

# Table des matières

---

• Préface .....	3
• Remerciements .....	7
• <b>Partie 1 La mutation des modèles de copropriété : Approche globale</b> .....	9
<b>Les mutations du modèle français de la copropriété face aux transitions</b>	
<b>Béatrice BALIVET</b> .....	11
<b>Propos introductifs</b> .....	11
<b>I. L'approche exogène : une complexification du modèle</b> .....	15
A. Les copropriétés hors sol .....	16
B. Les copropriétés dans l'espace .....	21
<b>II. L'approche endogène : une adaptation du modèle</b> .....	24
A. La spécialisation des règles .....	25
B. La redéfinition du paradigme .....	29
<b>Le modèle de la copropriété québécoise : une forme de propriété collective vecteur de durabilité ?</b>	
<b>Yaëll EMERICH</b> .....	35
<b>Propos introductifs</b> .....	35
<b>I. Le modèle de la copropriété québécoise comme forme de propriété collective</b> .....	37
A. La notion de copropriété divise .....	37
B. Le régime juridique de la copropriété québécoise .....	42
<b>II. Le modèle de la copropriété québécoise comme vecteur potentiel de durabilité</b> .....	48
A. La copropriété québécoise face aux transitions urbaines et écologiques .....	49
B. L'adaptation du modèle de la copropriété québécoise aux transitions .....	51
<b>Conclusion</b> .....	61
<b>L'avenir de la propriété collective dans la <i>common law</i> : le condo</b>	
<b>S. Tina PIPER</b> .....	63
<b>Propos introductifs</b> .....	63
<b>Droit des condominiums au Canada</b> .....	64

<b>Une étude de cas de la <i>Metropolitan Toronto Condominium Corporation v. Lyn</i></b> .....	65
<b>Juridification</b> .....	67
<b>Les communautés en condominium, leur gouvernance et le néolibéralisme urbain</b> .....	69
<b>Le défi de la relativité du titre</b> .....	74
<b>Conclusion</b> .....	75
<b>La gouvernance de la copropriété au Maroc à l'aune du développement durable</b>	
<b>Imane OUALJI</b> .....	77
<b>Propos introductifs</b> .....	77
<b>I. la gouvernance de la copropriété, au service du développement durable</b> .....	79
A. Règlement de copropriété outil de développement durable .....	80
B. Gestion de copropriété et bonne gouvernance .....	82
<b>II. L'optimisation énergétique en copropriété, un chemin à parcourir</b> .....	86
A. Les avancées de l'optimisation énergétique .....	86
B. La nécessité de l'optimisation de l'énergie des copropriétés .....	88
<b>Les enjeux de viabilité de la copropriété en droit marocain</b>	
<b>Mohammed EL HILALI</b> .....	91
<b>Propos introductifs</b> .....	91
<b>I. Régulation hybride, glaive ou bouclier</b> .....	93
<b>II. Gouvernance participative, leviers et freins</b> .....	96
<b>III. Équilibre financier : amplitude, aptitude et attitude</b> .....	98
<b>IV. Traitement des difficultés de gestion de la copropriété : parachèvement inachevé</b> .....	101
<b>Le modèle de copropriété au Cambodge</b>	
<b>Davann TAN HEANG</b> .....	105
<b>Propos introductifs</b> .....	105
<b>I. Un champ d'application incertain du statut de la « copropriété »</b> .....	108
A. La détermination légale du champ d'application de la « copropriété » .....	108

B. Les lacunes de la définition du champ d'application de la « copropriété » .....	110
<b>II. Un régime incomplet de la copropriété .....</b>	<b>112</b>
A. Les difficultés liées aux documents de la copropriété ..	112
B. Les difficultés liées aux organes de la copropriété .....	114
<b>La réforme du droit des biens belge : nouvelles perspectives pour la juritecture et la durabilité des complexes immobiliers</b>	
<b>Vincent SAGAERT .....</b>	<b>117</b>
<b>Propos introductifs .....</b>	<b>117</b>
<b>I. Introduction la troisième dimension de la propriété foncière dans la réforme du droit des biens belge .....</b>	<b>117</b>
<b>II. L'approche tri-dimensionnelle du droit foncier .....</b>	<b>119</b>
<b>III. Le droit de superficie perpétuel comme outil de superposition verticale de propriétés volumaires .....</b>	<b>120</b>
A. Une révolution en droit belge : l'exclusion perpétuelle de l'accession .....	120
B. Impact dogmatique : l'exclusivité du droit de propriété revisité et/ou modalisé .....	122
C. Impact pragmatique : de nouvelles possibilités pour la juritecture des complexes immobiliers .....	125
<b>IV. Mesures permettant une transition des copropriétés forcées d'immeubles et de groupes d'immeubles .....</b>	<b>126</b>
A. Aperçu général .....	127
B. Une modernisation du parc immobilier .....	128
C. Une optimisation au niveau énergétique .....	130
<b>V. Conclusion .....</b>	<b>133</b>
<b>• Partie 2 La mutation des modèles de copropriété : Approche technique .....</b>	<b>135</b>
<b>La vente du lot de copropriété</b>	
<b>Frédérique COHET .....</b>	<b>137</b>
<b>Propos introductifs .....</b>	<b>137</b>
<b>I. La vente d'un lot de copropriété : un modèle en mutation ...</b>	<b>138</b>
A. Des obstacles justifiés à la vente d'un lot de copropriété .....	139
B – Des obligations informatives abondantes .....	140
<b>II – La vente d'un lot de copropriété : l'occasion d'influer sur les transitions ? .....</b>	<b>144</b>
A – L'amélioration du bien à l'aune de la vente d'un lot ...	144

B – La correction de carences révélées à l’occasion de la vente d’un lot .....	147
<b>La location du lot de copropriété</b>	
<b>Virginie PEZZELLA</b> .....	149
<b>Propos introductifs</b> .....	149
<b>I. L’inadéquation du modèle actuel de la copropriété à la rénovation des locaux loués</b> .....	151
A. L’incitation à la rénovation des biens loués .....	152
B. La complexité de la rénovation des biens loués en copropriété .....	156
<b>II. L’inadéquation du modèle actuel de la copropriété à la mise en location</b> .....	160
A. Les effets pervers de l’encadrement des loyers .....	160
B. Des effets accentués en copropriété .....	162
<b>L’instrument fiscal</b>	
<b>Stéphane BERRE</b> .....	165
<b>Propos introductifs</b> .....	165
<b>I. Panorama des outils fiscaux</b> .....	166
A. Des dispositifs incitatifs pour améliorer la performance énergétique des bâtiments. ....	167
B. Des dispositifs contraignants pour éviter de gaspiller une ressource rare : le terrain. ....	169
<b>II. Approche critique</b> .....	171
A. Un bilan mitigé .....	171
B. Des évolutions nécessaires .....	174
<b>Copropriété par phases et tendances nouvelles : des exemples à suivre</b>	
<b>Serge ALLARD</b> .....	177
<b>Propos introductifs</b> .....	177
<b>I. Un projet intégré raisonné</b> .....	178
<b>II. Une copropriété sociocratique</b> .....	182
<b>III. La densification</b> .....	187
<b>Conclusion</b> .....	190
<b>La copropriété et la transition numérique</b>	
<b>Soumaya AKKOUR</b> .....	191
<b>Propos introductifs</b> .....	191

<b>I. L'apport du numérique dans la gestion de la copropriété ...</b>	193
<b>II. Le cadre juridique de la copropriété .....</b>	195
A. Au Maroc .....	195
B. En France .....	197
<b>III. Défis et Perspectives de gestion de la copropriété au Maroc à l'ère du numérique .....</b>	199
A. Défis .....	199
B. Perspectives .....	200
<b>La gouvernance financière des copropriétés en droit marocain et enjeux du développement durable</b>	
<b>Saad BELKASMI .....</b>	203
<b>Propos introductifs .....</b>	203
<b>I. Les règles sur la gouvernance financière des copropriétés au service du développement durable .....</b>	204
<b>II. Les garanties d'application des règles de gouvernance financière .....</b>	206
<b>Conclusion .....</b>	208
<b>Le règlement à l'amiable des litiges de la copropriété en droit marocain : un plaidoyer pour résoudre les litiges autrement</b>	
<b>Youness LAZRAK HASSOUNI .....</b>	211
<b>Propos introductifs .....</b>	211
<b>I. Le règlement à l'amiable des litiges de la copropriété : le pourquoi ? .....</b>	213
A. L'arbitrage pour résoudre les litiges de la copropriété	213
B. La transaction pour résoudre les litiges de la copropriété .....	214
<b>II. La médiation forcée pour la résolution des litiges de la copropriété .....</b>	216
A. Le concept de la médiation forcée en droit marocain ..	217
B. Médier dans les litiges de la copropriété .....	219
<b>Conclusion .....</b>	220
<b>Développement de la médiation au Cambodge</b>	
<b>Channmeta KAN, Marc GIRARD .....</b>	223
<b>Propos introductifs .....</b>	223
<b>I. La mise en place généralisée de la médiation au Cambodge</b>	226
A. La clarification de la notion de médiation .....	226
B. La détermination d'un cadre général de la médiation ..	229

<b>II. La médiation notariale : l'expérience française</b> .....	231
A. L'engagement et l'engouement des notaires pour la médiation .....	232
B. Les trois types de médiation développés en France .....	233
C. Les formations nécessaires aux notaires pour obtenir le titre de médiateur notaire .....	235
D. Le champ d'application de la médiation .....	235
<b>La vente du lot de copropriété au Cambodge</b>	
<b>Socheata NEUV</b> .....	237
<b>Propos introductifs</b> .....	237
1. L'encadrement juridique dans le domaine foncier .....	237
2. L'encadrement juridique du régime en copropriété .....	239
3- Problématiques .....	240
<b>I. La vente du lot de copropriété au sein des anciens bâtiments non-cadastrés</b> .....	242
A. La rédaction du contrat de vente .....	242
B. Les conséquences juridiques de la réalisation du contrat de vente .....	245
<b>II. La vente du lot de copropriété au sein de l'immeuble cadastré</b> .....	248
A. La rédaction du contrat de vente .....	248
B. Les conséquences juridiques de la réalisation du contrat de vente .....	251
• <b>Partie 3 Les alternatives au modèle de la copropriété</b> .....	257
<b>Les alternatives au modèle français de la copropriété : Aspect Habitation</b>	
<b>Christelle COUTANT-LAPALUS</b> .....	259
<b>Propos introductifs</b> .....	259
<b>I. La volumétrie, une alternative au droit français de la copropriété</b> .....	261
A. Présentation de la volumétrie en tant qu'alternative à la copropriété .....	261
B. Regard critique sur le recours à la volumétrie comme alternative à la copropriété .....	262
<b>II. L'habitat participatif, une autre alternative à la copropriété</b> .....	265
A. Présentation de l'habitat participatif en tant qu'alternative à la copropriété .....	265

B. Regard critique sur l'habitat participatif comme alternative au statut de la copropriété .....	268
---	-----

### **Les alternatives au modèle français de la copropriété : Aspect autre que d'habitation**

<b>Marc MANDOLINO</b> .....	273
<b>Propos introductifs</b> .....	273
<b>I. La copropriété, un modèle existant qui fonctionne</b> .....	274
A. Un modèle sécurisant .....	274
B. Un modèle adaptable .....	276
<b>II. Étude des alternatives au statut de la copropriété</b> .....	278
A. Les associations syndicales libres .....	279
B. Les sociétés .....	280
<b>Conclusion</b> .....	282

### **Les coopératives d'habitat au Maroc**

<b>Leila BENNISSI</b> .....	283
<b>Propos introductifs</b> .....	283
<b>I. La particularité et la singularité du principe coopératif en matière d'habitat</b> .....	284
<b>II. Création, fonctionnement et contrôle des coopératives d'habitat</b> .....	287
A. Création des coopératives d'habitation .....	288
B. Organisation et fonctionnement des coopératives d'habitat .....	290
C. Les organes de contrôle .....	292
<b>III. Les avantages fiscaux des coopératives d'habitat</b> .....	293

### **Le modèle du *community land trust* comme alternative à la copropriété : Habiter le commun**

<b>Daniela FESTA</b> .....	297
<b>Propos introductifs</b> .....	297
<b>I. La généalogie militante des CLT</b> .....	300
<b>II. Repenser l'accès au logement « de la marge au centre »</b> .....	302
<b>IV. Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire en France</b> .....	305
A. Les organismes de foncier solidaire .....	305
B. Le Bail réel solidaire (BRS) .....	306
<b>V. Gouvernance et communauté</b> .....	307
A. Gouvernance .....	309

B. Communauté .....	313
<b>VI. OFS et copropriétés dégradées .....</b>	<b>315</b>
<b>VII. OFS ou des biens communs inaccomplis .....</b>	<b>320</b>
<b>Les alternatives au modèle de gouvernance de la copropriété : L'exemple des sociétés</b>	
<b>Rina ING .....</b>	<b>323</b>
<b>Propos introductifs .....</b>	<b>323</b>
<b>I. Le cadre souple de détermination des organes de gouvernance .....</b>	<b>325</b>
A. L'absence d'organisation du syndicat de copropriétaires en droit cambodgien .....	325
B. L'assemblée générale des copropriétaires .....	326
C. L'organisme de gestion .....	329
<b>II. Financement de la gouvernance .....</b>	<b>331</b>
A. La détermination des charges de copropriété .....	332
B. La répartition des charges de copropriété .....	333
<b>Les alternatives au modèle de division immobilière de la copropriété : L'exemple de la division en volumes</b>	
<b>Pagna BUN .....</b>	<b>337</b>
<b>Propos introductifs .....</b>	<b>337</b>
<b>I. Le regard de la division immobilière de la copropriété .....</b>	<b>339</b>
A. L'application du régime de la copropriété des immeubles bâtis .....	340
B. L'inapplication du régime de la copropriété des immeubles bâtis .....	342
<b>II. Le regard de la division immobilière en volumes .....</b>	<b>345</b>
A. Une alternative face à la limite en matière de droit de la copropriété ? .....	345
B. Une solution face au défi en matière de droit de l'expropriation ? .....	348