



**LES COPROPRIÉTÉS À L'AUNE DES TRANSITIONS
URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET DIGITALE :
PERSPECTIVES COMPARATIVES**

PROGRAMME LONG

PANEL 1

Regards croisés sur l'intérêt d'un modèle de copropriété et les mutations du modèle à l'aune des transitions

PANEL 2

Les mutations du modèle à l'aune des transitions : entre incitation et contrainte

PANEL 3

Les alternatives à la copropriété à l'aune des transitions

PANEL 4

Les professionnels de la copropriété et les transitions

PANEL 1

COPROPRIÉTÉ ET TRANSITION

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.



Hugues PERINET-MARQUET est professeur émérite de l'Université Panthéon-Assas (Paris II). Il est également directeur de la revue « Construction-urbanisme » et du juriscasseur 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).

PANEL 1

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 ?



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.

PANEL 1

L'IMMEUBLE COLLECTIF AU CAMBODGE : DE L'INTÉRÊT D'UN MODÈLE DE COPROPRIÉTÉ

L'immeuble collectif vise un immeuble appartenant à plusieurs propriétaires. Il existe différents types d'immeubles collectifs au Cambodge : les condominiums, les compartiments chinois, le Borei, et les immeubles situés en zone économique spécial.

Les deux premiers sont régis par le sous-décret sur la gestion et l'utilisation de bâtiment en copropriété en date du 12 août 2009, la loi sur l'octroi aux étrangers de droits de propriété sur les parties privatives d'immeubles en copropriété en date du 24 mai 2010, ainsi que le sous-décret sur la détermination des proportions et des procédures de calcul des parties privatives appartenant aux étrangers dans l'immeuble en copropriété en date du 29 juillet 2010. Les deux derniers sont soumis au sous-décret sur la gestion du Borey en date du 10 mars 2011.

Le problème majeur au Cambodge est la gestion des parties communes résultant des lacunes de la loi, de l'absence d'organes suffisamment structurés et des difficultés d'application des normes existantes.

L'environnement et le développement durable sont très peu considérés en matière de la construction au Cambodge. Seule la nouvelle loi sur la construction en date du 2 novembre 2019 a pour but d'assurer l'esthétique et un bon environnement pour une vie durable afin de promouvoir le bien-être public en incluant dans tous les travaux de construction des principes d'efficacité, de durabilité, d'inclusion, de développement vert, de protection des ressources naturelles et d'environnement.



Maître Socheata NEUV est une notaire expérimentée avec une expertise démontrée dans les domaines du droit foncier, du patrimoine, du droit de la construction et du droit de l'environnement.

Elle est chargée de cours dans ce domaine en Master bilingue de Droit foncier, droit du patrimoine à l'Université Royale de Droit et des Sciences Economiques (Coopération URDSE-Lyon 3) depuis 2009.

PANEL 1

L'IMMEUBLE COLLECTIF AU CAMBODGE : DE L'INTÉRÊT D'UN MODÈLE DE COPROPRIÉTÉ

Dans de nombreux pays, les régions rurales sont désertées par des populations qui rejoignent les zones urbanisées afin de trouver des emplois, une meilleure qualité de vie ; cet exode est accompagné par la construction massive d'ensembles immobiliers, surtout dans les zones périphériques des grandes villes.

Ce phénomène n'est pas sans comporter de nombreuses difficultés ; Impact sur l'environnement ; Modèles juridiques incertains et non sécurisés ; Densité de populations trop importante avec leur cortège de problèmes sociaux.

Aussi, afin de pallier ces difficultés, est-il important que ces évolutions soient accompagnées par des législations adaptées.

Ces législations doivent être d'abord impératives : cela concerne, d'une part, l'obligation de concevoir un modèle d'habitat adapté respectant les règles fondamentales du développement durable, d'autre part, la nécessité de sécuriser les acquéreurs dans les mouvements financiers qui accompagnent leur acquisition, et enfin de fixer les règles indispensables qui doivent fixer la copropriété à la suite de la construction d'un immeuble vertical.

Elles doivent être également incitatives par un accompagnement fiscal adapté. Sans cet accompagnement juridique indispensable, cette urbanisation galopante est vouée à l'échec. La France a connu ce phénomène dans les années 60, et des textes-cadres votés à cette époque, et remaniés depuis par plusieurs grandes réformes ont permis de sécuriser au mieux ce modèle de propriété.



Maître Jean DELEAGE a été notaire à Saint-Chamond dans la Loire depuis 1985. Titulaire d'un DEA de droit public interne délivré par la Faculté de droit de l'Université Jean Moulin Lyon 3, il fut chargé de cours à la Faculté de droit de l'Université St Etienne de 1990 à 1995, Président de la Chambre des notaires de la Loire de 2004 à 2006, et du Conseil régional des Notaires de la Cour d'appel de Lyon de 2008 à 2010.

Il est aujourd'hui Délégué du Conseil supérieur du Notariat français pour l'Asie du Sud-Est depuis 2010. A ce titre, il a organisé et participé à de nombreux séminaires au Vietnam et au Cambodge sur l'organisation de la Profession notariale, la gestion foncière et le titrement.



PANEL 2

LA VENTE DU LOT DE COPROPRIÉTÉ

La cession d'un lot de copropriété est l'occasion d'un accès à la connaissance d'informations organisationnelles, financières et techniques pouvant influencer la réalisation même de l'opération. Parmi ces dernières l'état énergétique et environnemental des bâtiments collectifs occupent une place de premier plan que le législateur n'a eu de cesse de renforcer depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

Si l'information favorise, sans nul doute, la prise de conscience des enjeux énergétiques propres au secteur du logement, elle ne peut suffire à mobiliser les bonnes volontés pour une lutte efficace contre les déperditions d'énergie. Aussi, au-delà des incitations fiscales, différents outils juridiques et financiers ont été introduits dans l'arsenal du droit de la copropriété afin de favoriser la rénovation des existants. La mutation d'un lot de copropriété est un instant privilégié pour une mise en exergue de l'évolution nécessaire de l'état des biens et, plus avant, d'un point sur les moyens de cette évolution.

Frédérique COHET

Maître de conférences HDR à l'Université Grenoble,
membre du Centre de recherche juridique de Grenoble,
directrice de semestriales DSN à Grenoble, en charge des rubriques Vente immobilière et Crédit immobilier pour l'AJDI, éditions Dalloz, Frédérique Cohet enseigne notamment le droit de la vente immobilière et le droit de la copropriété dans le cadre du Master 2 Droit notarial de Grenoble et au sein de divers organismes de formation professionnelle.

PANEL 2

LA LOCATION DU LOT DE COPROPRIÉTÉ

Le lot de copropriété est fréquemment l'objet de contrats de location. Pourtant, le statut de la copropriété et le contrat de bail sont pensés indépendamment l'un de l'autre. Guidé par la volonté de protéger le logement et les petits commerces, le législateur contemporain ne cesse d'alourdir les obligations du propriétaire/bailleur et, partant, celles du copropriétaire/bailleur, sans tenir compte de la situation particulière dans laquelle se trouve ce dernier. L'étude consistera à présenter les nouvelles règles de la location qui ont nécessairement un impact sur le copropriétaire bailleur et la copropriété avant d'en apprécier la pertinence au regard de ce statut en mutation.



Virginie PEZZELLA est maître de conférences en droit privé.

Directrice adjointe de l'IDPI, elle est responsable de la licence professionnelle métiers de l'immobilier : gestion et administration de biens.

Spécialisée en droit immobilier, elle s'intéresse en particulier aux questions d'occupation de l'immeuble, de baux d'habitation et commerciaux, qui sont au cœur de ses activités de recherche.

PANEL 2

LE LEVIER FISCAL

Dans la continuité de la réforme de la fiscalité de l'urbanisme et des propositions de la Convention citoyenne pour le climat, la loi de finances contient différentes mesures pour favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'étalement.

Les objectifs sont ambitieux : améliorer la performance environnementale des bâtiments existants ou à construire, et diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030. Pour les atteindre, le législateur français s'est doté d'un vaste panel d'outils. Il allie incitation (recentrage des réductions et crédits d'impôts sur les investissements vertueux, instauration d'exonérations propres aux projets permettant une renaturation de l'espace urbain, etc.) et dissuasion (lutte contre la spéculation foncière ou la destruction de logements dans les zones tendues par la création de taxes spécifiques, majoration des taux d'imposition des projets consommateurs d'espace, etc.).

Cela suffira-t-il ? Plusieurs études et retours d'expériences étrangères permettent d'en douter et conduisent à se demander si les politiques fiscales menées depuis plusieurs décennies n'ont pas atteint leurs limites. Relever les défis de la transition urbaine passerait alors par une refonte d'ampleur de la fiscalité immobilière, dont les contours restent encore à inventer.



Stéphane BERRE est professeur associé à la Faculté de droit de l'Université Jean Moulin Lyon 3 où il est co-directeur du master de droit immobilier.

Diplômé supérieur de notariat, il exerce également en tant que consultant auprès d'offices notariaux.

Ses domaines de spécialisation sont la fiscalité du patrimoine immobilier et du patrimoine familial, ainsi que le droit rural.

PANEL 3

LES ALTERNATIVES AU MODÈLE FRANÇAIS DE LA COPROPRIÉTÉ - ASPECT AUTRE QUE D'HABITATION

Le modèle français de la copropriété est aujourd'hui une réalité qui fonctionne et qui fait référence. Mais ce modèle est-il bien adapté aux copropriétés à destination autre que d'habitation ? Est-il pertinent de le changer ? Si oui, pour quel modèle ? Quelle expérience avons-nous des modèles existants ? Devons-nous innover et construire une nouvelle organisation ?

L'enjeu des prochaines années pour notre droit sera de mieux s'adapter aux attentes, aux usages, à la flexibilité nécessaire pour gérer ces copropriétés pour plus d'efficacité technique, organisationnelle, financière et afin de répondre aux évolutions, aux transformations sociales et sociétales, s'adapter aux défis contemporains et créer de nouvelles opportunités.



Marc MANDOLINO est associé et Directeur Général d'OPM GESTION depuis 2019.

Titulaire d'un Master 2 Droit immobilier, Université Jean Moulin Lyon 3, il est professionnel de la gestion immobilière depuis 2007 et plus particulièrement du syndicat tertiaire depuis 2014.

PANEL 3

LES ALTERNATIVES AU MODÈLE FRANÇAIS DE LA COPROPRIÉTÉ

Face à un statut considéré par certains comme trop rigide, trop complexe, trop technique, il est recherché depuis de nombreuses années des modèles alternatifs au droit français de la copropriété des immeubles bâtis défini par la loi du 10 juillet 1965. Trois modèles initiés dans le domaine du logement, consacrés par le législateur français, seront au cœur de cette intervention : la volumétrie, l'habitat participatif et les syndicats coopératifs de copropriétaires. L'étude tendra à présenter ces modèles alternatifs à travers leur processus de création et leurs modalités de fonctionnement. Puis il conviendra d'apprécier la pertinence du choix de ces modèles alternatifs au regard du régime de la copropriété en soulignant leurs atouts, mais aussi leurs faiblesses.



Christelle COUTANT-LAPALUS est professeure à l'université de Bourgogne-Franche-Comté, membre du CREDESPO.

Responsable du Master 1 droit notarial et co-directrice du diplôme supérieur de notariat de Dijon, ses activités de recherches s'articulent principalement autour du droit privé immobilier, plus spécifiquement du droit de la copropriété.

Il lui a ainsi été confié la rédaction d'une chronique Copropriété à la revue « Loyers et copropriété » et la possibilité de participer aux travaux du Groupe de recherches sur la copropriété (GRECCO).

PANEL 3

REGARD COMPARATIF SUR LES COPROPRIÉTÉS ET LES MODES ALTERNATIFS DU VIVRE ENSEMBLE

Cette présentation interroge le modèle de la copropriété tel qu'il a été intégré dans le Code civil du Québec ainsi que ses équivalents en common law (condominium et strata title). On rendra compte des modifications du modèle de la copropriété québécoise dans le contexte des transitions urbaines et environnementales, tout en envisageant les limites de ce modèle en termes d'accessibilité sociale ainsi que les solutions alternatives mises en place en droit civil québécois, lesquelles s'inspirent en partie de la common law américaine et canadienne.



Yaëll EMERICH est professeure à la Faculté de droit de l'Université Mc Gill 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 dont elle continue à être membre titulaire, elle est également 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*.

PANEL 4

NOTAIRE ET TRANSITIONS

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 montages se complexifient. La copropriété, en tant que modèle de division immobilière doit souvent s'articuler avec d'autres divisions. La copropriété, en tant que modèle de gouvernance, se fait sur mesure. Ces tendances seront illustrées à travers des réflexions sur le bail réel solidaire, les syndicats secondaires ou les parties communes spéciales ou encore la rédaction du règlement de copropriété.



Maître Christophe SARDOT est notaire à l'office notarial Chaîne & associés où il intervient aux Pôle Institutionnels, Pôle Collectivités et Pôle Urbanisme/construction et promotion immobilière. Président de la troisième commission : Demain la ville au Congrès des Notaires de 2018 portant sur le territoire, il porte un intérêt marqué pour les montages complexes et en particulier le bail réel solidaire.



Béatrice BALIVET est maître de conférences - habilitée à diriger des recherches, à la Faculté de droit de l'Université Jean Moulin Lyon 3. Directrice de l'IDPI (Institut de droit patrimonial et de l'Immobilier), co-directrice du Master droit immobilier, ainsi que de 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 des immeubles bâtis.

PANEL 4

SYNDIC ET TRANSITIONS

Les transitions, et la transition environnementale en particulier, entraînent une réflexion sur les organes de la copropriété et accentue en particulier le rôle du syndic. Plus que jamais, l'un des atouts du modèle français de la copropriété est son syndic : un professionnel soumis à la loi Hoguet accompagnant les copropriétaires dans la complexité juridique, technique et économique. Des freins importants subsistent néanmoins. La table ronde sera l'occasion d'avoir un retour d'expériences de deux syndics de l'UNIS sur thématiques essentielles :

- les travaux en copropriété, d'abord, sujet sensible sur lequel le législateur est intervenu à plusieurs reprises : restrictions aux droits des copropriétaires sur leur partie privative pour favoriser la réalisation de travaux d'intérêt collectif, abaissement des règles de majorité..., réflexion sur les financements des travaux, les limites subsistantes...
- la copropriété et la digitalisation, ensuite, pour éprouver l'intérêt et l'impact que peut avoir la transition digitale sur le métier. De la transition numérique à celle digitale, les premiers pas ont été réalisés: mise en place d'un intranet obligatoire pour les copropriétaires en 2015, registre d'immatriculation des copropriétés dématérialisé, objets connectés pour l'évaluation des consommations, vote en assemblée générale par visio...

La transformation digitale reste à venir.



Renaud FRANCHET est membre de l'UNIS

Associé Co-gérant de Franchet & Cie SNC, il a 22 ans d'expériences en syndic de copropriété et gestion locative. Il est membre du groupe de travail qui a rédigé la charte du ravalement des façades de Lyon.



Emmanuel de VENDIN est membre de l'UNIS.

Titulaire d'une maîtrise de droit notarial et d'un DESS Droit immobilier de l'Université Jean Moulin Lyon 3, il reprend la direction de la régie de Vendin depuis 2009. Il est enseignant à l'IDPI.

PARTENAIRES



FACULTÉ DE **DROIT**
ÉQUIPE DE RECHERCHE **LOUIS JOSSERAND**
**CENTRE PATRIMOINE
ET CONTRATS**



FACULTÉ DE **DROIT**
IDPI
INSTITUT DE DROIT
PATRIMONIAL ET IMMOBILIER



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



McGill

Faculty of
Law

Faculté de
Droit

