

L'histoire de la copropriété

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont



Crédit photos : Adobestock
Portrait : Jean-David Chérite

É D I T O

Aujourd'hui, en France, on estime à plus de 8 millions le nombre de logements en copropriété, ce qui représente environ 800 000 copropriétés - ou syndicats de copropriété - pour employer le terme exact, soit le tiers du parc immobilier français.

C'est dire si cette question concerne nombre de concitoyens. La majeure partie des logements construits de nos jours, et qui sont la propriété de particuliers, le sont au sein de copropriétés.

Chez Loiselet & Daigremont, l'activité de syndic de copropriété a fait notre réputation et nous a permis de nous préoccuper de tous les aspects de la gestion d'un immeuble. Elle reste le cœur de notre métier.

On dit qu'il faut connaître le passé pour comprendre le présent. Comment cette institution a-t-elle évolué au cours des décennies ? Quelles sont les évolutions attendues, nécessaires, ou redoutées... ? Dans cette nouvelle édition de notre lettre trimestrielle, nous vous invitons donc à re(découvrir) l'histoire de la copropriété.



Bertrand Esposito |
Président

ISO 9001 - maintien de notre certification

Loiselet & Daigremont s'est engagé, depuis plus de 20 ans, dans une démarche d'assurance qualité pour vous apporter la prestation la meilleure possible et la plus en adéquation avec vos attentes.

La certification ISO n'a aucun caractère définitif. Nous devons nous soumettre chaque année à un audit de contrôle de la part de l'AFNOR, organisme certificateur, qui s'assure du respect de nos engagements et de nos procédures en matière de qualité de service.

L'audit de suivi réalisé en octobre dernier a confirmé le maintien de notre certification ISO



9001 (version 2015) pour l'ensemble de nos activités de copropriété et gestion locative, en immobilier résidentiel comme en immobilier d'entreprise, et de transaction en immobilier résidentiel, étant précisé qu'ont été intégrées au périmètre trois nouvelles agences (Clamart et Vincennes pour l'activité copropriété et Meudon-la-Forêt pour l'activité de transaction immobilière résidentielle sous l'entité du cabinet Perraud Immobilier). Nous sommes particulièrement fiers de cette reconnaissance, qui nous encourage à poursuivre nos efforts et à nous améliorer continuellement.



Les collaborateurs de Loiselet & Daigremont vous présentent leurs meilleurs vœux et vous souhaitent une très belle et heureuse année

L'histoire de la copropriété



MON
IMMEUBLE
DEMAIN

COLLOQUE DES CONSEILS SYNDICAUX

■ LA COPROPRIÉTÉ, DE L'ANTIQUITÉ À LA FIN DE XIXÈME SIÈCLE

Les débuts se trouvent chez les Babyloniens, les Grecs et les Romains... Il y a donc très très longtemps... Les Babyloniens d'abord : le Code Hammurabi, en 1750 avant J.-C., évoquait déjà le cas de la vente du rez-de-chaussée d'un bâtiment dont le vendeur se réservait l'étage, ou encore à l'indivision de murs mitoyens, ce qui a constitué les prémices de la copropriété.

En 593 avant J.-C., on trouve une allusion à la copropriété dans la loi de Solon d'Athènes. En 456 avant J.-C. la loi d'Icilus, chez les Romains cette fois, cherche à remédier à l'insuffisance de terrains constructibles à Rome, et organise le lotissement de l'Aventin.

Passons quelques siècles et retrouvons-nous, en France, avec l'ancien droit. En 1561, on relève dans la Coutume du bailliage d'Auxerre des règles qui s'apparentent à celles de la copropriété. Nous arrivons ensuite à l'époque napoléonienne, celle du premier Code civil, en 1804, dans lequel aucune allusion n'est faite à la copropriété.

Les tribunaux d'appel de Lyon et de Grenoble qui relevèrent la lacune, font alors une proposition de texte. L'article 664 du Code civil, inséré au chapitre des servitudes, en fut directement inspiré. Cet article étant néanmoins assez sommaire, les professionnels du droit prirent l'habitude de rédiger des règlements de copropriété, pour organiser l'administration des immeubles. Parmi toutes ces pratiques, la méthode de Grenoble, soit dit en passant, la ville française où la copropriété s'est développée le plus tôt, fut sans doute la plus aboutie. Elle exigeait la constitution préalable d'un

groupe d'amis ou de relations. Elle fonctionnait sur l'*intuitu personae*, c'est-à-dire sur des relations personnelles entre les copropriétaires. À la différence de ce qui se fait aujourd'hui, les copropriétaires se choisissaient pour avoir davantage de chances de bien s'entendre, avec un système d'achat de tantièmes de terrain et de marchés individuels de travaux.

■ DANS L'ÉPOQUE MODERNE...

La généralisation de la construction pendant tout le XIX^{ème} et le début du XX^{ème} siècle, au cours desquels se multiplient les bâtiments collectifs, notamment grâce aux innovations technologiques qui améliorent grandement la vie en commun au sein des immeubles, va permettre le développement des copropriétés. C'est à cette époque qu'apparaissent l'eau courante, l'électricité, le chauffage collectif, les ascenseurs ou encore le service de concierge.

Au lendemain de la première guerre mondiale, la crise du logement et le développement de l'accession à la propriété, obligent le législateur à doter la copropriété d'un régime juridique complet. C'est à cette époque que naissent les premiers règlements de copropriété, censés régler les grands principes tels que la répartition des charges d'entretien et des parties communes de l'immeuble. Il faudra toutefois attendre le début du XX^{ème} siècle pour « imposer » une vraie loi consacrée à la copropriété.

■ L'ARRIVÉE DE LADITE LOI

C'est le 28 juin 1938 qu'est votée par le parlement cette première loi fixant le « statut de copropriété des immeubles divisés en appartements ». Dès lors, les copropriétaires sont tenus de se constituer obligatoirement en un syndicat de copropriété, lui-même représenté par un syndic, qui est alors qualifié « d'agent officiel » du syndicat. La loi de 1938 fut un incontestable progrès, mais elle renfermait déjà beaucoup d'insuffisances. Les plus critiquées : l'intangibilité du règlement de copropriété et la règle de l'unanimité requise pour les travaux d'amélioration.

Après de nombreuses études et divers rapports, vint enfin la très célèbre loi du 10 juillet 1965, suivie deux ans plus tard par son décret d'application du 17 mars 1967. Loi sous laquelle nous vivons encore aujourd'hui, loi d'ordre public qui prévaut sur tout règlement de copropriété qui lui serait contraire. Il faut ici saluer la mémoire de Monsieur Pierre Capoulade, Conseiller honoraire à la Cour de cassation, qui est considéré comme le père de cette fameuse loi de 65. Un juriste guidé par une vision qui énonçait clairement sa pensée. Article 17 : « Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires. Leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical ».

Extrait de l'article 1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables. »

Pour la 10^{ème} année consécutive, Loiselet & Daigremont a réuni les membres élus des copropriétaires pour un colloque autour du thème « Mon immeuble demain ». Cet événement est une occasion de réfléchir ensemble au futur dans les immeubles : de quels nouveaux services et produits pourraient disposer les résidents ? Ont ainsi été abordés cette année :

- l'avenir des espaces verts dans les immeubles,
- le pilotage des radiateurs électriques à distance pour réduire les consommations de chauffage,
- la récupération de la chaleur produite par les eaux grises pour chauffer l'eau,
- l'installation d'un abri à vélo sécurisé et fermé pour les copropriétés,
- l'utilisation de la 3D pour expliquer les travaux proposés en assemblée générale.

■ 1965, C'EST LOIN. PAS DE CHANGEMENTS DEPUIS ?

Même si cette loi est toujours en vigueur à ce jour, elle a été et est de plus en plus souvent modifiée, et retouchée, parfois peut-être même maltraitée. Nous vivons depuis les années 80 une véritable accélération et une multiplication des textes touchant à la copropriété. Textes de complément, de réforme ou de véritable transformation, pour tenir compte de l'évolution de la société, des manières de vivre et du consumérisme.

On ne compte plus le nombre de modifications qui interviennent, année après année. Citons entre autres, la loi Bonnemaison de 1985, la loi Carrez en 1996, la loi SRU - relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, en 2000.

Puis le rythme s'accélère avec la loi ALUR en 2014 - relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, la loi ELAN en 2018 - relative à l'Évolution du Logement et Aménagement Numérique, une grande ordonnance en 2019, sans compter la pléiade de décrets, d'arrêtés, de formulaires et de modèles qui se succèdent à une fréquence encore plus élevée.

La belle loi du 10 juillet 1965, limpide et équilibrée, ressemble aujourd'hui à un véritable patchwork. Une ultime harmonisation, une ambitieuse simplification, avait été promise avec l'adoption d'un véritable Code de la copropriété. Mais la Chancellerie, à la surprise générale, décida d'y renoncer.

Nous étions en septembre 2020, c'était hier ! Le projet d'un vrai Code de la copropriété demeure pourtant dans la tête de tous ceux qui travaillent dans cet univers...

FENÊTRES LOISELET & DAIGREMONT 2024

Depuis près de 30 ans, Loiselet & Daigremont encourage la création artistique et confie à un artiste le soin d'illustrer l'image du groupe, avec pour thème principal « Les Fenêtres ». Elles caractérisent le style d'un bâtiment, son époque, et évoquent également des notions qui nous sont chères, comme l'ouverture, la transparence ou encore la lumière.



CHANTAL COUPRI



Il est constaté une recrudescence de *home-jackings*, les cambriolages qui ont lieu en présence des occupants du logement.

Restez vigilants !