
LA VIE EN COPROPRIETE
Les copropriétaires battent en brèche des idées reçues

Jeudi 29 octobre 2015

Salon de la
COPROPRIÉTÉ
Gestion et Valorisation des Immeubles
04 - 05 novembre 2015
Paris Porte de Versailles - Pavillon 5.1



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
SYNTHESE	4
I- LES AVANTAGES DE LA VIE EN COPROPRIETE	6
1. En matière de charges	6
2. Sur le fonctionnement même de la copropriété	7
3. Le sentiment de sécurité en copropriété	9
4. Les relations de voisinage	10
II- LES INCONVENIENTS DE LA VIE EN COPROPRIETE	11
1. Les charges de copropriété	11
2. Le régime de la copropriété	13
3. Les relations de voisinage	14
III- L' APPRECIATION DE LA VIE EN COPROPRIETE	16
IV- CONCLUSION	16

AVANT-PROPOS

La vie en copropriété ne se résume pas uniquement à des relations conflictuelles avec un syndic ou à une assemblée générale houleuse et inintéressante. Car, heureusement, ces situations ne sont nullement majoritaires, loin de là. En effet, c'est oublier que les hommes et les femmes qui vivent dans ces immeubles y entretiennent un lien social. C'est oublier également que la vie en copropriété peut revêtir pour les habitants des avantages de toutes sortes.

Alors certes, il ne convient nullement de dresser ici un tableau idyllique de la situation : si les nuisances de voisinage sont mal supportées, c'est parce qu'elles sont inhérentes à la vie en collectivité et qu'elles émanent d'une personne sur laquelle nous n'avons aucune prise. Pour autant, indépendamment du lien social, le mode de gestion de la copropriété, avec son organisation, sa répartition des charges, peut constituer pour certains un avantage, ne serait-ce que parce qu'elle permet une gestion collective de l'immeuble.

C'est pour connaître précisément le sentiment des copropriétaires que la CLCV et le Salon de la Copropriété ont réalisé ensemble une enquête sur la vie en copropriété, ses avantages et inconvénients. L'idée était de réhabiliter, le cas échéant, ce mode d'habitation souvent réduit à tort à la fameuse citation de Sartre : « *L'enfer, c'est les autres* ».

Nous avons donc interrogé nos adhérents ainsi que les visiteurs du Salon de la Copropriété. **Au final, ce sont 1 646 personnes qui nous ont répondu, qui nous ont fait part de leur vision de la copropriété, de ses points positifs, mais également de ses travers.** Ce sondage ne se veut pas parfaitement représentatif au sens statistique du terme, bien évidemment, mais le nombre de réponses obtenues permet toutefois d'avoir une vision assez globale de la question.

SYNTHESE

La CLCV et le Salon de la Copropriété ont réalisé ensemble une enquête portant sur la vie en copropriété et la façon dont est perçu le statut bien particulier de copropriétaire, avec toutes les conséquences qui en découlent. Ainsi avons-nous interrogé 1 646 personnes afin de savoir quels étaient, selon eux, les avantages de la vie en copropriété, mais également les inconvénients.

Les avantages de la vie en copropriété

Les avantages sont multiples et touchent différents domaines. En ce qui concerne les charges, tout d'abord, **79 %** du panel estiment que la mutualisation et la prévisibilité des coûts constitue un avantage, ceci pour des raisons évidentes de gestion du budget.

Autre point : le fonctionnement même de la copropriété. **81 % des sondés apprécient le fait de participer aux prises de décisions** (l'organisation de l'assemblée générale notamment). Il s'agit d'un élément fondamental de la vie en copropriété et il est donc très intéressant qu'il y ait une prise de conscience à ce sujet. De même, **76 % estiment qu'il est nécessaire de s'impliquer dans la vie de la copropriété**, ce qui est une très bonne chose.

En matière de sécurité, les dispositifs de contrôle d'accès à l'immeuble, la proximité des voisins ou la présence d'un gardien sont autant d'éléments constituant de réels avantages pour les copropriétaires, notamment les personnes seules et âgées qui trouvent plus rassurant de vivre en habitat collectif que dans une maison individuelle. **Ainsi, la présence d'un gardien ou la présence de digicodes et interphones constituent un avantage pour respectivement 71 % et 78 % des sondés.**

Les inconvénients de la vie en copropriété

Si la vie en copropriété présente indéniablement des avantages, il n'en demeure pas moins que certaines de ses spécificités constituent de réels inconvénients.

Ainsi, **73 % des personnes interrogées se plaignent du coût élevé de certaines charges**. Des critiques similaires s'élèvent s'agissant d'éléments d'équipement commun peu ou pas utilisés par le copropriétaire en question (ascenseur pour un appartement situé dans un étage peu élevé, chauffage lorsque le logement n'est pas habité l'hiver...). De même, les travaux imprévus, et souvent coûteux, constituent également un inconvénient pour **64 %** des copropriétaires.

Parmi les éléments les moins supportés se trouvent **les impayés de certains copropriétaires**. **75 % des sondés pointent cette situation, très mal perçue dans la pratique**. En effet, les personnes qui s'acquittent de leurs charges ont l'impression de payer également pour leurs voisins débiteurs et qu'ils ne seront remboursés que tardivement, voire jamais.

Des sentiments partagés par rapport au voisinage

Les relations de voisinage sont diversement appréciées. Si, d'un côté, les échanges cordiaux, conviviaux ou l'entraide entre voisins sont autant de points appréciés par plus de 60 % des copropriétaires, les troubles de voisinage constituent, pour 79 % des personnes interrogées, un inconvénient majeur. Ces résultats pourraient paraître contradictoires mais, en réalité, se complètent. Tous les voisins peuvent ne pas être à l'origine d'une part et, d'autre part, certains copropriétaires ont répondu *in abstracto*, c'est-à-dire de manière générale sans avoir effectivement à souffrir de troubles de voisinage.

Malgré cela, de nombreux copropriétaires montrent leur attachement aux relations humaines qui découlent de la vie en collectivité.

Un cadre finalement apprécié

Malgré les inconvénients définis comme tels par les personnes interrogées, ces dernières n'en sont pas moins attachées à la vie en copropriété. **Ainsi, 66 % des copropriétaires apprécient la vie en copropriété et 75 % souhaitent continuer à y vivre.**

Très clairement, la copropriété n'apparaît donc pas comme un palliatif à la maison individuelle mais comme un mode de vie en collectivité, avec son fonctionnement spécifique, finalement apprécié comme tel.

Certes, cela ne signifie pas que la situation est idyllique ou parfaite : des désagréments et litiges existent et existeront toujours. Par ailleurs, sur certains points, des réformes pourraient être entreprises pour améliorer le fonctionnement des copropriétés ou de certaines d'entre elles. Mais il n'en demeure pas moins que, malgré les critiques et les inconvénients de la vie en copropriété, ses avantages l'emportent aisément et sont appréciés pour cela.

RESULTATS DE L'ENQUETE

1 646 personnes ont répondu à cette enquête. Au regard de l'échantillon, les réponses émanent surtout de personnes plus impliquées que la moyenne dans la gestion de leur copropriété et sont représentatifs de ce type de public. Vu l'importance quantitative des réponses reçues, nous estimons que l'enquête témoigne de l'opinion générale des copropriétaires.

I- LES AVANTAGES DE LA VIE EN COPROPRIETE

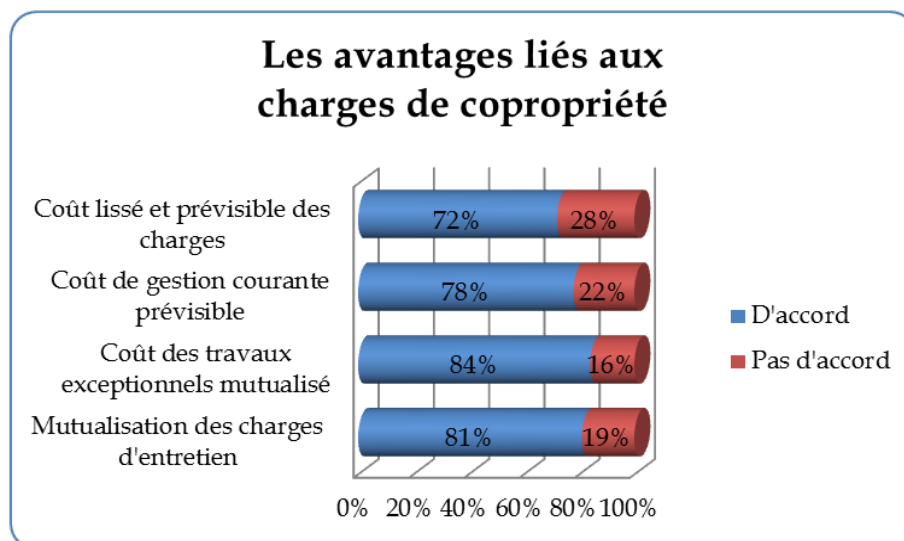
Nous avons listé quelques points qui nous paraissaient constituer des avantages dans le cadre de la vie en copropriété. Les thèmes abordés concernent des sujets aussi variés que les charges de copropriété, les éléments d'équipement ou le sentiment de sécurité. Ainsi, pour chaque item, avons-nous demandé s'ils étaient *Tout à fait d'accord*, *Plutôt d'accord*, *Plutôt pas d'accord* ou *Pas du tout d'accord* avec les propositions énoncées. Afin de faciliter la lecture des résultats, nous avons regroupé les réponses en deux catégories, *D'accord* d'une part, *Pas d'accord*, d'autre part. Le cas échéant, nous avons développé la ventilation des résultats dans les commentaires. Sauf exception, le pourcentage de réponses des *Plutôt d'accord* est supérieur à celui des *Tout à fait d'accord*. Et inversement, sauf exception, les *Plutôt pas d'accord* sont supérieurs aux *Pas du tout d'accord*.

Par ailleurs, dans le traitement statistique des réponses, les copropriétaires non concernés par un item n'ont pas été pris en compte. A titre d'exemple, seules les réponses des personnes ayant un gardien ont été comptabilisées pour savoir si ce point constitue ou non un avantage en copropriété.

6

1. En matière de charges

Comme nous pouvons le constater, tout ce qui a trait aux charges, à leur montant et à leur prévisibilité constitue, très majoritairement un avantage pour les copropriétaires.



Ainsi, **81 %** des personnes sondées sont d'accord pour dire que la mutualisation des coûts liés à l'entretien de l'immeuble constitue un avantage en copropriété.

C'est surtout la mutualisation des travaux exceptionnels qui est appréciée (**84 %**). Cela est logique dans un sens : il s'agit la plupart du temps de travaux importants, coûteux (ravalement, remplacement de la chaudière...) dont le montant peut être difficilement supportable dans le cadre d'une maison individuelle ou même dans une petite copropriété.

De fait, très clairement les copropriétaires estiment qu'en matière de charges, et, de manière générale, de coût de fonctionnement de la copropriété, la mutualisation des dépenses constituent un net avantage. D'ailleurs, si l'on prend en compte l'ensemble de ces items, **79 % des copropriétaires estiment que les spécificités de la copropriété en matière de charges (prévisibilité, mutualisation, lissage...) constituent un réel avantage**. Il s'agit d'ailleurs de la principale différence qui existe avec un logement individuel dans lequel le propriétaire doit supporter seul les travaux d'entretien et d'amélioration.

Cela se voit d'ailleurs dans les remarques effectuées par certaines personnes au cours de l'enquête. Ainsi, d'aucuns précisent clairement que « *cela coûte moins cher que de vivre en maison individuelle* ». D'autres voient dans la copropriété le fait de faire des économies auxquelles on ne pense pas forcément, ce copropriétaire par exemple qui précise « *En cas d'absence, le chauffage des appartements voisins me chauffe et je suis donc hors gel* ».

Mais ce sentiment n'est pas partagé : un copropriétaire indique que le coût de son appartement lui revient plus cher qu'une maison individuelle. Un autre reproche le fait qu'il y ait « *trop de charges mutualisées : eau froide, eau chaude chauffage* ».

Certes, la mutualisation entraîne toujours des mécontents (en matière d'eau par exemple), notamment lorsqu'il existe des différences importantes quant à la composition des foyers (famille nombreuse et personne seule par exemple, cette dernière estimant payer pour les autres). Malgré cela, il n'en demeure pas moins que ce type de réactions demeure minoritaire.

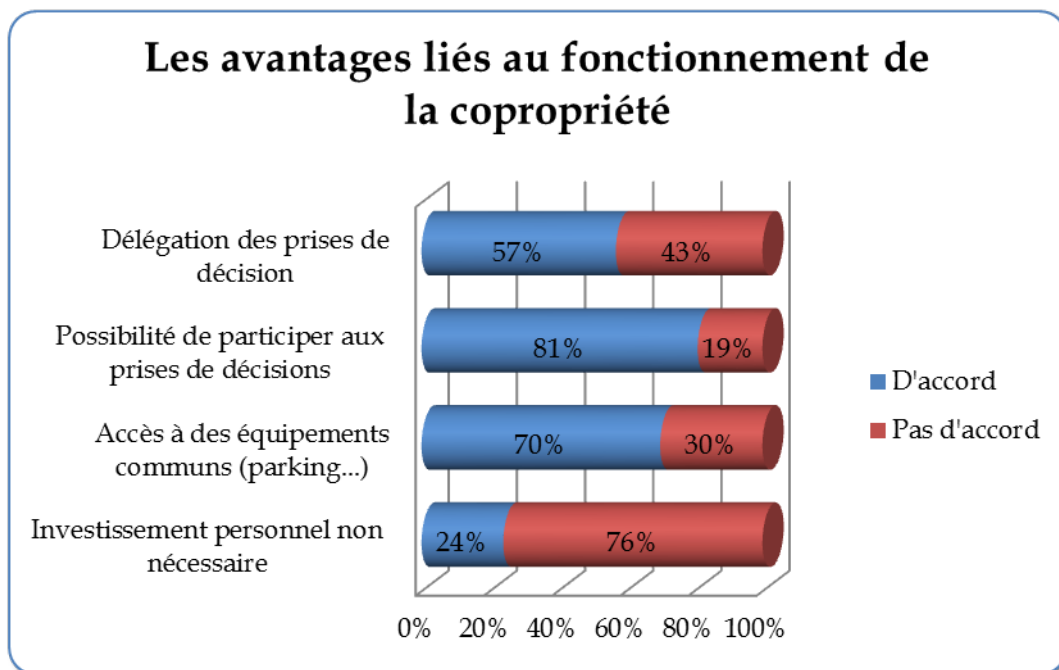
2. Sur le fonctionnement même de la copropriété

La gestion d'une copropriété peut paraître assez complexe en raison de la diversité même des intervenants et organes. Difficile pour un primo-accédant de s'y retrouver entre les prérogatives respectives du simple copropriétaire, du conseil syndical, du syndic, du syndicat et de l'assemblée générale. C'est pourquoi nous avons demandé à notre panel si les spécificités même du fonctionnement d'une copropriété (la mise en place d'une gestion collective notamment) constituent ou non un avantage.

Ainsi, les sondés apprécient-ils largement la possibilité de participer aux prises de décision (**81 %**). C'est l'essence même de la vie en copropriété et ces résultats constituent une excellente chose quant à la motivation des copropriétaires. Une personne sondée a fait cependant une remarque un peu cynique mais assez intéressante : « *Là, c'est un peu oublier Thucydide, qui, en -450 aurait dit; « Sous le nom de démocratie, c'était en fait le premier citoyen (président du conseil syndical en l'occurrence) qui gouvernait* » ». Il arrive effectivement que des copropriétaires se plaignent de leurs conseillers syndicaux, lesquels oublient parfois qu'ils ne

sont pas les « patrons » de la résidence et qu'ils ne peuvent en aucun cas de substituer à l'assemblée générale.

Ensuite, sans surprise, la présence d'éléments d'équipements communs est appréciée (70 %). Il suffit de voir la rareté des places de stationnement en région parisienne pour se rendre compte que le fait de détenir son propre emplacement constitue un avantage en soi. Il ne s'agit pas cependant d'un véritable plébiscite (le taux est bien inférieur à celui portant sur la possibilité de participer à la gestion de l'immeuble). Il est vrai qu'hormis la place de parking, les équipements ne sont pas si nombreux. L'ascenseur représente un avantage par rapport à un immeuble qui n'en est pas doté, mais à titre de comparaison, une maison individuelle n'en a pas l'utilité. En fait, on peut penser qu'il s'agit davantage de la mutualisation du coût des équipements en question qui est appréciée que leur présence en elle-même. Le chauffage en est un bon exemple. La nécessité de se chauffer existe aussi bien en habitat individuel que collectif. Toutefois, l'inclusion du chauffage dans les charges courantes, lissées sur l'ensemble de l'année, permet de mieux gérer son budget et d'éviter des dépenses supplémentaires en période hivernale.



Enfin, 57 % du panel considèrent comme un avantage le fait de pouvoir déléguer les prises de décision. La majorité est atteinte mais le résultat n'est pas aussi tranché que pour d'autres propositions. Or, en parallèle, 76 % des sondés ne sont pas d'accord pour dire que le fait de ne pas avoir besoin de s'investir personnellement constitue un avantage. **Cela signifie donc que, pour eux, il est nécessaire de s'investir, ne serait-ce qu'un minimum dans le processus de prise de décision.** Cet investissement personnel semble être en contradiction avec les résultats cités *supra* sur la possibilité de déléguer les prises de décision. Or, cela n'est pas le cas : effectivement le fait de ne pas avoir à assurer personnellement le suivi administratif des décisions paraît comme un avantage (les éventuelles démarches administratives vont être effectuées par le syndic par exemple, ou encore il appartient à ce dernier de procéder à une mise en concurrence), mais il paraît nécessaire de s'investir pour que le syndic exécute bel et bien les décisions de l'assemblée générale. Le gestionnaire

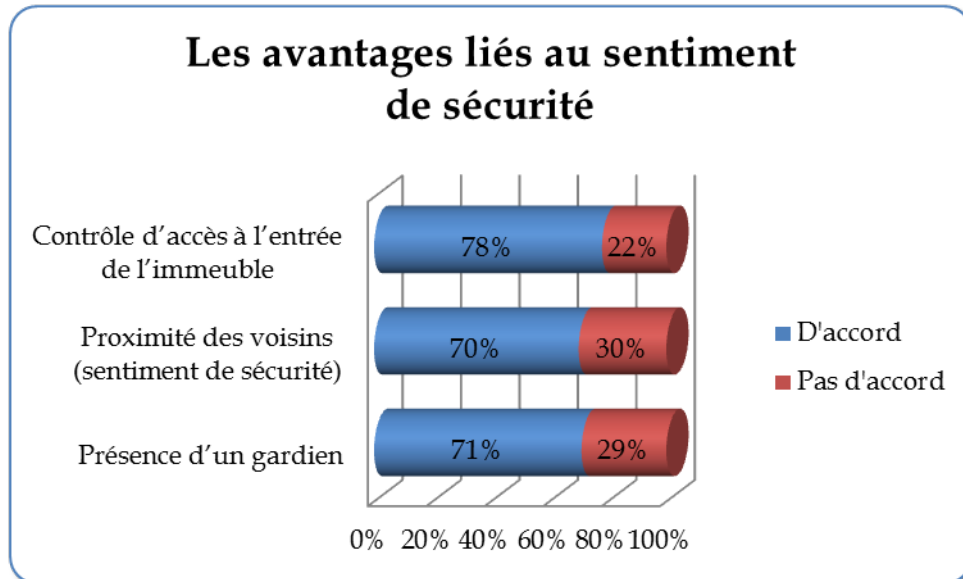
effectue les prestations inhérentes à sa fonction, ce qui allège le travail des copropriétaires, mais ces derniers estiment qu'il est indispensable de contrôler la qualité des prestations réalisées.

Un copropriétaire a très bien résumé la situation : « *Même dans une copropriété, si on veut que ça fonctionne, il faut s'investir* ».

3. Le sentiment de sécurité en copropriété

Autre point sur lequel nous avons sollicité notre panel : le sentiment de sécurité dans l'immeuble. Qu'elle soit réelle ou supposée, l'insécurité constitue une source d'inquiétude pour une grande part de nos concitoyens. Un immeuble collectif, de par sa structure, peut, selon les copropriétaires, constituer un rempart efficace contre les risques de cambriolage par exemple. A noter toutefois qu'il ne s'agit pas ici d'une spécificité de la copropriété : le sentiment de sécurité peut être accru dans tout immeuble collectif, quel qu'il soit (immeuble appartenant à un seul propriétaire bailleur par exemple).

Ainsi, la proximité des voisins, lesquels peuvent en quelque sorte « surveiller » votre appartement, ou la mise en place d'un interphone sont autant d'éléments appréciés. A titre d'exemple, **78 %** des personnes interrogées pensent que la mise en place d'un contrôle d'accès à l'immeuble constitue un avantage. Là encore, un parallèle peut être effectué avec les maisons individuelles, lesquelles sont rarement dotées d'un système de sécurité (visiophone...).



On notera que la question portant sur la présence de voisins est appréciée ici uniquement dans un cadre sécuritaire et non de lien social. Nous verrons plus loin l'importance qu'accordent les copropriétaires aux relations de proximité.

Ce sentiment de sécurité lié à la présence des voisins a été clairement exprimé par les copropriétaires lors de l'enquête, surtout par les personnes seules d'un certain âge. Pour ces dernières, il s'agit d'un élément important.

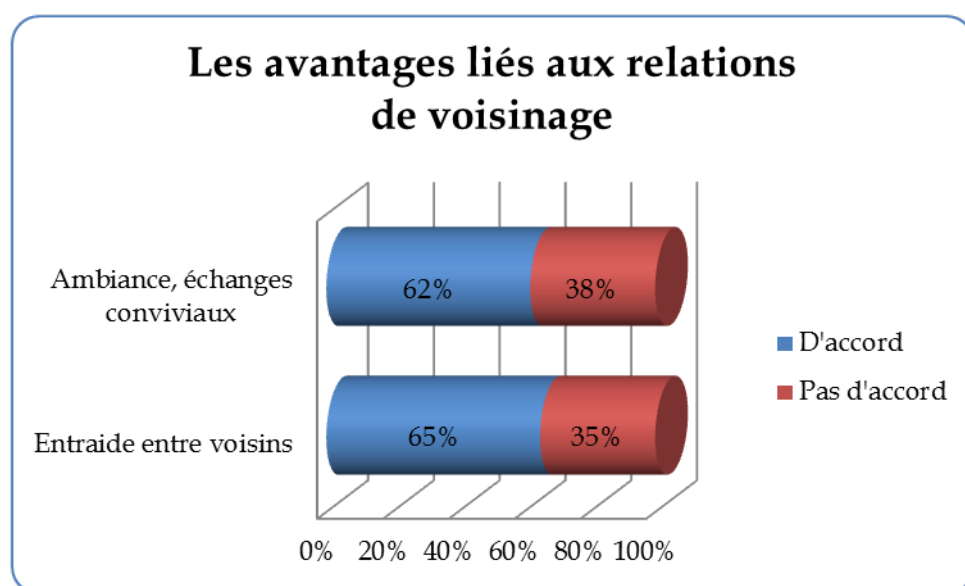
Ainsi, une copropriétaire a-t-elle indiqué qu'il « est plus rassurant d'habiter dans un appartement plutôt que seule dans un pavillon ». Dans le même sens, une autre personne précise : « Même s'il n'existe pas d'idéal, le fait de vivre seule me rassure plutôt en copropriété que dans un pavillon (alors que ma préférence irait vers le pavillon que j'ai connu durant toute mon enfance et adolescence !) ». Plus généralement, d'autres copropriétaires apprécient le fait qu'il y ait toujours une présence en cas d'absence (vacances...), ce qui est rassurant.

Concernant la présence du gardien, il est intéressant de noter qu'il s'agit du seul item où le nombre de *Tout à fait d'accord* excède celui des *Plutôt d'accord*, même si la différence est extrêmement minime (respectivement 36 % et 35 %, soit 1 point d'écart). Ainsi, 71 % estiment qu'il s'agit d'un avantage de la vie en copropriété. Cela montre bien que les copropriétaires sont très attachés à leur gardien. Cela se vérifie d'ailleurs dans les immeubles collectifs, de manière générale, qu'il s'agisse de copropriétés ou de résidences gérées par un institutionnel (bailleur social par exemple). Les raisons en sont multiples : les services apportés aux occupants, le renforcement du lien social et la surveillance de la résidence sont autant d'éléments appréciés. Dans le cadre de notre sondage, une personne a d'ailleurs indiqué que le fait que sa copropriété n'ait pas de gardien constituait un inconvénient.

En fait, les copropriétaires qui se plaignent de la présence du gardien ne contestent pas l'utilité du poste et les avantages qu'il peut apporter, mais plutôt la personnalité même de l'employé. Il s'agit donc d'éléments factuels qui font que ce n'est pas le poste de gardiennage qui est en cause, mais le gardien lui-même.

4. Les relations de voisinage

Inévitablement, la vie en copropriété induit une cohabitation voire une certaine promiscuité, avec ses voisins. Le comportement des uns et des autres a bien évidemment une incidence sur l'appréciation du lien social dans la résidence et, sans aller jusqu'à des incivilités, le simple manque de civisme (voisin cinéphile appréciant la qualité de son nouveau home-cinéma, surtout de ses enceintes...) suffit largement à excéder tout occupant, quand bien même serait-il compréhensif...



Contrairement à ce que l'on pourrait penser, les copropriétaires apprécient les relations de voisinage puisqu'ils sont respectivement 62 % et 65 % à considérer que les échanges conviviaux et la solidarité entre voisins constituent un avantage de la vie en collectivité. Il ne s'agit pas d'une adhésion forte et sans appel (certains items ont obtenu des résultats bien supérieurs), mais le fait qu'elle soit majoritaire est intéressant puisqu'elle va à l'encontre de certains préjugés sur la vie en collectivité.

On fera un parallèle entre ces résultats et ceux relatifs au sentiment de sécurité qu'apporte la seule présence des voisins. Pour rappel, 70 % des sondés estiment qu'il s'agit d'un avantage, soit un résultat supérieur à ceux relatifs au lien social (ambiance, entraide...). La différence est faible (respectivement 8 et 5 points) mais existe néanmoins de sorte que l'on pourrait dire que **les copropriétaires apprécient davantage leurs voisins parce qu'ils surveillent leur logement plutôt que les relations humaines qu'ils peuvent apporter.**

Cependant, les copropriétaires ne sont pas forcément « intéressés : certaines personnes apprécient réellement ces relations. Un copropriétaire a indiqué que certains voisins étaient « charmants, efficaces et serviables », un autre que cela lui permettait « de connaître ses voisins ». Une réponse à même fait référence à la « mixité générationnelle » que la copropriété permettait, ce qui est une excellente chose. Tout n'est cependant pas rose et certains se plaignent réellement de leurs voisins. En fait, un copropriétaire a très bien résumé les choses : « La proximité des voisins est à double tranchant : tout dépend si les voisins sont corrects dans leurs relations avec autrui ».

II- LES INCONVENIENTS DE LA VIE EN COPROPRIETE

En parallèle des avantages, nous avons listé des points pouvant, au contraire, constituer des inconvénients de la vie en copropriété. Ici encore, les personnes sondées devaient indiquer si elles étaient d'accord ou non avec les propositions faites. Plusieurs thèmes ont été abordés.

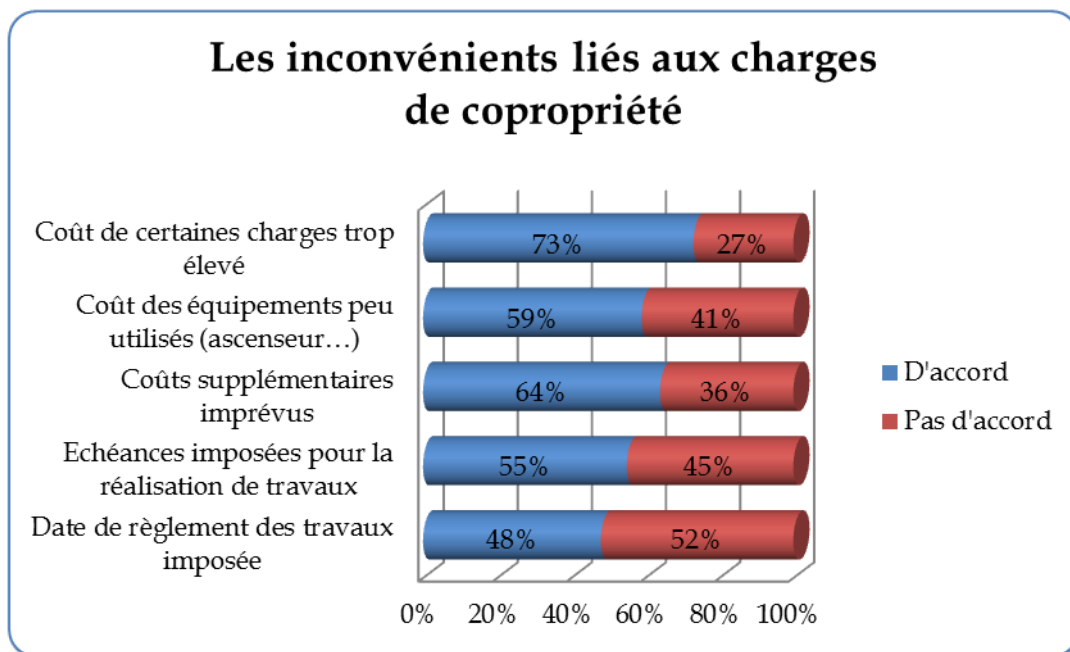
1. Les charges de copropriété

Si la mutualisation des coûts en copropriété constitue un avantage indéniable et perçu comme tel par les occupants, le montant de certains postes peut paraître comme rédhibitoire.

Comme nous pouvons le voir dans le graphe ci-dessous, le coût de certaines charges ou du fonctionnement des éléments d'équipement commun est clairement considéré comme un inconvénient de la vie en copropriété (respectivement 73 % et 59 %). On citera par exemple l'ascenseur dont les lots situés en étage peu élevés participent aux frais de fonctionnement alors même que leurs occupants ne l'utilisent que très peu. Les charges de chauffage réparties aux tantièmes peuvent ne pas convenir à des copropriétaires qui ne vivent dans la résidence que de façon occasionnelle, le logement constituant une résidence secondaire ou un simple pied à terre. De fait, d'aucuns peuvent être « frustrés » de supporter une charge pour un service dont ils ne bénéficient pas ou peu dans la pratique. Certaines personnes ont d'ailleurs critiqué le montant exorbitant de leurs charges, alors même que, ne sont compris « ni le chauffage, ni l'ascenseur ». **Les copropriétaires estiment donc, et cela est tout à fait**

compréhensible, que les charges doivent être le reflet d'un service effectif qui leur est offert, au regard de l'utilisation qui en est faite.

Les imprévus sont également critiqués par les copropriétaires (64 %). Comme il s'agit parfois de travaux importants (remplacement non anticipé d'une chaudière tombant en panne en hiver par exemple), le montant demandé aux copropriétaires peut s'avérer important, occasionnant alors des problèmes de trésorerie. Sur ce point, nous ne pouvons que nous féliciter de la disposition de la loi ALUR imposant la mise en place d'un fonds travaux obligatoire, lequel devrait enfin permettre aux copropriétaires de faire face à des travaux imprévus ou urgents tout en disposant d'une certaine trésorerie.



Un autre élément est considéré comme un inconvénient, celui des échéances imposées pour la réalisation de travaux (55 %) bien qu'ici encore, le résultat ne soit pas tranché. Il ne s'agit donc pas du principal point relevant d'un défaut inhérent à la copropriété.

En ce domaine, nous sommes à la limiter entre les prérogatives de l'assemblée générale, laquelle est souveraine et décide du calendrier de réalisation des travaux, et l'obligation pour le syndicat de se soumettre à certaines prescriptions. L'exemple type concerne les travaux de sécurisation des ascenseurs, lesquels doivent respecter un calendrier imposé par les textes. De fait, dans cette hypothèse, ce n'est pas le statut même de la copropriété qui est remis en cause, du moins dans certains cas. Lorsque les travaux sont décidés en toute autonomie par l'assemblée générale, cette dernière demeure libre pour en déterminer l'échéance : c'est alors le fonctionnement même de la copropriété qui peut être critiqué, un copropriétaire individuel estimant ne pas être d'accord avec la décision de la majorité, notamment sur la nécessité de réaliser certains travaux par exemple.

Enfin, sur un sujet connexe, on notera que le fait d'imposer une date de règlement des travaux n'est pas considéré, de peu certes, comme un inconvénient (48 %). On peut donc penser que les copropriétaires sont assez d'accord avec les modalités de paiement votées en assemblée générale.

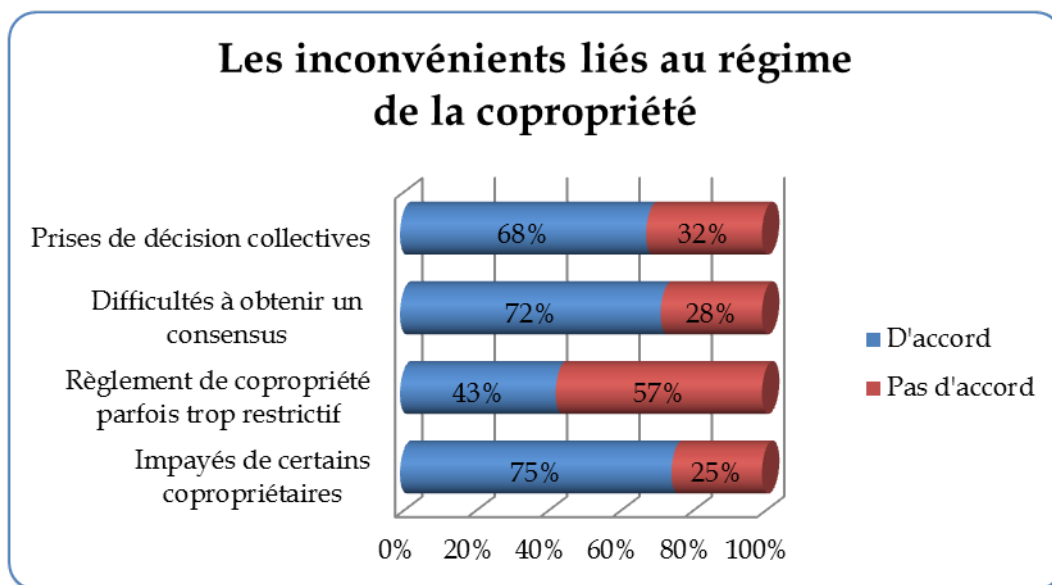
Il est vrai que, généralement, pour les questions financières, les copropriétaires cherchent à éviter de se mettre en difficultés, sauf si une urgence est survenue et nécessite un déblocage immédiat de fonds supplémentaires.

2. Le régime de la copropriété

Le propre de la copropriété est d'avoir un fonctionnement basé sur la gestion collective. A titre d'exemple, le conseil syndical est chargé de surveiller la gestion du syndic et de l'assister dans sa tâche, ceci dans l'intérêt de la collectivité (même si certains se plaignent de l'individualisme de leurs conseillers syndicaux). De même, c'est l'ensemble des copropriétaires qui, en assemblée générale, prend les décisions concernant l'avenir de la résidence (vote de travaux, choix du gestionnaire...). Ce régime, qui en fait découle du principe même du droit de propriété et de l'impossibilité d'en priver une personne, constitue en soi un avantage puisque tout un chacun peut participer au mécanisme décisionnel ou à la gestion de l'immeuble, mais également un inconvénient lorsque des considérations davantage personnelles entrent en ligne de compte.

Ainsi, comme nous pouvons le constater ci-dessous, c'est le fonctionnement même de la copropriété, et plus précisément de l'assemblée générale, qui est considéré comme un inconvénient. **En ligne de mire, les prises de décision collectives et la difficulté d'obtenir un consensus avec respectivement 68 % et 72 %.** Il est vrai que le mauvais fonctionnement des assemblées générales est souvent pointé du doigt par les copropriétaires. Avec des taux de participation assez faible (aux alentours de 50 % généralement), il est difficile d'avoir un débat constructif.

13



De fait, les discussions portant sur des travaux importants ne sont pas aisées : entre les « non convaincus » qui s'opposent à tout, tout le temps, les indécis, ceux qui sont dans une situation financière difficile (les primo-accédants par exemple), il est clair que le consensus devient extrêmement difficile à obtenir.

Dans le cadre de cette enquête, certaines personnes se sont montrées lasses ou désabusées : les assemblées générales sont « *de plus en plus ingérables* ».

Autre point important qui résulte du fonctionnement même de la copropriété, les impayés d'un ou plusieurs copropriétaires. Certes, juridiquement, il n'existe pas de solidarité entre copropriétaires, mais cela demeure purement théorique. Dans la pratique, si l'impayé est conséquent, cela aura une incidence sur le bon fonctionnement de la copropriété, notamment sur le paiement des dépenses courantes (chauffage, eau, entretien des ascenseurs...) de sorte que le syndic devra procéder à des appels de fonds complémentaires pour équilibrer le budget prévisionnel, le temps que les poursuites intentées contre les mauvais payeurs aboutissent. Autrement dit, cela signifie que les copropriétaires qui s'acquittent de leurs charges payent également celles de leurs voisins défaillants, ce qui est très mal accepté, quand bien même seraient-ils remboursés ultérieurement. On peut d'ailleurs noter qu'il s'agit du seul cas où le taux de *Tout à fait d'accord* (44 %) est supérieur à celui des *Plutôt d'accord* (34 %). **Ainsi, 75 % des sondés estiment que les impayés constituent un réel inconvénient de la vie en copropriété.**

Enfin, reste le règlement de copropriété. Celui-ci est bien accepté par notre panel, lequel n'estime pas qu'il s'agisse d'un inconvénient ou ne le juge pas trop restrictif (43 %). Il est vrai que les règlements de copropriété font rarement l'objet de polémiques : ils se contentent de reprendre certaines dispositions de la réglementation applicable, fixent les tantièmes de charges et définissent les modalités de la vie en communauté (interdiction de toute activité bruyante par exemple). Le résultat n'est donc pas surprenant. Après il est vrai que certains règlements peuvent contenir des erreurs, notamment dans la fixation des tantièmes de charges, et il est alors très difficile d'obtenir un rectificatif, sauf par un vote à l'unanimité de l'assemblée générale (ce qui est impossible, sauf éventuellement dans une petite copropriété) ou à l'issue d'une procédure judiciaire.

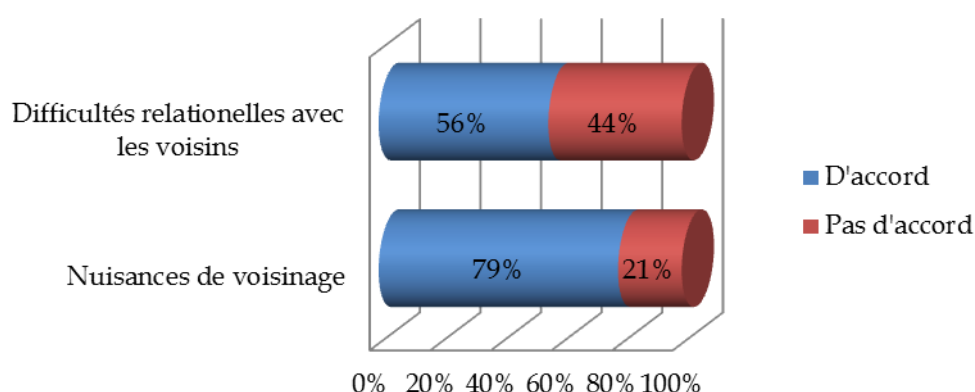
14

3. Les relations de voisinage

Enfin, dernier point sur lequel nous avons interrogé notre panel, les relations de voisinage et les éventuels inconvénients qu'elles peuvent représenter. **Sans surprise, les nuisances de proximité apparaissent largement comme rédhibitoires (79 %).** Il s'agit d'un phénomène assez classique des immeubles collectifs qui existe dans une moindre mesure en habitat individuel.

Concernant les difficultés relationnelles avec les voisins, celles-ci constituent un inconvénient, mais dans une moindre mesure (56 %). Cela peut s'expliquer dès lors que l'antagonisme existant ne se traduit pas forcément par des troubles de voisinage. Personne n'est obligé de s'entendre avec son voisin, il faut juste alors l'éviter...

Les inconvénients liés aux relations de voisinage



Certains copropriétaires sont très remontés à l'égard de leurs voisins et n'ont pas hésité dans le cadre de l'enquête à leur attribuer certains qualificatifs peu flatteurs... Sans aller jusque-là, d'autres indiquent que « le côté insupportable voire caractériel de certains voisins est un véritable préjudice et un enfer... » ou se lamentent d'être « obligés de supporter les incivilités des occupants voisins ». En fait, les relations de voisinage constituent souvent « une loterie ». Et un copropriétaire de conclure : « Si l'on a de super voisins, c'est super, mais malheureusement ce n'est pas mon cas... ».

15

Les relations de voisinage ont ceci de particuliers qu'elles montrent les sentiments nuancés et contradictoires que les habitants d'un immeuble peuvent avoir avec leur entourage. Alors qu'ils sont plus de 60 % à apprécier les échanges cordiaux et l'entraide entre voisins, ils sont 79 % à estimer que les nuisances constituent un inconvénient de la copropriété.

En fait, il existe plusieurs raisons à cela. Tout d'abord, les relations peuvent être très bonnes avec un voisin et mauvaise avec un autre ; c'est le propre des rapports humains. Ensuite, il y a le risque que certaines personnes aient répondu *in abstracto* à cette question, c'est-à-dire de manière générale alors même qu'elles ne subissent pas de troubles particuliers.

III- L'APPRECIATION DE LA VIE EN COPROPRIETE

Chaque immeuble présente ses avantages et ses inconvénients, qu'ils soient objectifs (immeuble moderne et confortable avec des charges maîtrisées ou vétuste et mal isolé...) ou subjectifs (relations avec les voisins notamment). La question se posait alors de savoir ce que pendaient réellement, au final, les copropriétaires. Nous leur avons donc posé la question suivante : « *De manière générale, appréciez-vous la vie en copropriété ?* ». Ici également, quatre types de réponses étaient possibles (*Oui – beaucoup, Oui – plutôt, Non – pas vraiment et Non – pas du tout*) que nous avons réunies, pour une facilité de lecture en deux catégories (*Oui et Non*).

Ainsi, 66 % des copropriétaires interrogés apprécient la vie en copropriété, soit 2 personnes sur 3. Ce taux varie quelque peu selon l'âge et l'ancienneté des personnes sondées. Les « jeunes » copropriétaires (ceux qui vivent depuis moins de 5 ans dans ce type d'immeuble) sont 62 % à répondre par l'affirmative alors que les copropriétaires plus « anciens » (qui ont plus de 20 ans « d'expérience ») sont 69% à faire de même. Il n'y a donc pas de réel choc générationnel et toute personne peut, à tout âge, apprécier ce mode de vie.

IV- CONCLUSION

Si le tableau est loin d'être idyllique, il n'est pas aussi noir que l'on pouvait le craindre bien au contraire. Pour en avoir le cœur net, nous avons demandé aux copropriétaires interrogés s'ils souhaitaient continuer à vivre en copropriétaire et **ils ont répondu très majoritairement par l'affirmative (75 %)**. L'ancienneté des résidents influe légèrement les résultats, les jeunes (moins de 5 ans de vie en copropriété) répondant par l'affirmative à hauteur de 71 %, les anciens (plus de 20 ans) à 81 %. Pour ces derniers, et cela se recoupe avec les témoignages qui nous ont été apportés, il est évident qu'avoir un logement sécurisé avec des voisins autour pouvant les assister en cas de besoin est très appréciable passé un certain âge.

De fait, et c'est ce qui est intéressant, il n'y a pas de rejet de principe, loin de là, de la vie en copropriété. Certes, elle peut être imposée (certaines personnes ont indiqué qu'à Paris ou en proche banlieue, il était difficile d'avoir une maison individuelle, rendant la vie en copropriété quasiment inévitable), mais même dans ce cas, elle n'est pas considérée forcément comme subie.

Alors certes, tout n'est pas rose et certains copropriétaires sont très critiques à l'égard de leurs conseillers syndicaux ou de leur syndic. Il existe des problèmes en copropriété, certains que l'on peut résoudre (changer de syndic ou de conseillers syndicaux par exemple), d'autres que l'on ne peut que subir (troubles de voisinage, assemblées générales désertées malgré la sensibilisation du conseil syndical ou du syndic...). En fait, il apparaît que la copropriété est un état de vie collectif bien vécu quand les paramètres environnementaux sont stables et positifs. Dès qu'il y a dysfonctionnement, cela génère des réactions plus ou moins fortes, qui vont de la recherche de solution en bonne intelligence au blocage d'une situation.

La copropriété, telle qu'elle existe en France, est une spécificité franco-française, qui a atteint aujourd'hui sa maturité. Elle est appréciée pour les avantages qu'elle procure et les copropriétaires sont conscients qu'elle est faite d'un ensemble de droits et de devoirs (la

participation à l'assemblée générale par exemple). Comme toute relation humaine, il est nécessaire de faire des efforts et veiller à entretenir un lien relationnel constant (implication ou suivi de la gestion de son immeuble, échanges entre voisins...). L'avenir de la notion de copropriété résidera peut-être dans sa capacité à intégrer les spécificités des différentes formes de copropriétés qui existent ou se développeront : grandes ou très petites copropriétés, copropriétés anciennes ou récentes, situations financières variables, prochains enjeux environnementaux... Des réformes pourraient, ou devront, être effectuées dans certains cas pour fluidifier ou améliorer le fonctionnement des copropriétés (simplification des règles de majorité, assouplissement de la réglementation pour les petites copropriétés...) et le législateur a ici son rôle à jouer.

Mais en tout état de cause, cette étude montre clairement que les copropriétaires sont attachés à leur logement et ne voient pas forcément la copropriété comme un pis-aller par rapport à la maison individuelle.