



CHAIRE DE RECHERCHE DU CANADA EN  
DROIT DES BIENS TRANSSYSTEMIQUE ET  
COMMUNAUTÉS DURABLES



# LES COPROPRIÉTÉS À L'AUNE DES TRANSITIONS URBAINES, ENVIRONNEMENTALES & DIGITALES : PERSPECTIVES TRANSSYSTÉMIQUES

11 mars 2022, 08h45 - 14h40

En ligne

Inscription : [forms.gle/qZNYdgK6DBhmL5AJ7](https://forms.gle/qZNYdgK6DBhmL5AJ7)

## Descriptif de l'événement

*Parrainage : Chaire de recherche du Canada en droit des biens transsystémique et communautés durables (Univ. McGill), Chambre des notaires du Québec, Institut de droit patrimonial et Immobilier (Univ. Lyon 3), Conseil régional du Rhône, Univ. Hassan 1 (Maroc), Conseil national de l'ordre des notaires (Maroc).*

Cinq ans après l'accord de Paris, la Cop26 s'achève avec le pacte, jugé décevant, « de Glasgow ». L'effort à fournir pour contenir l'augmentation des températures à +1,5° C d'ici la fin du siècle, impliquant une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 45% doit être renforcé, l'ONU indiquant une trajectoire inquiétante pour la planète de 2,7° C par rapport à l'ère pré-industrielle. Le bâtiment, s'il est resté étonnamment un sujet en retrait lors de cette conférence, n'en demeure pas moins à lui seul à l'origine de 37% des émissions annuelles mondiales de gaz à effet de serre. Ce secteur doit atteindre le zéro carbone pour 2050 avec un avancement annuel mesuré dans le Global Status Report de l'Alliance mondiale pour le bâtiment. Ce défi de la lutte contre le réchauffement climatique doit être relevé dans un contexte de densification croissante des territoires urbains. Selon les projections des Nations-Unies, d'ici 2050, deux personnes sur trois habiteront probablement dans des villes, soit environ 2,5 milliards de personnes supplémentaires par rapport à aujourd'hui.

Les transitions urbaines et environnementales mettent ainsi au cœur des débats la question du vivre ensemble dans la ville et, plus particulièrement les modèles de copropriété ou de propriété collective et les modèles de gestion qui en découlent. Outil juridique conçu pour favoriser la faisabilité de projets de construction ou de rénovation d'immeuble, et ce faisant, l'accès à la propriété immobilière, la réflexion sur la copropriété s'inscrit désormais, au plan global, dans le temps, sur tout le cycle de vie du bâtiment.

Plusieurs questions se posent, notamment :

- La variété et la pertinence des modèles de copropriété, en termes d'appropriation et de gestion collective ;
- L'intérêt d'adopter des règles spéciales en matière de copropriété ;
- L'adaptation du modèle de copropriété en fonction de la taille, de la destination de l'immeuble etc.
- La complexification des montages (articulation copropriété et divisions superficières, baux de longue durée, division en volumes, usufruit...);
- Les modèles alternatifs à la (co)propriété : co-habitat, habitat participatif, coopératives, OBNL etc.
- Le recours à la digitalisation des copropriétés, notamment pour favoriser l'efficacité de la gestion

Ce colloque multi-sites organisé sur quatre continents -Afrique (Maroc), Amérique (Québec, Canada), Asie (Cambodge), Europe (France) - a pour objectif de réunir des juristes universitaires et des praticiens du droit, connaissant des réalités juridiques et territoriales distinctes. Ces regards croisés sur les copropriétés permettront, dans une approche comparative ou transsystémique, à la fois globale et locale, d'alimenter les réflexions sur les transformations de nos modèles juridiques.

## Principaux axes de recherches :

- 1) **Notion et modèles de copropriété**: copropriété et propriété; modalité de la propriété; modèles de copropriété
- 2) **Adaptation des modèles de copropriété** : taille, destination de l'immeuble...
- 3) **Copropriété et montages complexes** : copropriété et propriété superficière, baux de longue durée, copropriété et fiducie; copropriété et usufruit etc.
- 4) **Copropriétés vertes** : exemples empiriques et réponses pratiques
- 5) **Copropriété durable et abordable** : copropriété et embourgeoisement; copropriété et inclusion (comment concilier copropriété, développement durable et accès à un logement et au maintien au logement qui ne soit pas exclusivement réservé à certains)
- 6) **Copropriété et modèles alternatifs** : coopératives, cohabitats, habitats participatifs, OBNL etc.
- 7) **Copropriétés et transitions digitales**
- 8) **Copropriétés et droit comparé**

### Publication

S'agissant de la publication de l'ouvrage collectif prévu qui sera issu des différentes conférences, les textes devront être transmis d'ici le 1er juillet 2022 aux adresses suivantes :

- yaell.emerich@mcgill.ca
- beatrice.balivet@univ-lyon3.fr
- oualij1@yahoo.fr

### Direction scientifique

Béatrice Balivet (Université Lyon 3)  
Yaëll Emerich (Université McGill)  
Imane Oualji (Université Hassan 1).

# Programme

08h45 - 09h00 (Montréal) / 14h45 - 15h00 (Paris)

Propos introductifs

**Yaëll Emerich** - Titulaire de la Chaire

**Kevin Houle** - Président de l'APNQ

09h00 - 10h30 (Montréal) / 15h00 - 16h30 (Paris)

Panel n°1 : **Modèles et transitions**

**Me Yves Joli-Coeur** (Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec) – Présidence

Panélistes :

**Hugues Perinet-Marquet** (Univ. Paris 2) – Les copropriétés françaises face à la transition énergétique

**Christine Gagnon** (Univ. de Montréal) – Les copropriétés québécoises à l'heure des changements législatifs et des nouvelles préoccupations environnementales

**Tina Piper** (Univ. McGill) – The future of the collective ownership in the common law

# Programme

10h30 - 10h45 (Montréal) / 16h30 - 16h45 (Paris)

Pause

10h45 - 12h15 (Montréal) / 16h45 - 18h15 (Paris)

Panel n°2 : **Durabilité du modèle et modèles alternatifs**

**France Allard** (Ministère de la justice du Canada) – Présidence

Panélistes :

**Yaëll Emerich** (Univ. McGill) – Le modèle de la copropriété québécoise: une forme de propriété collective vecteur de durabilité?

**Imane Oualji & Abdellatif Yagou** (Univ. Hassan 1) – La gouvernance de la copropriété à l'aune du développement durable au Maroc

**Béatrice Balivet** (Univ. Lyon 3) – La copropriété durable et les enjeux de mixité sociale

12h15 - 13h00 (Montréal) / 18h15 - 19h00 (Paris)

Pause

# Programme

13h00 - 14h30 (Montréal) / 19h00 - 20h30 (Paris)

Panel n°3 : **Modifications des modèles et montages complexes**

**Kristen Anker** (Univ. McGill) - Présidence

Panélistes :

**Vincent Sagaert** (Univ. Louvain) – La copropriété et la propriété des volumes en droit belge

**Serge Allard** (De Grandpré Jolicoeur) – Copropriété par phases et Tendances nouvelles : des exemples à suivre

**François Brochu** (Univ. Laval) – Montages juridiques complexes pour favoriser l'accès à la propriété

14h30 - 14h40 (Montréal) / 20h30 - 20h40 (Paris)

Mot de conclusion

**Yaëll Emerich**

## **Les copropriétés françaises face à la transition énergétique**

Les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments représentent environ 26 % du total des émissions françaises. Dès lors, la lutte pour une meilleure performance énergétique des bâtiments est engagée en France depuis maintenant plusieurs années. Dans la mesure où, sur 30 millions de logements, plus de 10 millions sont en copropriété, ces derniers sont un maillon essentiel de la lutte contre le réchauffement climatique. Dès lors, le gouvernement essaye de pousser les copropriétés à rejoindre ce grand mouvement planétaire et à engager les travaux nécessaires tant en lui octroyant certains avantages que par la contrainte. Mais le coût économique de la rénovation n'est pas négligeable et les résistances sont encore nombreuses. Le droit de copropriété joue donc un rôle essentiel dans cet objectif écologique aux forts impacts économiques.

### **Note bio-bibliographique**

Hugues Perinet-Marquet est professeur émérite de l'Université Panthéon-Assas (Paris II). Il est également directeur de la revue « Construction-urbanisme » et du jurisclasseur Construction urbanisme. Il est membre du comité éditorial de différentes revues juridiques (Revue Defrénois, opérations immobilières, ingénierie immobilière) et tient une chronique de droit des biens à la Semaine juridique. Il est président de l'association française de droit de la construction (AFDC) et fellow de l'International Academy for Construction Lawyers. Il a été membre de diverses commissions de réforme législative françaises dont, en dernier lieu, celle sur la publicité foncière. Il préside également le Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilière (CNTGI).

### **Les copropriétés québécoises à l'heure des changements législatifs et des nouvelles préoccupations environnementales**

Résumé à venir.

#### **Note bio-bibliographique**

Me Christine Gagnon est notaire depuis 1989 et détient un doctorat en droit civil de l'Université de Montréal. Me Gagnon exerce une pratique notariale spécialisée en copropriété divise et indivise, agissant comme notaire instrumentant et comme consultante partout au Québec. Me Gagnon enseigne aussi le droit de la copropriété à la Faculté de droit de l'Université Laval. Auteure de plusieurs ouvrages et articles, principalement en droit de la copropriété, elle est aussi conférencière notamment à la Chambre des notaires du Québec et au Barreau du Québec.

### **The future of the collective ownership in the common law**

Facing unprecedented challenges from a range of factors including climate change, ageing infrastructure, and the failure of collective action, the common law condominium is increasingly being regarded as a particularly neoliberal kind of property ownership, suffering from many of the same ills as other neoliberal institutions. It's comprehensive use of privacy-violating surveillance and the exclusionary results of its private ordering show that increasingly that the values of collective ownership and community fail to be realized by this particular property law instrument. This paper will consider the countervailing discourses of community and exclusivity within the broader political moment and what this means for the common law condominium.

### **Note bio-bibliographique**

Tina Piper oriente son enseignement et ses recherches sur les domaines du droit de la propriété intellectuelle et l'histoire du droit. Elle est membre du Centre des politiques en propriété intellectuelle. La professeure Piper travaille avec un certain nombre de groupes communautaires et a siégé aux conseils d'administration de Pop Montréal, CKUT et Creative Commons Canada. Elle a également présidé le Comité sur le cursus en droit (2009-2011), le Groupe de travail sur la réforme de l'enseignement et de l'apprentissage (2011-2012) et contribué à la création du Law Teaching Network (2010-présent). Elle a aussi été une boursière d'Action Canada (2005-2006).

### **Le modèle de la copropriété québécoise: une forme de propriété collective vecteur de durabilité?**

Cette présentation interroge la possibilité de transformer le modèle de la copropriété afin d'y imprimer une prise en compte des enjeux du développement durable, d'un point de vue environnemental et social. Il est soutenu que le régime juridique de la copropriété québécoise - laquelle peut être considérée comme une forme de propriété collective - peut dans une certaine mesure être adapté aux enjeux environnementaux actuels, phénomène dont il est possible de rendre compte par la terminologie des copropriétés vertes. Ce modèle montre toutefois ses limites s'agissant d'accessibilité sociale, si bien que des modes alternatifs du vivre ensemble, plus fortement marqués par la propriété collective ou par le vivre ensemble communautaire fondé sur des logiques d'usage, méritent d'être envisagés afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux contemporains.

### **Note bio-bibliographique**

Yaëll Emerich est professeure à la Faculté de droit de l'Université McGill et titulaire de la Chaire de recherche du Canada en droit des biens transsystémique et communautés durables. Plusieurs de ses travaux portent sur la propriété, la possession et la fiducie, ainsi que sur l'adaptation du droit des biens aux enjeux environnementaux et sociaux. Ancienne directrice du Centre Paul-André Crépeau de droit privé et comparé, elle est membre titulaire de l'Académie internationale de droit comparé. Elle est l'auteure de la monographie *Droit commun des biens : perspective transsystémique* et a co-dirigé plusieurs ouvrages collectifs, incluant *Le public en droit privé* et *Accès à la terre et enjeux sociaux/Access to Land and Social Issues*.

### **La gouvernance de la copropriété à l'aune du développement durable au Maroc**

Le développement durable représente une valeur fondamentale que toutes les composantes de la société sont appelées à intégrer dans leurs activités, la transition vers des villes durables est un projet à caractère politique et sociétal pointant à libérer les potentialités de durabilité, de créativité, de compétitivité de la ville et demandera une approche de conduite de changement multi dimensions, multi acteurs et multi échelles. Au cœur de ce débat se situe la copropriété ayant pris véritablement racine en droit marocain en 2002 avec l'adoption de la loi 18-00 sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce texte a récemment fait l'objet d'une réforme législative, par l'adoption de la loi n°106-12 publiée au Bulletin Officiel n°6465 du 16 mai 2016.

Le but ultime de la bonne gouvernance des copropriétés est de permettre aux copropriétés d'être mieux entretenues et de répondre aux enjeux de rénovation énergétique. Notre communication a pour but de mener la réflexion sur le cadre juridique actuel, est-il apte à offrir un dispositif de gestion simplifié, facilitant le processus décisionnel au sein des copropriétés et de faire en sorte que la gestion des copropriétés soit facilitée et adaptée à leur taille ?

### **Notes bio-bibliographiques**

Imane Oualji est professeur d'enseignement supérieur de l'Université Hassan I (Settat). Membre du comité scientifique de différentes revues juridiques (Revue droit des affaires, Les cahiers du droit et d'économie). Spécialiste reconnu du droit notarial et auteur d'articles en droit des contrats et des biens. Fondatrice du master Droit des relations d'affaires depuis 2006 et d'une licence professionnelle en droit notarial. Présidente du centre marocain d'études et de recherches en climats des affaires et directrice du laboratoire de recherche, Droit des affaires.

Abdellatif Yagou est Notaire en exercice depuis plus de 30 ans, président du conseil national de l'ordre des notaires au Maroc, docteur en droit privé et professeur universitaire depuis 23 ans, Il a participé au processus de réforme de la profession notariale au Maroc, il a initié plusieurs projets structurants pour la modernisation et le développement du notariat, notamment pour accompagner la transformation digitale de la profession. Abdellatif YAGOU a également mis en place des cursus de formation au profit de plusieurs générations de notaires., auteur d'articles en droit notarial.

### **La copropriété durable et les enjeux de mixité sociale**

Développée, en France, au milieu des années 60, la copropriété, par la division de l'immeuble en lots, a permis de multiplier le nombre de propriétaires pour un même bien et ainsi de répartir le coût de sa construction, de sa reconstruction ou de sa rénovation, au lendemain de deux guerres mondiales, tout en développant l'offre de biens immobiliers, en particulier de logements. Les limites économiques de cet outil juridique sont apparues dans les années 90, s'intensifiant du fait des transitions énergétique et environnementale. Dans le même temps, la politique d'une France de propriétaires immobiliers se poursuit avec un objectif de 40 000 logements sociaux vendus par an. Alors que la transition urbaine entraîne une augmentation de la demande en biens immobiliers, avec des territoires où le foncier mobilisable est devenu rare, la copropriété apparaît toujours comme un instrument incontournable. Mais au regard des enjeux de mixité sociale aussi bien dans l'accès à la copropriété durable que dans son maintien, les copropriétés se transforment : copropriété sur sol, hors sol ou dans l'espace ; les espaces évoluent : réduction des espaces privés, partage des espaces collectifs.

### **Note bio-bibliographique**

Béatrice Balivet est maître de conférences – habilitée à diriger des recherches, à la Faculté de droit de l'Université Jean Moulin Lyon 3

Elle est directrice de l'IDPI (Institut de droit patrimonial et de l'Immobilier), co-dirige le Master droit immobilier, ainsi que la semestrialité « Immobilier » du DSN (INFN site de Lyon) Elle est spécialisée en droit du patrimoine et de l'immobilier privé et social, en particulier en droit de la copropriété.

### **La copropriété et la propriété des volumes en droit belge**

En droit belge, une refonte du droit des biens vient de réformer les possibilités pour structurer les montages complexes verticaux. La création d'un droit de superficie perpétuel, non résiliable, va désormais de pair avec un système impératif de copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis. Ainsi, le législateur a voulu optimiser l'usage des fonds dans la dimension verticale sous une inspiration écologique et économique à la fois. En plus, le législateur a pris quelques mesures au sein des règles sur la copropriété afin d'améliorer les prestations énergétiques des immeubles.

### **Note bio-bibliographique**

Vincent Sagaert est Professeur ordinaire à la KU Leuven, Président du Département de droit privé, Directeur de l'Institut du droit des biens. Il a été responsable comme expert pour plusieurs réformes législatives en droit belge, comme la réforme du Code civil, partie sur le droit des biens (2020, co-président), la réforme des règles relatives à la copropriété des immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis (2018) et la réforme des sûretés réelles mobilières (2013).

### **Copropriété par phases et tendances nouvelles : des exemples à suivre**

Une déclaration de copropriété initiale permet de regrouper des centaines d'unités d'habitation, construites successivement, et de les assujettir toutes à des normes originales conformes à la vision du promoteur et imposées par les particularités du site. Les grands ensembles permettent de partager des services et d'optimiser des espaces. L'accroissement de la densité qui les favorise impose une organisation méticuleuse de la vie collective. Le Code civil du Québec permet l'expression d'une destination spécifique des parties communes et privatives de la copropriété. C'est au moyen de stipulations détaillées que des sites d'envergure sont développés de telle sorte à séduire une nouvelle clientèle préoccupée d'avantage par la sauvegarde des parties communes et la qualité de la vie collective. Des cas authentiques seront abordés afin de démontrer que plusieurs projets d'envergure se sont déjà distingués favorablement eu égard aux nouvelles tendances qui définissent maintenant le développement urbain.

### **Note bio-bibliographique**

Serge Allard est notaire depuis 1977 et se spécialise, depuis plus de 35 ans, en droit de la copropriété. Il a été professeur ou chargé de cours à l'Université Laval, à l'Université de Sherbrooke, à l'Université de Montréal et à l'UQAM ainsi que dans les programmes de formation permanente du Barreau et de la Chambre des notaires du Québec. Il a publié plus de 40 articles et formulaires dans les revues professionnelles et universitaires et a présidé à la constitution de centaines de copropriétés, dont plusieurs projets intégrés d'envergure comme les Résidences du Ritz-Carlton et la Tour des Canadiens. En 1996, il créait la méthode de copropriétés par phases, selon les déclarations de copropriétés concomitantes, qui connaît aujourd'hui une application générale au Québec. Il est membre conseil du cabinet De Grandpré Jolicoeur à Montréal et partenaire de Juristes-conseils partners à Casablanca au Maroc.

### **Montages juridiques complexes pour favoriser l'accès à la propriété**

Les coopératives d'habitation, qui s'appuient souvent sur des terrains cédés en emphytéose, permettent d'avoir accès à des logements abordables. Les membres d'une coopérative d'habitation possèdent des parts sociales dans un immeuble qui ne leur appartient toutefois pas. Il leur est difficile de se constituer, à partir de leurs économies, un capital en vue d'accéder à la propriété. Grâce à des montages juridiques complexes faisant appel à la propriété superficielle, à la copropriété divisée et au droit d'usage, des coopératives d'habitation à capitalisation individuelle ont récemment été créées. Contrairement aux coopératives d'habitation traditionnelles, elles ont l'avantage de permettre à leurs membres de se constituer un capital qui pourra servir de tremplin pour l'achat d'un immeuble. Nous verrons en quoi ces montages juridiques consistent et quels en sont les avantages et les inconvénients.

### **Note bio-bibliographique**

François Brochu est notaire, docteur en droit et professeur titulaire à la Faculté de droit de l'Université Laval. Il contribue aussi à la formation des arpenteurs-géomètres au Département des sciences géomatiques de l'Université Laval. Ses principaux domaines d'enseignement et de recherche sont la publicité foncière et le droit des biens. Il est également codirecteur de la Revue du notariat. En 2018, la ministre de l'Enseignement supérieur lui a décerné le prix Guy-Rocher pour l'excellence en enseignement et l'innovation pédagogique.

# Partenaires



**McGill**

Faculty of Law    Faculté de droit



Chambre  
des notaires  
du Québec



UNIVERSITÉ LYON III  
**JEAN MOULIN**

FACULTÉ DE **DROIT**

**IDPI**

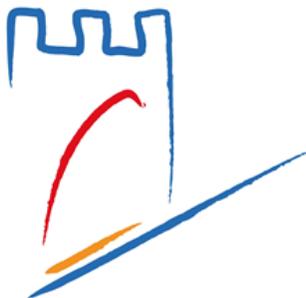
INSTITUT DE DROIT  
PATRIMONIAL ET IMMOBILIER



**La Région**

Auvergne-Rhône-Alpes

جامعة الحسن الأول  
UNIVERSITÉ HASSAN 1<sup>ER</sup>



NOTAIRES  
DU MAROC