

CHAPITRE 6

LA COPROPRIETE POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE

6.1 INTRODUCTION

Le désir de posséder un chez soi est le rêve de tout un chacun. Il est connu qu'un seul homme de ressources financières modestes ne peut édifier à lui seul un immeuble ou même une maison individuelle. Pour se libérer de cette contrainte et pour devenir propriétaire soi-même, le recours à la formule de la copropriété apparaît être le meilleur cadre juridique pour protéger les occupants et la construction. La copropriété est une école de civisme comme l'affirme J.-E. Havel dans son ouvrage *Habitat et Logement*. « *En permettant à des gens de condition modeste de devenir propriétaires, la copropriété répond au besoin ancré au cœur de beaucoup d'avoir un peu de bien à soi. D'autre part, en devenant copropriétaires, les individus acquièrent un sentiment de sécurité. Désormais, eux et leur famille sont à l'abri des expulsions : leur logis est vraiment une maison où ils pourront vivre jusqu'à la fin de leurs vieux jours... et qu'ils pourront léguer par héritage ou constituer en viager. Enfin... la copropriété est une école de civisme en ce sens qu'elle enseigne le respect mutuel des droits et des prérogatives de chacun et développe le sentiment de responsabilité collective et des individus* » ¹. Vivre donc ensemble nécessite impérativement un statut juridique incontournable qui est la copropriété.

6.2 DEFINITION DE LA COPROPRIETE

6.2.1 La copropriété

Le dictionnaire Larousse définit la copropriété comme étant une propriété commune avec d'autres personnes. L'article 743 de l'ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil l'a définie comme une situation juridique d'un bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans les parties communes. D'après le guide de l'administration et de la gestion de la copropriété ², la copropriété attribuant le droit de propriété sur un même bien à plusieurs habitants est devenue incontournable après la cession des logements aux locataires (l'état n'étant

plus propriétaire exclusif des immeubles) édictée par la loi 81.01 du 7 février 1981 modifiée et complétée ainsi que le décret exécutif N° 03-269 du 7 août 2003. Le régime de copropriété permet à une personne d'être propriétaire d'un logement privé enclavé à l'intérieur d'un autre domaine privé (les parties communes), sur lequel il a des droits de propriété, d'usage et de gestion. Le financement du logement est à la charge du propriétaire mais le financement des parties communes est partagé entre tous les bénéficiaires.

6.3 Le cadre législatif et réglementaire

La copropriété est régie par des textes législatifs et réglementaires. Les textes législatifs et réglementaires qui régissent l'administration et la gestion de la copropriété sont nombreux. Le droit d'accession à la pleine propriété d'un logement a été introduit dès la parution du décret 73-82 du 05 juin 1973 fixant les conditions de vente de logements neufs par les organismes publics promoteurs d'immeubles collectifs et des habitations. Depuis cette date, des textes législatifs et réglementaires relatifs à la copropriété sont promulgués et publiés. Je peux citer à titre d'exemples, le décret 83-666 du 12 novembre fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs qui a été modifié et complété par le décret exécutif 94-59 du 07 mars 1994. Cette réglementation, comme le souligne le Guide de l'Administration et de la Gestion de la Copropriété *« a été complétée en 1997 par un décret exécutif 97-154 du 10 mai 1997 portant administration de biens immobiliers qui, en application des dispositions des articles 4, 6 et 28 du décret législatif N° 93-03 du 1^{er} mars 1993 relatifs à l'activité immobilière, fixe les conditions d'administration et de gestion pour compte des biens immobiliers et fixe le statut des administrations des biens... De même que les critères de qualification professionnelle pour l'exercice de la profession d'administrateur de biens immobiliers qui ont été pris par arrêté du 4 février 1998 modifié et complété par l'arrêté du 25 septembre 1998 »*³.

Mais malgré toute cette réglementation, la procédure n'est pas toujours respectée. Dans l'exemple de la location vente, afin de mener sa mission d'administrateur des biens, l'Agence pour l'Amélioration et le Développement du Logement (AADL) doit, en principe, remettre un règlement de copropriété aux occupants (copropriétaires et locataires) à la signature du contrat par devant le notaire. En outre, l'AADL doit mettre à la disposition de chaque occupant le logement toute la réglementation et la législation en vigueur. Dans cette optique, le règlement doit définir l'usage que l'on peut faire des parties communes. Il doit spécifier la fonction et l'affectation de chacune d'elles. Il n'est pas question que ces dernières soient abandonnées. La

partie commune doit être spécifiée d'une manière claire. S'agit-il d'un espace bâti ou non bâti ? S'agit-il d'une cour, d'un *haouche*, d'une placette...?

Il va sans dire que le règlement ne peut être le fruit seulement de l'AADL ou de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI). Avant chaque transaction, l'AADL doit en principe se mettre d'accord avec les futurs occupants pour établir, d'un commun accord, un règlement de copropriété. Pour les locations ventes qui ont eues lieu, cette donnée n'a pas été envisagée du tout. Du coup, l'AADL se trouve confronter au non respect de la réglementation relative à la copropriété et à la gestion immobilière. Si l'article 14 du décret N° 83-666 du 12 novembre 1983 fait mention que l'administration et la gestion d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier en copropriété sont assurés par la collectivité des copropriétaires et / ou occupants, l'article 38 du même décret charge l'administrateur d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée. Dans ce cas de figure, l'administrateur n'est autre que l'AADL ou l'OPGI. Le fait d'ignorer les occupants durant la préparation d'un règlement quelconque aura des répercussions sur la procédure, sur le cadre bâti et sur l'environnement.

Pour preuves, les espaces au sein des cités numériques sont jonchés d'ordures ménagères, les espaces verts inexistant, les parties communes tels que des cages d'escalier, des halls d'entrée, des portails, des clôtures pour ne citer que ceux-là sont complètement détériorés appauvrissant de plus en plus le cadre bâti et polluant l'environnement. Qui en est responsable ? Les pouvoirs publics incombent la responsabilité de la situation au refus des copropriétaires à respecter les conditions de la copropriété en ne s'acquittant pas de leurs charges. Les occupants, quant à eux, crient fort à qui veulent les entendre que l'espace qui outrepassé le seuil de leurs appartements ne leur appartient pas. Il y a malentendu dès le départ. Il faut rajouter encore à ce "malentendu" la conception de la cité numérique aujourd'hui qui n'est pas faite pour arranger les choses.

Je souhaite que les mesures prises par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme et l'OPGI à savoir l'élaboration d'une démarche opérationnelle de la gestion des immeubles en copropriété⁴ et la désignation d'un cadre⁵ exerçant au sein de l'office ayant les capacités requises en la matière pour prendre en charge les missions d'administration et de gestion de la copropriété auront des effets positifs.

Mais pour le bien de tous, tout le monde doit s'impliquer : la municipalité, la wilaya, l'école, l'université... Ces derniers ont un rôle considérable à jouer. Ils doivent faire preuve de beaucoup de sagesse et de pédagogie pour inciter les habitants à se mobiliser, à s'organiser en association et faire appel à des administrateurs de leur choix. La mise en place d'un administrateur de copropriété qualifié au niveau de chaque cité (désigné par les occupants eux-mêmes) aidera à atténuer les tensions, les conflits et les désaccords entre les différentes parties et à œuvrer ensemble pour une meilleure prise en charge des problèmes.

6.4 LES PARTIES PRIVATIVES ET LES PARTIES COMMUNES

6.4.1 Les parties privatives

Elles sont définies par l'article 744 de l'ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975 comme étant les parties des bâtiments et du terrain qui appartiennent séparément à chacun des copropriétaires et qui sont affectées à son usage. Nous citons à titre d'exemples :

- les dallages, les parquets, les plafonds, les cloisons...D'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des espaces dont chacun a l'usage exclusif.

Si les espaces qui composent le logement (exemples : hall, cuisine, salle de bains, toilettes, chambres, séjour) restent strictement privés, en revanche, les autres espaces (tels que le balcon, le séchoir, la loggia, la terrasse) ne doivent pas faire l'objet de profondes modifications au risque de transformer toute la composition du bâtiment. En plus, les espaces privés situés aux rez-de-chaussée et donnant sur la rue doivent être conformes au règlement de copropriété et conformes à la complémentarité des différentes activités. Si les occupants décident de les intégrer, il faut savoir les associer entre elles. Il est évident qu'une boulangerie s'associe mal avec un atelier de mécanique auto. Le règlement doit spécifier tous les détails afin d'éviter les tensions et les conflits une fois qu'on y habite. Le règlement prévoit aussi les règles de vie commune. Par exemple, il n'est pas commode d'accrocher une parabole aux fenêtres. Tout doit être consigné dans le règlement.

L'article 3 du décret 83-666 du 12 novembre 1983 précise les parties privatives en détails.

6.4.2 Les parties communes

Elles sont définies également par l'article 745 de l'ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975 comme étant les parties des bâtiments et du terrain qui appartiennent collectivement à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part afférente à chaque lot et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. D'après l'article 5 du décret 83-666 du 12 novembre 1983, il y a trois catégories de parties communes : la première, la deuxième et la troisième.

La première catégorie touche tous les ouvrages d'intérêt général à usage commun de tous les bâtiments tels que la totalité du sol sur lequel l'ensemble immobilier est édifié et celui qui en dépend, les cours, les voies, les locaux à usage de bureau destinés aux services de l'administration de l'ensemble immobilier, les conciergeries...

Les parties communes de deuxième catégorie sont celles réservées à l'usage des occupants d'un même bâtiment. Exemples : les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de refend..., les ornements de façade, des balcons..., les locaux, espaces et servitudes communs..., le gros œuvre des planchers, les locaux, espaces et servitudes communs..., tout appareil, machines et leurs accessoires destinés au service commun de l'immeuble... d'une façon générale, toutes les choses, les parties et les espaces qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif et particulier d'un lot de propriété divisé et ceux qui sont déclarés communs par la loi ou pour l'usage.

Les parties communes de troisième catégorie comprennent exclusivement les ascenseurs, leurs machineries et leurs cages.

6.5 LES ORGANES DE LA COPROPRIETE

6.5.1 L'assemblée

L'assemblée générale est l'organe décisionnaire de la copropriété. En pratique cependant, c'est souvent un organe aussi difficile à réunir. L'administrateur de copropriété peut jouer un rôle parfois prépondérant en préparant des décisions que l'assemblée ne fait qu'entériner. Il est utile de souligner que l'administrateur de copropriété ne peut prendre seul les décisions qui sont du ressort de l'assemblée générale. Seules les décisions de l'assemblée comptent, juridiquement parlant.

L'assemblée générale a seule compétence pour voter :

les comptes et le budget;

les travaux ;
l'élection du bureau de séance;
les autorisations de travaux;
les ventes et acquisitions de parties communes et privatives (ce qui inclut les adjudications);
les augmentations de salaires de personnel;
les changements d'affectation des parties communes et privatives...

L'assemblée constitue le lieu d'expression démocratique au sein duquel sont prises les décisions et se dessinent les lignes et orientations de la copropriété. Les décisions sont prises par un vote. Il existe trois majorités qui varient suivant l'importance des décisions à prendre et l'unanimité.

Exemples :

Pour les décisions simples de la gestion courante comme l'entretien, les réparations des parties communes, elles sont adoptées à la majorité simple.

Pour le raccordement de l'immeuble à un réseau câblé ou encore l'autorisation donnée à l'un des copropriétaires de réaliser des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, les décisions doivent être votées à la majorité absolue.

Pour les résolutions concernant les actes d'acquisition immobilière comme l'achat d'un lot privatif afin d'aménager un espace ou apporter des modifications au règlement de copropriétés, les décisions sont votées à la double majorité.

Pour les décisions très importantes, l'unanimité des copropriétaires est requise. L'unanimité est demandée pour toutes les décisions susceptibles de porter atteinte aux droits des copropriétaires comme une décision interdisant l'utilisation d'un lot dès lors qu'il est conforme ou de permettre l'installation d'un commerce, d'un service alors que le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale, de service ou de la décision susceptible de modifier la destination de l'immeuble.

L'assemblée générale a donc un rôle important dans la vie d'une copropriété « *en ce sens que toutes les décisions importantes y sont débattues et déterminent, à l'issue des votes exprimés, l'ampleur des dépenses à engager durant l'exercice à venir...* »⁶. Elle peut se tenir au moins une fois l'an. C'est l'assemblée générale ordinaire. D'autres assemblées peuvent avoir lieu dans des intervalles plus courts, pour traiter de points urgents. On les appelle alors assemblées générales extraordinaires.

L'assemblée se déroule de la même manière : établissement d'une feuille de présence, désignation d'un président de séance, votes des questions mises à l'ordre du jour et se termine

par la rédaction d'un procès-verbal. L'occupant (le copropriétaire et le locataire) participe en principe aux assemblées générales.

6.5.2 Le copropriétaire

« Le copropriétaire est une personne physique ou morale propriétaire d'un lot dans un immeuble collectif. Ce lot comprend une partie privative destinée à son usage exclusif et occupée en toute propriété et une quote-part dans les parties communes. Cette personne, en devenant propriétaire d'un lot dans une copropriété, acquiert non seulement un bien immobilier mais aussi des droits et des obligations »⁷.

Les droits du copropriétaire les plus importants, selon les articles 11, 12, 26 du décret 83-666 du 12 novembre 1983 et l'article 764 de la loi N° 83-01 du 29 janvier 1983, sont le droit d'usage et de jouissance des parties privatives à leur destination, sans porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni compromettre la solidité de l'immeuble, le droit d'usage des parties communes, suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires ou usagers, le droit de vote à l'assemblée sur toutes les questions concernant la copropriété, la vente du logement avec les parties communes, la modification à l'intérieur du logement à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et aux parties communes...

6.5.2.1 Les obligations du copropriétaire

Le copropriétaire a des obligations vis à vis de la collectivité. Il est tenu à respecter le droit des autres copropriétaires, de participer à la gestion commune de la copropriété dans les cadres financier et organisationnel en prenant part aux travaux de l'assemblée, en désignant un administrateur et en participant à sa rétribution, à entretenir et à maintenir les parties privatives, les parties communes...

6.5.3 Le locataire

« Le locataire est une personne occupant un lot dans un immeuble collectif ou individuel. Cette occupation est formalisée par un contrat de bail établi avec le bailleur et par le règlement du loyer et des charges. Il participe aux travaux de l'assemblée et dispose d'une voix délibérative lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur les charges de première catégorie et les travaux de réparation reconnus indispensables par la majorité des membres ou que le copropriétaire

concerné est absent ou non régulièrement représenté à l'assemblée » ⁸. Selon l'article 48 du décret 83-666 du 12 novembre 1983, le locataire s'acquitte de ses charges auprès de l'administrateur selon les modalités arrêtées par l'assemblée.

6.5.4 L'administrateur de copropriété ou administrateur d'immeuble

Il est élu par l'assemblée ⁹. Il est désigné à la majorité des voix des deux tiers des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, pour une durée de deux ans renouvelable ¹⁰. Il est mandataire de l'assemblée et soumis aux dispositions des articles 571 et suivants du code civil relatifs au mandat ¹¹. En cas de défaut de désignation de l'administrateur par l'assemblée des copropriétaires, le président de l'APC (Assemblée Populaire Communale) de la commune concernée désigne d'office un administrateur pour une durée de deux années parmi les occupants ou en dehors d'eux ¹². L'administrateur de copropriété est chargé de l'organisation de l'assemblée. A ce titre, il convoque l'assemblée sur son initiative ou à la demande des copropriétaires et / ou des occupants par lettre recommandée quinze jours avant la tenue de la réunion, prépare l'ordre du jour, assure le secrétariat, notifie chaque procès-verbal, rend compte annuellement de sa gestion et soumet ses comptes à l'assemblée pour approbation... Il est chargé également d'administrer l'immeuble, de faire respecter les clauses du règlement, d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée, de représenter l'assemblée vis-à-vis des tiers et de toute administration.... L'administrateur de copropriété reçoit une indemnité équivalente à 5 % de la valeur des locaux composant l'immeuble ou l'ensemble immobilier fixée par l'assemblée. Cette indemnité est fixée par décision de l'assemblée populaire communale, si celle-ci l'a désigné ¹³. L'administrateur de copropriété agit par mandat et son champ d'intervention se limite à un ou plusieurs immeubles. *« Le mandat est un acte par lequel le mandant (assemblée des copropriétaires) donne le pouvoir au mandataire (administrateur de copropriété) de le représenter en son nom et d'accomplir des missions déterminées pour son compte... Le mandat de l'administrateur peut être reconduit pour la même durée, autant de fois que l'assemblée le juge nécessaire. Il prend fin par expiration, révocation, renonciation, décès »* ¹⁴.

6.6 L'ADMINISTRATEUR DE BIENS IMMOBILIERS

« L'administrateur des biens immobiliers est une personne physique ou morale dont l'activité constitue une profession libérale réglementée et soumise à l'agrément du ministère chargé de l'habitat »¹⁵.

« Il peut être chargé de l'administration d'une partie ou ensemble d'immeubles pour le compte du mandant (administrateur de copropriété ou copropriétaire) sur la base d'un contrat signé entre les deux parties »¹⁶.

Ses missions sont définies par le décret 97-154 du 10 mai 1997, article 3, et sont : la location des biens à usage d'habitation, professionnel, commercial et artisanal, le recouvrement des loyers et des charges, l'entretien des locaux, de leurs parties communes, des dépendances, des installations et équipement qu'ils peuvent comporter, les réparations et la maintenance y compris les gros travaux rendus nécessaires pour la sécurité ou la salubrité des locaux loués.... En plus d'après les articles 20, 21, 22 et 24 du même décret, l'administrateur de biens immobiliers tient à jour l'inventaire des locaux qu'il gère, est responsable du fait de ses agents et personnel, est tenu de se couvrir d'une assurance, représente le mandant dans les assemblées des copropriétaires.

« L'administration et la gestion pour compte, dont fait l'objet les biens immobiliers, se réalisent sur la base d'un contrat établi conformément aux dispositions de l'ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975, par lequel le propriétaire donne mandat à l'administrateur à cet effet »¹⁷.

Le champ d'intervention de l'administrateur de biens immobiliers s'étend sur tout le territoire¹⁸.
« Il comprend l'administration et la gestion d'un nombre de bien illimités »¹⁹.

L'administrateur de biens immobiliers et l'administrateur de copropriété *« répondent à des préoccupations différentes et assurent des missions différentes. Ils peuvent, par conséquent, cohabiter dans la gestion d'un immeuble »²⁰.*

6.7 LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété organise la vie de la copropriété. Il fixe les règles de fonctionnement et les rapports des copropriétaires entre eux. Les règles s'imposent à tout copropriétaire qui détient un lot. C'est un document nécessaire et obligatoire. Il peut être rédigé par un notaire ou un avocat. Une fois rédigé, le document est publié par un notaire à la conservation des hypothèques. Le règlement définit les droits et les obligations des copropriétaires et les règles de fonctionnement de la copropriété. Il fixe les règles de bon

voisinage et permet de répartir les charges. Il met en exergue les parties privatives et les parties communes.

Et comme l'ont spécifié à juste titre Bruno Dhont, Maguy Deck, une copropriété, c'est d'abord un règlement de copropriété dont le but est de fixer ses règles de fonctionnement et de déterminer les modalités de participation à ses charges... Il faut savoir lire et utiliser son règlement de copropriété... Comment sont calculés les millièmes de copropriété et réparties les charges... Reconnaître les clauses abusives ou illégales et modifier simplement un règlement de copropriété... Modifier l'usage des parties privatives : ce que l'on peut faire, ce qui est illégal. Proposition de clauses types pour le règlement de copropriété...²¹. Tout doit être mentionné dans le règlement y compris les règles de fonctionnement et les pouvoirs de l'assemblée générale.

6.8 LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Les occupants peuvent constituer un règlement d'ordre intérieur. En se constituant en assemblée générale, ils peuvent fixer des règles en cas de défaillances constatées. Ils peuvent intervenir pour renforcer davantage la vie sociale du groupe et mieux gérer le cadre bâti et l'environnement.

6.9 L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Pour éviter les problèmes de partage, il est avantageux d'établir un état descriptif de division. L'état descriptif de division est un document qui décrit, qui numérote et localise les espaces privés ou plus exactement les parties privatives. La composition de chaque partie privative est également indiquée. Le document spécifie en outre les parties communes rattachées à chaque lot exprimées en millièmes ou en tantièmes. A cet effet, le découpage des lots doit être fait par une institution compétente. Rien ne doit être laissé au hasard. Le découpage des lots doit être minutieusement établi. L'état descriptif de division est également publié par un notaire à la conservation des hypothèques afin de permettre de connaître la composition exacte de chaque lot. S'il y a une modification ultérieure, cela fera l'objet d'une publication au bureau des hypothèques, à la demande et aux seuls frais des seuls copropriétaires des fractions concernées par la modification. En cas de départ d'un occupant, par exemple, le nouvel occupant qui rachète une partie privée doit reprendre les espaces communs investis dans la copropriété par l'occupant qui a quitté. Il devient alors propriétaire et membre à part entière de la copropriété.

6.10 L'ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les différentes catégories de charges à savoir les charges de première et de deuxième catégories sont portées sur un document obligatoire appelé état de répartition des charges. Ces dernières incombent aux copropriétaires et aux locataires pour couvrir les dépenses concernant les parties communes.

Les charges de première catégorie incombent à l'ensemble des occupants, c'est-à-dire les copropriétaires et les locataires. Ces charges réparties à part égales entre chacun des occupants touchent, par exemples, le paiement de la consommation d'eau, d'électricité pour les parties communes, les dépenses et les frais de fonctionnement du chauffage collectif et des accessoires, la rétribution de l'administrateur et les frais de fonctionnement de l'administration de l'immeuble, le salaire du concierge, et du personnel engagé par l'administrateur, les frais d'entretien et de réparation des parties à usage commun...le paiement des primes d'assurance.

Les charges de deuxième catégorie qui incombent aux seuls copropriétaires comprennent les grandes réparations, les travaux liés à l'administration de l'immeuble, à la maintenance et à la sécurité de tous les occupants. Ces charges réparties sur la base de la quote-part de chaque copropriétaire comprennent, par exemples, les frais des travaux des gros murs, de la toiture, de la terrasse..., les frais de ravalement des façades y compris les frais de peinture des balustrades, des barres d'appui des balcons, des fenêtres, des volets, des stores de chaque appartement..., les frais d'entretien, d'aménagement et de peinture des locaux compris dans les parties communes générales..., la réfection des ascenseurs, du chauffage et de ses accessoires..., les contributions et les taxes éventuelles, les primes d'assurance...

6.11 L'ACTE DE BASE

Pour éviter tout malentendu chez les occupants, un acte de base établi auprès d'un notaire s'avère indispensable. Dans l'acte de base figure les mentions obligatoires qui sont la description de l'immeuble, la description des parties privatives et des parties communes, la fixation des quotes-parts des parties privatives et celle des parties communes, les surfaces, l'emplacement...

6.12 CONCLUSION

Disposer d'un cadre juridique et réglementaire efficient pour maîtriser au mieux la gestion d'un immeuble collectif est donc un impératif pour l'occupant (copropriétaire ou locataire). La copropriété reste un statut juridique très conservateur qui encadre fortement les parties privatives et communes. L'occupant est responsable aussi bien de ses parties privatives que de sa quote-part des parties communes. Il faut tout de même souligner que si l'occupant vit libre et est le seul gestionnaire de ses revenus il n'en demeure pas moins qu'il est responsable des parties communes et leur gestion relève de ses prérogatives. Il doit savoir s'associer collectivement pour les prendre en charge. La copropriété reste donc une opportunité pour organiser le collectif et le groupé afin de mieux vivre ensemble. Si au niveau du collectif tout reste à refaire, au niveau du groupé les espaces permettent cette possibilité. La formule de la *harat* confirme mon propos. Il suffit peut-être de se pencher sérieusement sur son cas.

Notes sur le chapitre 6

1. J.-E. Havel, *Habitat et Logement*, éditions Presses Universitaires de France, 1957, p. 65.
2. *Vivre en copropriété, Le Guide de l'Administration et de la Gestion de la Copropriété*, Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, août 2004, p.11.
Ce guide a été élaboré par le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, les Offices de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) et l'Agence pour le l'Amélioration et le Développement du Logement (AADL). On trouve dans ce guide pratique des informations relatives au cadre législatif et réglementaire de l'administration de la copropriété, des précisions sur le champ d'application de ce régime de gestion, des données sur le mode de désignation de l'administrateur de copropriété, ses prérogatives, sa rémunération, son budget, ses relations avec les tiers et bien d'autres informations utiles.
3. *Vivre en copropriété*, op. cit., p. 9.
4. L'OPGI en sa qualité d'administrateur de copropriété à titre transitoire, assure la gestion et l'administration de la copropriété. Une démarche opérationnelle de la gestion des immeubles en copropriété est élaborée. Elle se trouve dans le *Guide de l'Administration et de la Gestion de la Copropriété, Vivre en Copropriété*, p.59.
5. Les missions du cadre désigné par l'OPGI se trouvent dans le même guide, op. cit., pp. 26-36.
6. *Vivre en copropriété*, op. cit., p. 18.
7. *Vivre en copropriété*, op. cit., pp. 18-19.
8. *Vivre en copropriété*, op. cit., pp. 19-20.
9. Article 756 bis 3 de la loi du 29 janvier 1983.
10. Article 34 du décret 83-666 du 12 novembre 1983.
11. Article 34 du décret 83-666, op. cit.
12. Article 756 bis 3 de la loi du 29 janvier 1983 et article 34 du décret 83-666 du 12 novembre 1983.
13. Article 35 du décret 83-666 du 12 novembre 1983.
14. *Vivre en copropriété*, op. cit., p. 23.
15. Articles 4 et 5 du décret exécutif N° 97-154 du 10 mai 1997.
16. Article 571 et suivant de l'ordonnance N° 75-58 du 26 septembre 1975.
17. Article 2 du décret 97-154 du 10 mai 1997.
18. Article 6 du décret N° 97-154 du 10 mai 1997.
19. *Vivre en copropriété*, op. cit., p. 25.
20. *Vivre en copropriété*, op. cit., p. 25.
21. Bruno Dhont, Maguy Deck, *Le Règlement de copropriété en 200 questions*, éditions Vuibert, 2006.