sont élevées parce qu'il y a beaucoup de contrats d'entretien entre autres, pour peu qu'il y est du chauffage collectif ça vient se rajouter, on a par conséquent du mal à leurs faire accepter des charges qui ne sont pas obligatoires.

[...] C. C'est bien aussi d'avoir toute ces animations et usages, ça favorise le lien social non ?

N. C'est tout l'enjeu parce qu'effectivement on se rend compte que les gens ne se connaissent pas, il se dise vaguement bonjour mais c'est tout. [...] à Nantes ils sont presque rivaux dans les AG c'est un contexte qui n'est pas évident.

C. Vous considérez que c'est à vous de faire quelque chose ?

N. On ne peut pas faire grand-chose nous ! On a essayé de pousser à l'organisation de fête des voisins [...] on peut proposer mais nous voilà ... c'est tout.

C. Après l'AG le petit apéro rencontre c'est plus d'actualité ?

N. C'est très rare, c'est dommage d'ailleurs il faudrait que ce soit plus le cas. [...] On s'était dit on devrait organiser un petit pot après l'AG le problème c'est que

C. Qui paye ?

N. Oui alors qui paye effectivement mais plus simple en fait le problème c'est qu'on passe déjà pas mal de temps en AG si on doit passer encore une heure après pour prendre un verre et pousser au lien puis ranger etc on rentre chez nous à pas d'heure je pense que l'idée est sympa mais compliqué à mettre en œuvre.

T. Donc pour vous c'est plus au CS de s'organiser à cette fin plutôt qu'au syndic ?

N. Ouais ce serait plutôt à eux.

[...] N. Il y a toujours des conflits entre eux ce n'est pas simple. Tous ces usages passent par plus de convivialité entre eux et de liens sociaux, tant qu'il n'y aura pas ça à mon avis ces usages ils auront du mal à se maintenir et à se développer.

T. Les terrasses partagées vous en avez ? Ça fonctionne bien ? [...]

N. On a une terrasse partagée sur l'île de Nantes, grande terrasse, mais ça à dérivé il faisait la fête et ça gênait les voisins, ça été fermé. On a dit stop, c'est super sympa on invite les voisins les copains à faire un barbecue sur la terrasse de l'immeuble mais finalement c'est toujours les mêmes et puis le bruit, ce n'est pas nettoyé. [...]

C. Vous avez déjà travaillé avec des associations pour des questions relatives à ces usages communs ?

N. Alors oui l'immeuble le Corbusier qui est une grande tour en longueur tout en béton, [...] quand ça été créée il y avait des jardins partagés mais aussi des ateliers de réparation de meuble de vélo de

ce que vous voulez, tout ça animé par une asso. Bon le jardin ça n'a pas marché, même sur des copros plus récentes quand on met en place des jardins potagers partagé ça ne marche pas.

C. Pourquoi ça ne marche pas ?

N. Il n'y a personne qui vient, ça les intéresse pas ou ils ne sont pas au courant, si vous voulez de venir ramasser les tomates c'est sympa mais jardiner et entretenir régulièrement les gens ne le font pas. [...] Les gens ne l'exploitent pas. [...]

C. Vous n'avez pas une application collective pour la gestion ?

N. Non

[...]

N. On se rend compte que s'il n'y pas d'entre aide et d'altruisme tous ces usages ça ne marche pas.

T. Il faut des éléments moteurs au sein de la copropriété ?

N. Ouais c'est ça il faut des éléments moteurs et une grosse cohésion. [...]

C. On nous a dit que ce qui marchait bien c'était de lancer des animations [...] deux trois animations pour lancer du collectif [...]

T. C'était sur l'île de Nantes

N. Ouais ce n'est pas la même population. On le voit nous rien que les composteurs quand il y en a qui pose un composteur, les trois-quarts n'en veulent pas ils nous disent « oh non il va y avoir des rats » etc., bon il y a les deux trentenaires qui se révoltent mais c'est voté contre. On en a installé bien sûr mais ce n'est pas simple. [...] Parfois on nous appelle pour des gamins qui jouent aux ballons dans le parc, on doit faire respecter l'ordre parce qu'apparemment le jardin ne serait pas fait pour ça. [...] On a un fossé entre tous ces nouveaux usages qui sont super sur le papier et ce serait top que ça fonctionne et de l'autre côté des gens qui ne sont pas prêts à ça. À mon avis il faut d'abord réussir à créer du lien social entre les gens.

T. Vous pensez que ça peut être le rôle du syndic de créer l'étincelle, de promouvoir le lien social ?

N. Sincèrement non, nous on n'habite pas l'immeuble. [...] Il faut des gens moteurs dans l'immeuble. [...] Quand on regarde notre mission nous notre boulot c'est de gérer les parties communes de gérer les travaux d'entretenir etc... On fait déjà beaucoup de social mais ce n'est pas notre rôle premier on peut pas en plus faire ça. [...]

C. Habitat participatif tu en fait un peu ? Avec ICEO ?

N. Non pas du tout.

[...]

T. Les salles communes vous en voyez beaucoup ? Elles sont pérennes ?

N. Pas beaucoup, même pas du tout, qui peuvent être loué ?

[...]

N. Il faut réussir à automatiser la gestion de ces usages parce que sinon ça coûte trop cher en ressources humaines en fait.

T. J'ai une question que je pose à tout le monde, quelle est selon vous l'équipement commun qui pose le plus de problème ? Pendant la gestion notamment ?

N. [...] Dans les immeubles classiques [...] l'ascenseur, le portail dans l'usages ça pose souvent problème avec l'émetteur. Même si c'est à la marge, les équipements communs pose pas trop de soucis pour nous.

C. Est-ce que vous avez déjà rencontrés des problèmes de gestion ou de pérennité due à une mauvaise rédaction du montage, particulièrement du RC ?

N. Non, on essaye de penser un peu à tout ça ce passe bien. [...] Il y en a qui du mal à comprendre les charges d'ascenseur par exemple.

[...]

C. Il y a 20 ans tu trouvais les gens plus impliqués ?

N. Oui plus impliqué c'est clair.

[...]

**Transcription du rendez-vous avec rendez-vous avec A. BIGOT, Responsable Innovation,
RSE et Communication chez Thierry Immobilier, le 26/04/2023**

A. : A. BIGOT | T. : T. Sulpice | C. : C. BUDIN

[...]

C. Vous en interne vous arrivez à avoir un retour d'expérience sur ces usages et à trouver des solutions pour leur durée ?

A. Alors, trouver des nouvelles solutions non. Aujourd'hui on est plutôt à se dire que certains usages ou certaines fonctionnalités ne sont pas viables, typiquement des terrasses partagées en hauteur c'est fermé parce qu'il y a des nuisances ça implique des contraintes de gestion des accès donc typiquement ça on préconise de l'éviter au promoteur.

C. [...] Aujourd'hui tu commences à avoir du feedback ? Tu arrives à avoir des retours ?

A. Ouais on commence à avoir des retours, si on prend le sujet des conciergeries qui disparaissent avec pourtant différents modèles. Alors on n'a pas un retour de cinq ans, mon retour le plus complet c'est Symbiose [...] où il y a la totale, terrasses partagées avec serre, des vélos partagés, la conciergerie, la mutualisation des places de parking, la totale. Et là on vient de faire l'AG à N+1, on a un retour en termes d'usages et en termes de savoir s'ils sont poursuivis ou pas. Sachant que dans le modèle qu'on propose ce qu'on fait c'est qu'on demande au promoteur de prendre en charge 50% sur deux ans. Pas tout pour que les gens aient conscience que ça a un coût quand même, ce n'est pas une ligne à zéro. Et en même temps il faut laisser le temps à l'usage, parce que même la première année si c'est livré en tranche tout le monde n'a pas pu essayer l'usage et en profiter. Sur trois ans en général les promoteurs ne sont pas fans du trois ans, mais c'est bien que ça dure un minimum donc c'est ce qu'on demande au promoteur une prise en charge partielle sur deux ans plutôt que totale sur un an.

C. Ok, donc on commence par la conciergerie ?

T. [...] J'ai une petite question, vous avez parlé de l'AG à un an, donc je suppose que la conciergerie est maintenue s'il reste un an de financement du promoteur ?

A. Et bien, alors sur Symbiose [le promoteur] à voulu payer qu'un an et donc ils l'ont arrêté. Et sur Inspiration sur l'île de Nantes c'était un peu différent c'étaient quatre bâtiments avec quatre syndicats différents, il y a une ASL qui gère tous les espaces communs. Salle de musculation, une conciergerie dans un espace commun qui était une permanence dans le quartier et ça au bout d'un an ils ont arrêté.

T. C'est quoi le motif ?

A. Déjà la conciergerie financièrement il ne s'y retrouvait pas ...

C. C'est celle qui a été créée sur E-link ?

A. Ouais

C. [...] C'est une grosse conciergerie qui a été créée sur l'île de Nantes, sur l'île c'était un peu ...

A. C'était précurseur ! [...]

T. C'était une boîte privée, une société à but lucratif ?

A. Euh

C. Ouais non, le but c'est de pas perdre d'argent mais c'était surtout de créer du lien social.

A. De rendre des services de faciliter le quotidien des habitants.

C. Là où ils habitent le quotidien est déjà facile presque

A. Ouais mais le but c'était quand même d'animer un quartier qui était à l'époque en devenir [...] le programme inspiration il y avait plus de 400 lots sur quatre bâtiments ; on s'est dit que la conciergerie ici pourrait être intéressante, utile et avec un nombre d'utilisateurs potentiels important.

C. C'était via l'ASL ?

A. Elle était dans l'ASL oui

C. Penses-tu que c'est pour ça qu'ils l'ont supprimé rapidement ?

A. C'est pour ça qu'ils l'ont supprimé

C. [...] J'ai fait une conciergerie [...] à Saint-Herblain et il me semble qu'on l'a mis dans la destination de l'immeuble au sein du RC

A. Ouais alors le montage ça commence à dater !

C. Donc dans l'ASL une majorité absolue et ils le suppriment ?

A. Ouais c'est ça

C. Ils vous ont dit pourquoi ?

A. Question de coût des deux côtés et même d'utilité pour certains, en fait la conciergerie n'était pas ouverte assez souvent mais en même temps une présence plus importante aurait augmenter le coût donc il y avait une sous-utilisation du services ce qui joue beaucoup sur la conciergerie on l'a vu sur d'autres programme comme symbiose en autres où il y avait une conciergerie connecté avec une permanence par mois pour aider mais dans les deux cas le local est sur un bâtiment donc il a des gens d'autres bâtiment qui ne viennent jamais voir qui ne savent carrément pas que ça existe. Donc il y a un gros très gros enjeu de communication et de choix de l'endroit aussi, ça ne peut pas juste être un endroit où il reste de la place, si ça pouvait être le cœur, la place du village ce serait parfait. [...] L'idéal sur symbiose ça aurait été d'en avoir sur chaque bâtiment.

[...] Ils proposent beaucoup de services mais c'est quand même assez cher

C. Moi je me rappelle sur Like Home que c'était quand même 10€ par mois juste l'abonnement avec zéro ticket, après fallait payer chaque presta.

A. Pour moi le problème c'est aussi dans les charges de copro en fait il n'y avait pas assez d'utilisateurs pour ce dire que ça valait le coup, globalement c'étaient toujours les mêmes qui utilisait le service mais ça suffit pas parce que les autres payent pour eux.

T. Est-ce que vous avez des exemples de conciergerie avec du logement social ?

A. Oui

T. Donc il y a quand même des bailleurs sociaux prêt à payer, car ce n'est pas des charges récupérables.

A. Oui il y a cette vigilance là à avoir sur le programme Révélation [...] dont on est syndic c'est 50% de logement sociaux et 50% libre dès le début [le bailleur social] a dit c'est hors de question [...] donc finalement il n'y a pas de conciergerie en revanche ce qu'on a fait parce que après l'objectif d'une conciergerie c'est de différencier est-ce que je veux faciliter le quotidien donc par des services comme par exemple box and services ça peut suffire hein soit est-ce que je veux créer du lien social donc juste un service ne suffit pas en revanche du coup pour révélation ce qu'on a fait donc il y a la conciergerie animation qui est quand même différente souvent on veut les 2 là sur révélation il y avait pas cette question de mettre une conciergerie il y avait des colis box qui avait été sur un programme que sur un bâtiment il y en a 8 ça n'a jamais marché mais en revanche sur la partie animation c'était important de créer du liens social 60% de logement sociaux il y avait un enjeux donc on a organisé une pré-assemblée générale puis une assemblée générale une fois que tout le monde était installé on a organisé avec une agence [...] une concertation avec les résidents.

C. C'est les copropriétaires qui ont payé ?

A. Non là c'est le promoteur. Et il y a eu trois temps fort, avec des ateliers pour se connaître se présenter en extérieur dans la copro.

C. Les locataires aussi ?

A. Avec les locataire aussi, d'ailleurs il y a des locataires de logement sociaux, une colocation d'handicapé, il y a eu vachement de monde on a il y a eu de vachement de monde qui sont venues on a organisé un bingo où les gens devaient se présenter et ensuite il y avait des tables et ils devaient échanger sur quelle projet ils voulait mettre en place dans leurs copro au départ il n'y avait pas de

limite, des expositions, des randos voilà tout ça c'est venue d'eux avec leurs volonté et ça marche super bien alors on a un conseil syndicale assez moteur [...] nous syndic on est à l'écoute mais ils ont un rôle super important, ils ont fait une fête de la musique ouverte sur l'extérieure, ils ont fait une exposition.

C. Est-ce que vous la faite voter en AG tout ça ? Ou on passe au-dessus ?

A. Oui généralement on passe au-dessus, à partir du moment où c'est porté par le CS. C'est un peu partie dans tous les sens au début mais ils se sont ... pas autocensuré mais ... autorégulé rien n'a demandé un coût supplémentaire pour la copro.

[...] On le voit sur révélation il y a des potagers partagés en terrasse [...] ils ont résilié même en étant prise en charge par [Le promoteur] ils ont voulu résilier et visiblement ce serait un problème avec l'organisation de l'association qui s'occupait de la gestion de ces jardins et de l'animation en termes de personne ils ont été très sollicités mais visiblement le CS a voulu résilié parce que la promesse n'était pas au rendez-vous.

T. Petite question sur la conciergerie, vous avez eux à faire uniquement à des conciergeries avec des prestataire extérieurs des entreprises

A. Thierry Immobilier ne fait pas conciergerie si c'est ça votre question. En revanche des potagers partagés là il y en pas mal qui ne nécessite pas de contrat avec un prestataire extérieur. C'est souvent un collectif d'habitant qui es capable de s'organiser seul. [...] Mais à Thierry Immobilier on a réfléchi aux modèles économiques d'un service d'animation. On s'est rendu compte que ça coûte quand même assez cher particulièrement sans le financement du promoteur, donc si on veut envisager mettre ça en place sur des copro déjà existante c'est pas envisageable on peut pas présenter des devis comme ça au copropriétaire ils ne seront pas prêts à payer autant. En revanche on a imaginé un service, un modèle économique qui permette que ça fonctionne pour pas que ça s'arrête à la première saison de tomates cerise. Aujourd'hui on n'est pas encore allé super loin dans l'expérimentation mais on s'est dit potentiellement on pourrait engager une personne pour faciliter et mutualiser les animations si on avait huit copros qui adhéraient à ce modèle, on aimerait ça et ça pourrait marcher. On s'est un peu casser le nez [...] les promoteurs aimeraient bien qu'on fasse ça mais aujourd'hui on ne peut pas demander ça au gestionnaire ce n'est pas son métier, on peut imaginer une personne dont c'est le métier mais qui n'est pas le gestionnaire et cela à un coût pour nous.

C. Au départ c'est vrai que ce n'est pas rôle du syndic si ?

A. Aujourd'hui par la force des choses c'est un animateur quand même d'un collectif mais sans l'implication nécessaire pour ces usages.

[...]

C. On a deux exemples où la conciergerie a été supprimée rapidement ; est-ce que tu penses qu'on aurait dû au sein du RC peut-être le mettre dans la destination de l'immeuble ? Ou au contraire à force de bloquer...

A. Je pense qu'il y a des services qui peuvent valoir le coup d'être inscrit dans la destination pour éviter d'être évincer trop rapidement, je pense que la conciergerie en revanche ce serait mal perçue. C'est plus un service complémentaire contrairement à de la mutualisation de place de parking par exemple ça maintenant ouais pour moi ça peut même être indispensable de l'inscrire pour moi.

[...] A. Mais voilà deux ans ça n'a pas suffi pour maintenir cette conciergerie.

C. Ok c'est des immeubles assez représentatifs sur Nantes donc ça laisse perplexe sur le sujet des conciergeries. [...]

T. Après il y a aussi des exemples où ça marche on a vu les Marsauderie par exemple [...]

A. C'est conciergerie quoi à Marsauderie ?

T. C'est un prestataire extérieur une conciergerie classique il y a quelqu'un sur place. Ils font beaucoup plus d'activité [que les autres exemples discutés précédemment] pas une par mois. [...]

A. Après pourquoi ça marche aussi parce qu'on mutualise, les Marsauderie c'est quand même gros on atteint une taille critique qui vaut le coup. [...] Et sur la partie animation faire ça plus d'une fois par mois ouais c'est bien mais faut voir combien ça coûte et comment le faire accepter par les copropriétaires.

[...] T. J'aimerais passer sur les véhicules partager si vous faites ça ?

A. Alors j'en ai qui vont arriver en fin d'années en revanche on a les vélos partagés c'est une bonne surprise on ne savait pas trop où on allait mais alors là dans le modèle parce que à chaque fois c'est un modèle différent, donc là [le promoteur] à décider d'acheter 15 vélos électriques avec un local vélo à l'entrée de la résidence mais qui est dédiée à ces vélos partagés après sur chaque bâtiment il y a des autres locaux vélos c'est par [une entreprise], le prestataire qui a la solution enfin le système de réservation qui s'occupe de la maintenance des vélos de la borne de recharge, les vélos appartiennent quand même à la copro ils ont la maintenance mais les vélos appartiennent aux copropriétaires et on ne gère rien ça marche super bien et là-bas ils ont validé enfin ça continue et dans le modèle économique pour la première année on avait décidé que c'était la copro qui prenait en charge l'utilisation tout ce qui va être maintenance, les bornes tout ça, l'élec la première année l'utilisation elle est prise en charge par les copros en année 2 on verra on se laisse le temps en fonction de l'utilisation. En 6 mois il y a 700 km qui avaient été faits il y a eu un seul vélo où il y a eu un problème mais ils l'ont retrouvé. Pas de dégradation rien d'anormale pas de vols. [...]

C. Donc aujourd'hui que l'utilise ou pas tu payes ? Ce n'est pas directement les utilisateurs effectifs qui payent c'est bien ça ?

A. Aujourd'hui c'est ça, et en année deux ils ont décidé de continuer comme ça.

C. Quel est le coût ?

A. Le coût n'est pas même que pour de l'autopartage [...]

C. [...] Tu n'y crois pas trop ?

A. Non, en revanche le fonctionnement de Citiz avec un véhicule en pied d'immeuble mutualisé à l'échelle de la copro mais aussi potentiellement utilisable par des riverains ça n'a pas de coût pour la copro, il y en a un pour le promoteur mais pas pour la copro à long terme. Je crois plus à ce modèle pour le coup. [...] Et puis ce qu'on disait de fait les promoteurs en parlent ils veulent partir sur 2 ou 3 voitures électriques partagées parce que ça leur fait construire moins de place de parking, mais il vaut mieux déjà partir sur une et si ça marche tant mieux [...]

T. C'est généralement géré en ASL ?

A. Oui tout à fait.

T. Est-ce que vous avez des préconisations relatives aux majorités ? Est-ce qu'il faut pour de l'autopartage mettre en place des majorités forte ? Type article 26 ou au contraire...

A. Oui je pense sur ce type d'usage pour le coup vaudrait mieux, je pense que sur ces usages de mobilité il y a un plus gros enjeu parce que sur la conciergerie, c'est ma perception hein que la conciergerie c'est annexe c'est complémentaire alors que les enjeux de mobilité bah c'est aller dans le sens de la métropole et des enjeux relatif au climat.

[...] Sur ce sujet-là je pense qu'on peut se permettre de forcer un peu. [...]

C. En ce qui concerne le foisonnement vous en fait vous un peu ? Vous travaillez avec zenpark non c'est pas en interne ?

A. Ouais on travaille avec zenpark, alors on a un exemple mais ce n'est pas du foisonnement vraiment car là pour le coup les élus de [une commune] ont refusé qu'on fasse du foisonnement avec l'extérieur donc c'est seulement interne à la copro. Alors qu'il y a des commerces. Du coup zenpark dans ce cas ça coûte beaucoup beaucoup trop cher et donc le promoteur c'est engagé pour avoir son PC de pris en charge si jamais les locations ne compensait pas le coût de zenpark à prendre en charge pendant 6 ans. [...] Les élus ont clairement imposé le fonctionnement alors qu'il y a clairement un besoin et

que du coup on se retrouve dans une situation non-viable. [...] Du coup ça ne fonctionne pas et puis personne va payer pour son oncle qui vient une fois tous les ans.

[...]

A. On a un appel à projet on en est à la deuxième édition en 2023 on a une enveloppe de 25000€ qu'on alloue pour soutenir des initiatives portées par des résidents de copro qu'ils soient locataire ou copropriétaire, pour mettre en place des choses on va plutôt aller aider ceux qui ont envie de bouger et donc la première année on a eu 28 dossiers déposés on en a soutenu 12, là on en eue 15 et on en soutient 8. Donc il y a un soutien financier d'ailleurs maintenant on est soutenue par l'ADEME pour mettre en place ce projet et il y a quelqu'un dans mon équipe qui accompagne, alors l'idée ce n'est pas de faire à la place c'est d'accompagner via notre réseau et notre expérience. C'est hyper varié, l'objectif de l'appel à projet c'était de créer du lien social, porté des initiatives qui le favorise ou qui préserve l'environnement donc c'est assez large. Et on voit que tout est prétexte pour créer du lien social donc on a eu la mise en place d'ateliers vélo on a un exemple où ils ont monté une association de quartier il y a trois ateliers qui sont mis en place nous ils nous ont juste envoyé le devis et on les a aidés [...]

C. Vous l'objectif ensuite c'est de le développer sur d'autres copro ?

A. Oui c'est de voir ce qui intéresse les gens et puis peut être que derrière ça vas amener d'autres projets c'est un prétexte pour se parler.

C. Et puis si les gens vivent mieux, qu'il y a du lien social ça facilite votre travail ?

A. Oui c'est ça notre objectif en tant que syndic c'est ça c'est de créer un milieu où les gens s'entendent bien ils se parlent et moins dégradation de gestion et une maîtrise des charges c'est ça l'objectif. [...]

C. [...] Du coup vous laissez les projets même si c'est une minorité, je veux dire il n'y a pas tout le monde qui ...

A. Alors ça doit être voté en AG la plupart du temps, un composteur par exemple c'est obligatoire pour beaucoup de projets ce sera voté, après pour certains comme un atelier vélo qui n'est pas fixe ce n'est pas nécessaire c'étaient plutôt des animations. [...] La position du gestionnaire qui n'est pas toujours évidente c'est d'abordé les sujet comme ça de pouvoir aider et donné des coups de pouce à des projets voulu par les habitants c'est super valorisant ils sont super contents de soutenir et de faire avancer tout ça.

T. Les salles communes vous en avez ? Y a-t-il des problèmes lors d'une potentielle revente par la suite ?

A. Alors on n'en est pas là mais justement tous ces usages amène à repenser ces salles communes sous utilisés. Mais ça dépend pas mal du CS. [...] À nous aussi d'accompagner le CS pour qu'il ait une bonne gestion qui se fasse, ça va de la gestion des accès qui sont à faciliter parce que quand il n'y a que le CS qui a les clés tout de suite c'est sous utilisé pour moi la première raison de la sous-utilisation des salles communes c'est la gestion des accès. [...] Mais je n'ai pas en tête des salles communes qui aurait été revendue. [...]

C. Les associations vous en avez pas mal ? Comment elles sont mise en place ?

A. Souvent c'est financé au début par le promoteur pour l'étincelle du projet et ensuite ce sont directement les habitants qui la créent. [...]

C. Quand il y a une association qu'elle est le lien avec vous ? Vous avez un lien ou pas du tout ?

A. Alors aujourd'hui en général dans l'asso il y a le CS et le gestionnaire est en communication avec le CS. Et pour nous l'association doit pouvoir porter des projets et se faire entendre en AG à nous de le faciliter et d'aider les résidents membres de l'association. On estime que notre rôle c'est de faciliter la voix au chapitre de cette association d'habitant.

[...]

A. De l'habitat participatif pour l'instant on n'en a pas mais on va en avoir avec ICEO prochainement.

Transcription du rendez-vous avec S. EPIE, Directeur général adjoint et Directeur du Développement chez Lefevre Immobilier, le 11/05/2023

S. : S. EPIE | T. : T. SULPICE | C. : C. BUDIN

[...]

C. Donc je ne sais pas si tu as un retour sur ces sujets d'usages de tes équipes de syndic ?

S. Alors oui syndic et gestion locative aussi, ça remonte jusqu'aux bailleurs parce que qui paye les charges qui payent si ou ça. [...] Sur ta liste tu as deux choses qui reviennent beaucoup en ce moment outre vélo tu as voiture partagée et le coworking qui revient beaucoup suite au covid. [...]

C. C'est intéressant parce que les salles communes un retour qu'on a eu c'est qu'ils n'arrivaient pas à les gérés et que souvent c'était fermé.

S. Ouais ça nous ça va mais on va y arriver le problème en fait ce n'est pas les usagers ce n'est pas les locataires qui voudraient utiliser hein c'est les propriétaires qui ne veulent pas payer et qui veulent arrêter les services enfin bon il y a toute une chaîne en fait la chaîne doit être bien faite de bout en bout sinon à un moment ça pète y a plein d'étapes qui peuvent faire capoter le projet.

T. Pour vous c'est plus souvent le coût pour les propriétaires qui pose un problème ?

S. ça dépend il y a plein de chose ça peut être le promoteur si je prends les [un ensemble immobilier] en exemple le promoteur nous l'a livré brut, à la copropriété le soin de faire un prêt de 150 000 € pour faire l'aménagement intérieur sans que ce soit prévu [...] En fait ils sont au minium. C'est-à-dire qu'entre une serrure connectée et une serrure manuelle avec une boîte à clé on nous dit oh bah non non la clé je vais la garder et les gens viendrons la chercher chez moi. Mais non ça ne marche pas comme ça. [...]

T. Pour vous tous les équipements et usages communs dans cet ensemble immobilier le rendent plus attractif, pour les locataires, pour les propriétaires, les deux ?

S. [...] Les propriétaires résidents oui complètement, en fait il vient et il adhère au projet donc lui veut vraiment que ça réussie il vient pour ça. Investisseur globalement ils s'en fichent un peu parce que lui ce qu'il cherche c'est le rendement donc s'il n'y a pas les services au contraire ça peut l'arranger on va revenir aux charges est-ce qu'elles sont facturables ou non au locataire. Donc lui en gros si ça meurt, souvent on le voit en première AG, s'ils peuvent voter contre ils voterons contre. [...]

C. Donc les bailleurs ils ne peuvent pas répercuter ce type de charges sur le locataire ? Un bailleur social non mais un bailleur classique ?

S. Non en fait dans les baux 1989 qu'on a il y a toute une liste des charges récupérable et tout ça n'en fait pas partie. Et c'est là où on avait travaillé avec [un notaire] où lui il avait prévu des charges spéciales de copropriété c'est ce qu'on a aussi sur nos résidences seniors où là voilà on crée des charges spéciales et on arrive à la faire remonter et à les faire facturer quoi mais dans une ASL. Ça se rédige directement dans le contrat ASL et c'est l'avantage d'avoir une ASL parce que si on a juste une copro on est embêté. [...]

C. Je pensais que ces problèmes de charges étaient liés uniquement aux bailleurs sociaux, et que les investisseurs privés plus classique pouvaient les récupérer.

S. En fait depuis le départ on a un double discours on a un certain qui nous disent le discours que tu as là et d'autres qui se disent mais non enfin si c'est bien rédigé ASL machin et tout ça c'est récupérable et on fait payer au locataire 10€ on a fait ça sur [un ensemble immobilier] ce qu'on a fait aussi bah sur [un autre ensemble immobilier] là les gens tous les mois, les locataires, payent tous les mois leurs charges.

T. [...] Pour des bailleurs rencontrés notamment sociaux c'était inconcevable de récupérer ces charges.

S. Pour Pirmil les Iles qui est un nouveau quartier, en fait ils ont pensé le quartier dès le départ avec tous les services ils ont fait venir tous les bailleurs sociaux autour de la table en leur disant voilà comment vous pouvez les absorber parce qu'on ne va pas pouvoir les faire que sur le privé. Et en fait ce qui a été dit c'est qu'une dépense du bail 83 les bailleurs sociaux ils dépendent sur leur liste de charges d'un accord entre les syndicats [...]

C. Ok, c'est important il y a un enjeu super fort de mixité et d'égalité.

S. Oui c'est hyper dur d'ailleurs dans le concret ça ne passe pas lorsqu'il y a un cours de sport ou je ne sais pas une fête des voisins et tous les logements privés qui descendent et qui prennent l'apéro tout ça et puis les logements sociaux qui sont aux balcons ! Bah non ça ne marche pas c'est évident. Donc nous ce genre d'activité on a dû ouvrir aux logements sociaux surtout avec l'accélération de la mixité au pallier [...] donc il y a une partie qui paie et pas l'autre ... un moment ça crée aussi des tensions parce que c'est sympa mais bon

C. C'est ce que tu as aussi aux [un ensemble immobilier] ?

S. Non tout le monde paie [le bailleur social] ça été les seuls qui ont entendu, ça les embête mais ils paient [...] par contre il ne le refait pas, il le porte eux sur leurs bilans d'exploitation.

C. Après sur l'enjeu communication création du vivre-ensemble c'est peut-être un bon investissement dans la gestion locative de tous leurs biens sur [l'ensemble immobilier] peut-être voir si les gens se plaisent, peut-être que les logements vont être mieux entretenus moins de problèmes de voisinage et du coup bah finalement ce qu'ils ont perdu en termes de charges derrière ils vont le retrouver.

S. C'est possible tout à fait, ah non mais je partage totalement d'ailleurs on avait travaillé avec une sorte de community manager de quartier mélanger avec un animateur [...] et oui ça été prouvé ce que tu dis

C. Quand tu dis ça été prouvé c'est-à-dire ?

S. Alors oui quand je dis ça oui et non on l'a eu comme retour d'expérience sur d'autres quartiers qui nous en ont parlé.

[...] C. Vous ça a bien marché sur toutes les initiatives que vous avez eues ? Ça a créé des collectifs ?

S. euh il y a de tous. [...] On a des projets où le promoteur va financer la première année d'animation là ça fonctionne pendant un an les gens sont contents ils vont faire les apéros surtout sur les conciergeries mais ça peut être un peu tout. [...] Donc conciergerie voilà il y a quatre métiers. [...]

C. Tu es quand même obligé de faire signer le contrat de conciergerie lors de la première AG ?

S. Oui ils peuvent dire non dès le départ [...] Lorsqu'il y a une ASL c'est plus pratique le règlement est signé par le promoteur avant et après il est remis au copropriétaire.

C. [...] On a inscrit une conciergerie dans la destination d'un immeuble pour son rôle dans les liens sociaux, qu'en penses-tu ? Est-ce qu'il faut pousser, ou il vaut mieux laisser le choix aux copropriétaires ?

S. Non, une forte majorité oui parce que sinon ça tombe trop vite [...] c'est un peu un élément intrinsèque de l'immeuble [...] ces services font partie de la destination de l'immeuble enlever ces services change les modalités de jouissance de l'immeuble. [...] Parfois ce n'est pas le cas bien entendu. [...] Il y a eu beaucoup de services qui sont tombés à Nantes. Pour gagner les concours tout le monde allait de son service et ils étaient limités à une copro puisque c'est elle qui payait les charges. Il n'était pas ouvert à l'extérieur [...] ça a jamais marché cette ouverture au quartier [...] pourtant le retour d'expérience qu'on a c'est que si c'est limité à la copro ouais là ça a du mal à survivre, notamment les conciergeries, les espaces communs encore ça va.

C. Et qui gère les espaces communs dans la copro ?

S. Nous, on propose un outil de réservation de gestion c'est une plateforme à la Doctolib c'est la même chose qu'on utilise pour les vélos et véhicules partagés.

C. Et c'est payant vous faites un petit package pour avoir l'appli ?

S. Oui alors aujourd'hui on ne la vend pas. [...]

T. Pour vous le bilan de l'application est positif ? C'est un outil à pousser et mettre en avant ?

S. C'est assez récent pour qu'on n'ait pas encore rencontré tous les défauts, mais pour l'instant c'est la solution parce que le nerf de la guerre pour ces usages ça va être l'argent [...] si on dépasse les 10 ou 15€ ça va être compliqué surtout vu le contexte. Alors que quand on fait le calcul si les gens utilisent vraiment les services on peut leurs faire gagner de l'argent enfin quand on est sur un modèle coliving [...] ça peut être assez vite rentabiliser et l'application participe à contenir les coûts. Donc il faut que ce soit le moins cher possible et pour ce faire, si je prends les parkings mutualisés sur [un projet] on a travaillé avec [un prestataire] pour opérer un parking de cette envergure ils demandent 150 000€ d'investissement supplémentaire comparé à un parking classique [...] Ils nous demandent 50 000€ annuel pour gérer le parking, et donc un surcout entre 20 000€ et 30 000€ parce que c'est mutualisé avec [le prestataire] c'est l'armada ils sont équipés. Il y en a d'autres mais ce qu'il manquait c'était l'interface de réservation. Donc on a mis en place notre propre solution qu'on a testée sur nos gîtes urbains en AirBnB ça fonctionnait, derrière on a testé ça sur des parkings. [...] Et donc là le surcoût est de 8000€ [...] pour faire en sorte que par mois on arrive à un truc raisonnable pour les copropriétaires. [...] Il faut rationaliser les intervenant pour contenir les coûts et il faut que les syndic soit formés on a une vraie montée en compétences là-dessus on part de loin c'est des nouveaux métiers pour nous on bascule en micro exploitant de services urbains.

C. Par rapport au contrat de syndic de départ c'est carrément hors sujet pour toi ?

S. Alors oui et non parce que depuis la réforme on a le droit de cumulé d'autres mission en toute transparence.

C. [...] Le retour que j'ai eu de beaucoup de syndic c'est tous les enjeux de conciergerie, d'usages un peu en plus il faut rester assez souples [...] Mais à côté il a des enjeux environnementaux et urbains important le foisonnement véhicule partagée tout ça et là il faut être un peu plus restrictif ? [...]

S. Après on peut avoir des choses dans le règlement de copropriété, en gros c'est la capacité à, on peut avoir accès à un usage commun et pour le budget on vote zéro sur la ligne en soi donc on arrête sans arrêté, on garde les parkings mutualisés mais on arrête son exploitation. [...]

T. [Dans un ensemble immobilier emblématique pour ces usages] mise à part le parking mutualisé qui visiblement marche pas si bien que ça, la mayonnaise à plutôt bien pris ? Pour les usagers en tout cas. Pourquoi ? Qu'est-ce qui fait qu'ici ça a bien fonctionné pour vous ? Le montage à un rôle à jouer ?

S. [Cet ensemble immobilier] c'est le tout premier quartier comme ça, ça a frotté il a été livré en retard ...

C. Vous avez d'autres références plus significatives ?

S. Oui je dirais à Rennes la [Un immeuble]

C. C'est quoi la différence ? Le contexte de départ ?

S. Oui [...] ça fait partie de l'entonnoir, il faut que dès le début les commerciaux vendent ce qui est vraiment prévue c'est pour ça que soit vous ou nous c'est super important que le promoteur nous inclus dès le départ, avant il venait chercher le syndic à la fin [...] et là on leurs dit bah non ça ce n'est pas possible, ça ce fait pas comme ça. On nous dit bah si je l'ai vendue donc débrouillez-vous. [...] Tout doit être pensé dès le départ. [...] Et c'est pareil sur les services souvent le promoteur ce qu'ils veulent c'est livré en premier les logements pour leur cash-flow et les parties communes à la fin mais quand c'est des gros programmes on va arriver à la fin à la fin un an après parfois...

C. [...] Qu'est-ce que tu penses des associations et de cette faculté qu'elles ont d'inclure dans la gestion

S. On a eu ça sur [un ensemble immobilier] l'ASL c'est une association donc si on créer une association elle va avoir un bilan des AG

C. Je suis d'accord c'est ça la difficulté mais une ASL c'est des propriétaires alors que l'association c'est les habitants

S. Tout à fait c'est pour ça que dans l'ASL des copropriétaires il doit y avoir de prévue un conseil des résidents pour que les résidents puissent s'exprimer et ça c'est hyper important parce que si on réussit à bien écrire les choses et que c'est les locataires qui payent c'est normal qu'eux aussi ils décident.

C. [...] Quel poids il a ?

S. On le fait sur nos copros, on appelle ça vie de copro avec les résidents ensuite on fait un compte-rendu avec les copropriétaires parce qu'aujourd'hui le ratio locataire propriétaire occupant c'est 70% 30% on est même passé à 80/20 dans certains cas.

C. Et ça fait quand même partie de votre mandat de syndic

S. oui parce qu'encore une fois 80% des propriétaires sont des investisseurs qui vont être à distance et 20% de résidents et les locataires c'est eux qui payent quoi donc c'est notre job de les inclure.

C. Ce pouvoir là on ne l'a pas dans la loi aujourd'hui.

S. Oui ça nous manque

T. Et donc le conseil des habitants il a un pouvoir coercitif ? Ou si les propriétaires disent ils sont mignons mais on ne va pas faire ça

S. Non c'est purement du conseil tout à fait. [...] mais si les locataires nous font remonter un problème si c'est eux qui payent le propriétaire il a tout intérêt à rendre son locataire heureux il restera plus longtemps. Tout est une histoire de clé de charges qu'est ce qui est récupérable ou pas. [...] Mais sans recréer une association et tout ça quoi simplifions nous la vie.

C. La SAMOA il font des concours avec la liste de courses parce qu'il faut cocher et derrière quand on a eu les premiers retours de Thierry de toi où ça marche mais ça marche parce qu'on a lancé le truc [...]

S. C'est ça et là ça coûte cher parce que nous investit là-dedans parce qu'on y croit mais on investit la dedans en payant des gens pour faire l'animation et le reste et on rentre pas dans nos frais donc c'est un pari pour la suite de l'immeuble. [...]

C. Quand il y a plus de cohésion il y a moins de gestion des problèmes de voisinage derrière ?

S. Oui

T. [...] Vous parliez d'un programme à Rennes ou ça c'est bien passé à la livraison, c'est la première phase de l'entonnoir, c'est quoi la suite ?

S. C'est la communication, qu'ils aient l'information il faut le faire continuellement avec les rotations. Un service ça va être consommé au départ c'est tout nouveau mais si on ne communique pas et qu'on l'anime pas c'est mort au bout de 3 ans et donc derrière on doit animer la destination de l'immeuble il y a un vrai parti pris des gestionnaire, un investissement, il faut que le gestionnaire y croie. [...]

T. [...] On en a vu des gestionnaires qui n'y croit pas trop.

S. Ah oui mais même en internes c'est 50/50 c'est compliqué c'est un changement de métier.

C. [...] Les véhicules partagés vous en avez ?

S. Alors [...] on prend un prestataire extérieur il y a plusieurs modèles [...] ils se gardent le droit de résilier de leurs côtés au bout d'un an si l'opération n'est pas rentable et ils demandent des contraintes donc il faut rayonner sur le quartier souvent les gens du quartier doivent avoir accès au parkings [...] de la visibilité commerciale donc souvent il faut un panneaux qui dit véhicule ici etc. [...] Pour la plupart des services c'est du tertiaire d'abord et ensuite on l'adapte pour l'habitat. [...] Aujourd'hui on est beaucoup dans l'échec c'est pour ça que pas mal de gestionnaires n'y croient pas [...] Mais là il faut qu'on industrialise le modèle.

Transcription du rendez-vous avec A. CHIRON responsable commercialisation-communication, ainsi que J. LEFEBVRE responsable de programmes, chez ICEO, le 04/05/2023

J. : J. LEFEBVRE | A. : A. CHIRON | T. : T. SULPICE | C. : C. BUDIN

[...]

J. Le participatif c'est assez chronophage pour nous

A. Mais même dans les programmes qu'on commercialise de façon classique on mène une démarche participative avec les habitants à la fin, au moment de la livraison ça passe par un projet support qui est un prétexte pour que les gens apprennent à ce connaître que les gens apprenne à décider différemment que dans une copro et les règles au tantièmes, on est sur des modes de décision au consentement des modes de décisions autre que ceux des majorités classique. [...]

J. Le plus important c'est le lien entre les gens

[...]

T. Juste une petite question sur les buanderies, en fait qu'est ce qui fait pour vous que ça marche en participatif et qu'on n'en voit pas ailleurs ?

J. Déjà les habitants ont émis le souhait d'avoir la buanderie donc c'est qu'il s'engage un minimum à l'occuper l'entretenir etc après peut-être que je dis ça et dans 10 ans ce ne sera plus une buanderie.

[...]

A. Peut-être aussi quand les gens viennent en participatif ils ont une envie de mutualiser ils savent que l'habitat participatif ce n'est pas juste avoir plus de lien avec ce voisin c'est aussi d'avoir moins d'impact sur l'environnement. Pas tous mais certains viennent principalement pour ça donc il y a une prise de conscience sur tout ça. [...]

T. Est-ce que vous êtes d'accord avec l'idée que le substrat de la population que l'on retrouve en participatif est moins réfractaire au changement, qui pousse aux nouveaux usages, du moins en comparaison avec de la copropriété classique ?

J. Je ne sais pas parce que je pense qu'intégrer ce genre de projet fait aussi évoluer les gens, et parfois quand on fait une réunion publique pour que les gens voient le projet on ne communique pas sur le cotés participatif on vient dire qu'on construire un programme ici et que les habitant on l'occasion de le construire avec nous ou plutôt de construire leurs programmes accompagnés par nous, et on ne vend pas ça tout de suite comme du participatif ! Aller il faut tout mutualiser ! Non.

A. Non mais bon ça bouscule rapidement quand même, [...] ça demande beaucoup d'implication donc je pense que oui un peu.

[...]

J. Moi je pense qu'il y a des gens qu'on vend sur des programmes classiques qui seraient très bien dans un groupe d'habitant en participatif

A. Je suis complètement d'accord, mais les gens en participatif sont quand même ... ils bougent ce sont des gens qui ont envie de faire avec les autres qu'on...

J. C'est vrai mais ça c'est une obligation il faut des gens qui ont envie de s'impliquer. [...]

Étude de la pérennité des dispositifs mis en place dans les copropriétés pour encadrer certains usages communs.

Mémoire d'Ingénieur ESGT - CNAM, Le Mans 2023

RESUME

Le développement de nouveaux usages communs s'intensifie notamment pour répondre aux enjeux induits par le développement durable et à la déliquescence du lien social. Le caractère récent de certains usages comme l'autopartage, les conciergeries et autres salles communes imposent des questionnements quant à leurs durabilités.

La pérennisation de ces usages communs passe par des montages juridiques flexibles et inclusifs. Certes le régime de la copropriété offre des possibilités permettant d'agir en faveur de la pérennité, notamment la destination de l'immeuble. Néanmoins des lacunes dont son manque d'inclusivité et sa rigidité entrave la durabilité des usages communs.

Pour surmonter les limitations du régime de la copropriété, des dispositifs complémentaires peuvent encadrer les usages communs. Ainsi de la pluralité des pratiques collectives doit découler une multitude de montages. Plusieurs possibilités existent, du droit réel de jouissance spécial aux associations d'habitants. De plus, des évolutions du cadre législatif et du rôle des gestionnaires sont envisageable pour maximiser la durée de vie de ces pratiques.

Mots clés: Usage commun, montage juridique, pérennité, copropriété, équipement commun, DRJS, associations.

SUMMARY

The development of new shared uses is intensifying, particularly in response to the challenges posed by sustainable development and the decline in social cohesion. The recent nature of certain uses, such as car-sharing, concierge services and other communal spaces, raises questions regarding their sustainability.

If these shared uses are to be sustained, flexible and inclusive legal arrangements are needed. Admittedly, the condominium regulations offers a number of ways of ensuring long-term viability, particularly through the purpose of the building. However, its shortcomings, including its lack of inclusiveness and its rigidity, hinder the sustainability of common uses.

To overcome the limitations of the condominium regulations, additional measures can provide a framework for common uses. The plurality of collective practices should give rise to a multitude of legal arrangements. There are several possibilities, ranging from special rights of enjoyment to residents' associations. In addition, changes to the legislative framework and the role of managers can be feasible to maximise the lifespan of these practices.

Key words: Common use, legal structure, sustainability, condominium, common facilities, DRJS, associations.