



## Copropriété et communalisation

**Marie-Pierre LEFEUVRE**

*UMR 7324 CITERES-CoST,  
CNRS-Université François Rabelais, Tours*

Les réflexions menées sur la notion de communalisation au sein du séminaire de l'axe Globalisation-Communalisation de l'équipe CoST nous ont incitées à passer les travaux que nous avons effectués sur la copropriété<sup>1</sup> au crible de ce concept. Voici les questions que peut susciter le rapprochement des deux notions : dans quelle mesure s'éclairent-elles mutuellement ? ; La copropriété, comme structure juridique, favorise-t-elle la communalisation ?... Nos travaux mettaient

surtout en évidence les processus de sociation à l'œuvre au sein des syndicats de copropriétaires. Ils s'attachaient notamment aux effets structurants de la confiance sur les processus de décision, mais sans négliger le fait que la copropriété est assortie d'un « système de voisinage » (Haumont et *al.*, 1971). « Système de décision » et « système de voisinage » en copropriété peuvent alimenter un questionnement sur la distinction entre « sociation » et « communalisation » et sur leur éventuelle intrication.

---

1 Nos recherches portaient sur le fonctionnement d'immeubles d'habitation placés sous ce statut. Il s'agissait de copropriétés moyennes ou grandes (constituées d'une trentaine à plusieurs centaines de logements) situées dans plusieurs villes de France et construites entre les années 1950 et 1980. Nos enquêtes (sur une quinzaine de terrains au total) ont été menées au travers d'observations de réunions (assemblées générales et réunions de conseils syndicaux principalement) et d'entretiens auprès de copropriétaires et de syndics. Ces travaux ont fait l'objet de plusieurs publications. Ils reposent en partie sur des enquêtes déjà anciennes, mais la veille exercée sur le sujet laisse penser que, le droit de la copropriété et les conditions dans lesquelles il est appliqué ayant peu évolué, même nos résultats les plus anciens conservent leur validité (Lefeuve, 1999 ; 2003 ; 2006).

---

### Copropriété et sociation

#### *La copropriété « en action »*

Pour définir la notion de copropriété il nous faut partir du droit. Juridiquement, donc, il s'agit d'une « modalité du droit de propriété découlant de la pluralité des droits sur la chose d'où il résulte que le droit de propriété de chacun est ramené à

une quote-part dont le copropriétaire peut librement disposer, tandis que la gestion du bien indivis lui-même [concrètement, les parties communes] est soumise à l'accord de tous » (Guinchard, Montagnier, 1995, 165). En résumé, formellement, la copropriété est donc une structure juridique qui socialise la propriété mais non ses détenteurs. Elle constitue une sorte de garde-fou à la notion de propriété collective et garantit le caractère fondamentalement individualiste du droit de propriété<sup>2</sup>. Le même principe sous-tend cette fameuse prescription issue de l'article 815 du Code Civil : « *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* ».

On saisit mieux les implications de ce principe si on compare copropriété et société (au sens juridique du terme, toujours). L'une est souvent définie par opposition à l'autre. Le syndicat de copropriété a la personnalité morale. Mais il n'a pas de patrimoine. Ce qui le différencie fondamentalement d'une société. Au sein d'une société, les associés ne sont ni propriétaires privés de ce qu'ils ont personnellement apporté à leur entrée dans la société, ni copropriétaires, chacun pour une fraction, du capital social. Ils sont titulaires de certains droits à l'encontre de la société et de leurs coassociés. À l'inverse, la copropriété est censée assurer une indépendance parfaite entre ceux qu'elle coalise mais, juridiquement, n'associe pas. Cela s'explique par le fait qu'elle est fondamentalement non capitaliste et a été pensée comme telle : elle ne vise ni au partage des bénéfices ni au partage des pertes entre des individus parties prenantes d'une même entreprise. Elle vise à assurer une « paix bourgeoise »<sup>3</sup> entre des individus qui, tout en étant copropriétaires d'un même bien, doivent être assurés qu'ils ne dépendent pas les uns des autres<sup>4</sup>.

Pourtant, le risque lié au sentiment que l'on a d'être *de facto* associé à d'autres est

---

2 Des spécialistes du droit de la copropriété ont montré que cela révèle l'influence individualiste du Code Civil. Notre propre travail sur certaines évolutions actuelles de ce droit montre que ces tendances sont encore à l'œuvre (Lefeuvre, 2010).

3 Selon l'expression d'un analyste du Code Civil, A.J. Arnaud, cité par P. Reynaud (1978, 35).

4 Cela s'exprime dans la très subtile notion de quote-part de partie commune qui s'oppose à celle de part sociale.

ressenti parmi les copropriétaires. Citons l'exemple de ce copropriétaire soucieux de valoriser son patrimoine dans une copropriété de moyenne gamme en Ile-de-France :

*« On est condamné à mourir, si on reste tel que l'on est. S'il n'y a pas des travaux d'embellissement, on va se paupériser. Moi quand je vois l'état de la voirie, cela ne me donne pas envie d'acheter. En plus, la préemption nous menace partout ici. Il y a un investisseur institutionnel qui possède un patrimoine important et s'il se met à vendre, nous nous méfions de l'esprit des gens qu'on nous enverrait. La copropriété n'est jamais définitivement sûre. On a une épée de Damoclès au-dessus de la tête »<sup>5</sup>.*

Ce qui s'exprime ici est bien le sentiment d'une interdépendance à l'égard de partenaires qui entrent et sortent du jeu et dont les comportements sont *a priori* aléatoires.

Ce premier élément corrobore une idée qui ne déconcerte pas le sociologue : les règles juridiques ne s'imposent pas naturellement aux acteurs ; ni les comportements individuels, ni les systèmes sociaux ne s'y conforment mécaniquement. Mais elles ne sont pourtant pas sans incidence. On peut, avec P. Lascombes interprétant Weber, considérer que le droit est une ressource. Une ressource et non une contrainte. Si l'on analyse la manière dont fonctionne ce droit à différents niveaux, du côté de ceux qui le produisent comme de ceux qui l'appliquent, on ajoutera que le droit de la copropriété, issu pour l'essentiel d'une loi datant de 1965, est une ressource dont un ensemble d'acteurs revendique la maîtrise. Ils forment ce que nous avons proposé d'appeler un champ, en nous référant davantage à Weber qu'à Bourdieu (Lefeuvre, 1999). Celui-ci est doté de son langage propre et de ses spécialistes, un clergé constitué d'administrateurs de biens, de magistrats, d'avocats spécialisés, de géomètres, d'universitaires... Ces acteurs participent à la production des règles et entretiennent leur validité. Leur activité explique la vigueur persistante du système de règles issu de la loi de 1965 et, tout particulièrement, du principe individualisant qui le sous-tend.

---

5 Entretien effectué par l'auteur en 2002.

Ainsi s'explique que, dans la plupart des cas, les règles font effectivement écran à l'idée de propriété collective en créant un rapport aux choses qui est abstrait. Et ce sentiment peut étouffer la conscience d'être soumis à une solidarité forcée. Il arrive toutefois que des copropriétaires se coalisent pour prendre possession de « leurs » parties communes. On peut considérer que ces acteurs « dégagent [alors] de la propriété », selon l'expression de C. Atias, spécialiste du droit de la copropriété<sup>6</sup>. Mais de la propriété collective. Paradoxalement, ils agissent ainsi sans ignorer le droit mais en inventant leurs propres règles, que celles-ci concernent la mise en place d'un dispositif de gestion des parkings, la redéfinition de la limite entre parties communes et domaine public, la lutte contre les impayés de charges...

### Trois types de copropriété

Ces règles donnent-elles lieu à une activité sociétisée, c'est-à-dire reposant sur un compromis ou une coordination d'intérêts « motivés rationnellement » ? Avant d'envisager quels cas permettent de répondre positivement à cette question, il nous faut donner un aperçu des deux situations les plus courantes, afin de comprendre pourquoi un cadre juridique individualisant empêche un tel processus.

Nous avons mis au jour et catégorisé deux situations dans lesquelles la copropriété ne donne lieu à aucune activité de sociation. Nous les avons qualifiées respectivement d'« hétéronomes » et d'« acéphales ». Les copropriétés « hétéronomes » se trouvent fréquemment parmi celles dites en difficulté. Leurs organes ne fonctionnent plus ou ne sont plus autonomes : le syndicat de copropriétaires ne se réunit pas en assemblée générale, le conseil syndical n'existe pas ou est inopérant, l'activité du syndicat n'est plus contrôlée... Dans certains cas, la puissance publique y intervient afin d'opérer une sorte de mise sous tutelle du

6 « Les personnes, par leur position à l'égard des choses, dégagent de la propriété ; la qualité du régime juridique qui est plaqué sur cette réalité ne se mesure pas à la solennité de ses proclamations de bonnes intentions, mais à l'influence qu'il exerce sur les choix individuels [...] » et collectifs, ajoutons nous (Atias, 1989, 126).

syndicat (des instruments juridiques existent désormais pour sortir les copropriétés du droit commun et les publiciser).

Le terme « acéphale » s'applique à des copropriétés qui nous ont été désignées comme « normales » lors d'un travail d'exploration effectué auprès des syndicats dans les années 1990 (Lefeuve, 1999). Les copropriétaires y sont de bons élèves. Ils se conforment aux règles de droit, « règles octroyées », selon l'expression de M. Weber<sup>7</sup>. Pour l'illustrer, citons un président de conseil syndical : « on ne peut s'écarter du règlement de copropriété, c'est la bible ». Dans ce type de contexte<sup>8</sup>, le syndicat entretient certains tabous, au sens d'interdiction non motivée censée soustraire le groupe à des dangers invisibles. Un exemple permettra d'illustrer cette situation. Au cours d'une assemblée générale dans une copropriété de niveau socio-économique moyen, une discussion s'engage à propos du seul « mauvais payeur » du syndicat. Une femme interroge le syndicat sur la manière dont il traite le problème.

*« Chaque mois, répond-il, je fais un point sur les encaissements. En principe, je relance dans un délai de trente jours. S'il n'y pas d'effet, c'est la mise en demeure. [...] Si le débit est important, le dossier est immédiatement transmis à un avocat et si le débiteur n'est pas solvable, c'est la mise en vente ».*

Mais cette réponse générale ne contente pas l'interpellatrice, qui rappelle que le contentieux dure depuis un an. « L'affaire est toujours chez un avocat qui défend vos intérêts, rétorque le gestionnaire et dans l'hypothèse où ça se termine par une vente, vous êtes prioritaire ». Un autre copropriétaire interroge alors : « On paye pour lui ? ». Le syndicat se veut encore une fois rassurant : « Non, jamais. Dans ce genre d'affaire, ça se termine toujours bien. La loi est bien faite ». « Et les frais de justice ? » objecte le même. Le syndicat, irrité, clôt alors abruptement la discussion : « C'est le débiteur qui paye. Pas de commentaire, ça ne pourrait être qu'à votre détriment ».

7 Rappelons que, selon M. Weber, les règles octroyées s'opposent à celles qui sont originellement le fruit d'un accord entre les personnes participant à une activité communautaire (1965, 391).

8 Il s'agit ici d'un immeuble urbain de trente quatre lots construit en 1980.

Allégation sibylline à laquelle personne ne répond. Que vient-elle masquer ? L'une des fragilités de la loi de 65, qui est aussi sa pierre angulaire : son caractère (faussement) individualisant, puisqu'en réalité la solidarité financière forcée entre copropriétaires existe. Elle vient aussi entretenir la croyance dans la règle de droit et, du même coup, sa validité.

Les copropriétés autonomes (plus rares), se caractérisent à première vue par l'existence de projets communs (qui vont de la gestion des parkings à la réfection de la clôture, jusqu'à des projets d'habitat beaucoup plus globaux, qui peuvent se référer aux idées de communauté ou d'autogestion). Cette activité finalisée s'accompagne d'un processus de régulation autonome : les copropriétaires ou leurs organes de gestion se dotent de règles ou de dispositifs qui ne leur sont pas dictées par la loi ou par le règlement. Ils ne contentent pas d'invoquer les règles formelles comme des principes intangibles, ne considèrent pas la loi de 65 comme leur « bible ». Mais ils fondent leur accord ou leur entente sur « l'intercompréhension pratique des normes juridiques » (Pharo, 1991, 249). L'appropriation collective (des « parties communes » et au-delà) s'appuie sur une activité de sociation.

Dans l'un des cas que nous avons observés, celui d'une copropriété de cent dix logements<sup>9</sup> construits dans les années 1980, qui avait fait l'objet de graves malfaçons, mais dont le syndicat avait conçu et réalisé un projet de réhabilitation, le fonctionnement rôdé de la structure de gestion concourait à structurer une organisation stable. L'ambitieux programme de travaux avait permis de renforcer certaines orientations collectives : en dépit d'une situation économique fragile, les copropriétaires avaient effectué un ravalement des bâtiments et des travaux de réfection sur l'ensemble des parties communes. Ce projet, longuement mûri, avait fait l'objet d'un accord consensuel, accompagné d'un certain degré de solidarité financière : « La copropriété a opté pour une mutualisation du risque d'impayés supplémentaires liés aux travaux », expliquait

<sup>9</sup> Située dans une ville nouvelle d'Ile de France, cette copropriété est constituée de petits immeubles collectifs de deux ou trois étages et de pavillons contigus. Neuf copropriétaires sur dix y sont occupants.

le président du conseil syndical. L'autonomie de la copropriété reposait sur des organes de gestion remarquablement stables et structurés. Le projet avait été conçu par une petite élite sociale au pouvoir (présente ou représentée au conseil syndical). Ce projet avait résulté d'un long processus. La volonté de revaloriser la copropriété et l'effort d'auto-organisation répondaient au fond à cette même intention : débarrasser la copropriété de son image de logement social. D'où cette ardeur à normaliser son fonctionnement sans recours aux pouvoirs publics (jusqu'à assumer les conséquences économiques du peuplement initial au nom de « l'entraide » entre voisins) : les copropriétaires étaient inspirés par l'image d'un habitat modèle dont ils étaient en fait les inventeurs. Cette image fut le produit d'un processus de décision rationnel en finalité. Mais elle procédait peut-être aussi, pour une part, d'une activité sociale fondée « sur le sentiment subjectif des participants d'appartenir à une même communauté » (Weber, 1995, 78).

## Copropriété et communalisation ?

---

### *Système de décision et système de voisinage*

Pour N. et B. Haumont et H. Raymond, la copropriété est un « système juridique » (ou « système de décision ») assorti d'un « système de voisinage ». Ces expressions sont utiles car elles distinguent deux collectifs et principes de relation et soulignent leur non coïncidence. D'abord, même s'ils sont au minimum sécants, les deux systèmes ne sont pas constitués exactement par les mêmes acteurs : le syndicat des copropriétaires, personne morale juridiquement responsable de la gestion de la copropriété, exclut une partie des habitants (les locataires) et inclut les bailleurs, non habitants. La différence entre les deux types de relations est moins évidente et plus importante à souligner. Pour les premiers sociologues de la copropriété, il existe d'un côté des relations de voisinage, de l'autre des relations entre « associés », auxquelles la société par action servirait de modèle. Selon eux, au sein du système de décision, la copropriété tendrait à être

considérée comme un capital dont la gestion serait déléguée au syndic. Ici notre point de vue diffère du leur. D'abord, comme cela a été dit, la copropriété fonctionne en principe à l'inverse d'une société (au sens où ils l'entendent, c'est-à-dire juridiquement parlant), ce qu'ils ne prennent nullement en compte. En outre, depuis l'époque à laquelle ils ont effectué leurs enquêtes, la gestion de la copropriété est devenue plus participative : les copropriétaires ne s'en remettent plus aussi aveuglément au syndic ; les conseils syndicaux jouent un rôle plus important. Une hypothèse est d'ailleurs que cette tendance fait progresser l'activité sociétisée au sein de la copropriété.

À cette nuance près, on retiendra la désignation de ces deux sous-systèmes et ce qu'elle implique : d'un côté la gestion d'un bien en copropriété place des individus en situation de co-décision ; de l'autre ce bien, qui est aussi une habitation, implique des relations de proximité. Ces deux systèmes superposés dédoublent le copropriétaire/habitant, en lui imposant deux champs de relations différentes mais non distinctes. Haumont et *alii* se demandaient : « Si le voisin devient l'associé, les relations de voisinage se trouvent-elles changées ? » (1971, 131). On peut aussi se poser la question inverse (comme nous l'avons fait dans nos propres travaux) : en quoi les interactions de voisinage modifient-elles le fonctionnement d'un système de décision ?

Les individus qui appartiennent à un syndicat de copropriétaires sont amenés à prendre des décisions en commun. La loi les dote pour cela d'une organisation formelle. Ils se réunissent annuellement en assemblée générale. Ils disposent d'un conseil syndical, qui en principe contrôle l'activité de celui qui est mandaté pour gérer l'immeuble : le syndic<sup>10</sup>. Ce binôme prépare les décisions qui seront prises par le syndicat. Celles-ci sont encadrées par un certain nombre de règles dont l'une des plus déterminantes concerne le type de majorité requis en fonction de la nature de la décision à prendre. Le fonctionnement de ce système est évidemment très variable d'un lieu à l'autre. Les acteurs utilisent ces

<sup>10</sup> La loi Bonnemaïson de 1986 a fait du conseil syndical un organe de droit de la copropriété.

règles très diversement. Mais généralement un choix s'impose comme « majoritaire » avant d'obtenir la majorité en assemblée générale. Le groupe dominant est construit avant le vote, notamment grâce à l'effort de minorités actives, qui véritablement gèrent ces copropriétés. Le rôle des *leaderships* à cet égard est prépondérant. Ceux-ci sont le plus souvent représentés au conseil syndical. Mais on exagérerait grandement leur influence si on ne prenait en considération les effets de la proximité spatiale.

M. Halbwachs fut l'un des premiers à souligner que la proximité spatiale amène les individus à se confronter et à se comparer<sup>11</sup>. Elle « implique processus d'emprunt et de refus, de réaffirmation des valeurs propres, phénomènes d'assimilation et phénomènes de distinction » (Chamboredon, 1985). Elle peut donc favoriser l'homophilie de valeur ou de statut mais accentue aussi les clivages<sup>12</sup>. Cela amène à réaffirmer que le système de voisinage n'a pas vocation à être « communautaire ». Cela n'empêche pas qu'il puisse donner naissance à des relations spécifiques. Il peut favoriser l'« entente » et déboucher sur des formes de coopérations telles que « l'entraide » (souvent nommée ainsi par les copropriétaires) : la « fraternité économique » serait, selon M. Weber, une activité communautaire propre au voisinage.

### *Interférences entre les deux sphères*

Les conflits au sein du système de décision rejaillissent sur les relations de voisinage. De la même façon, l'accord ou l'entente dans

<sup>11</sup> « L'ouvrier, réduit à son salaire, mais indépendant et insouciant, le paysan, attaché à la terre 'comme un serf à la glèbe' [...] vivent l'un près de l'autre ; ils se confrontent et se comparent. Alors même que les fils ou les filles de paysans vont à l'usine, cette proximité dans l'espace, cette différence de situation économique, et cette impossibilité de réunir les deux métiers créent des sentiments de défiance, d'envie, d'hostilité, chez les moins favorisés [...] » (1913, 5).

<sup>12</sup> Rappelons que dans leur définition de la notion d'homophilie, P. Lazarsfeld et R. Merton (1954) distinguaient « homophilie de valeur » et « homophilie de statut ». Le premier terme définit la tendance des individus à être affectivement attachés à des personnes qui pensent comme eux, indépendamment de leur statut social. Le second désigne la tendance inverse : celle consistant à s'attacher à des individus partageant le même statut que soi.

l'une des deux sphères favorise la régulation de l'autre. Ce qui peut amener à penser qu'une copropriété, pour bien fonctionner, doit être socialement homogène. C'est à peu près l'idée défendue par Haumont et *alii* : l'aspiration à l'homogénéité sociale à l'intérieur d'une copropriété serait la « projection morale d'une unité de statut » (1971, 160). Environ soixante ans après la loi qui a institué le statut de la copropriété sous sa forme actuelle et a suscité son extension (« epsilonïque » en 1970, la proportion de résidences principales en copropriété est d'environ un quart aujourd'hui), la copropriété ne s'est pas homogénéisée. Au contraire, divers constats concourent à montrer qu'elle accroît et collectivise les aleas liés au développement de la précarité socio-économique, à l'instabilité croissante des structures familiales, à la mobilité géographique et à la labilité des valeurs immobilières<sup>13</sup>. Nous nous bornerons à constater (trop sommairement sans doute) que cette évolution n'a pas invalidé le système de règles mis en place en 1965.

Il nous importe davantage encore d'observer que, la plupart du temps, les deux sphères sont vécues comme non séparées par les copropriétaires/habitants. Cette symbiose peut être ainsi évoquée : « On avait commencé à faire connaissance avec des voisins puis on a repris au pied levé la copropriété ».

Au passage, on « reprend » la copropriété comme on reprend une affaire. La gestion de la copropriété apparaît bien comme une activité distincte. Mais le rôle de copropriétaire et celui de voisin coïncident. Plus précisément, l'un apparaît comme le prolongement de l'autre. Citons un second exemple, qui exprime une homologie d'un autre ordre entre les deux registres de relation. Au sein d'un syndicat massivement confronté au problème des impayés de charges, il est question d'engager des procédures contre les « mauvais payeurs ». Nous avons extrait cette phrase d'un entretien auprès d'un copropriétaire « bon payeur » : « *Ce n'est pas notre rôle de mettre*

13 De la compilation de divers travaux il est possible d'inférer une tendance globale mais nous ne disposons de données statistiques globales, ni sur les copropriétaires, ni sur le peuplement des copropriétés (Lefevre, 1999).

*en difficulté certains voisins* ». Le partenaire défaillant au sein du système de décision s'efface derrière la figure du voisin auquel on doit l'entraide. Plus précisément, le choix du mot « voisin » indique que l'un englobe l'autre.

En revanche, lorsque les copropriétaires viennent à distinguer les deux systèmes c'est souvent pour dénoncer leur interférence. Celle-ci devient une source de dysfonctionnement, parce qu'elle conduit à trahir les règles qui prévalent dans l'un des deux systèmes. C'est ce qu'ils déplorent lorsqu'ils relatent, par exemple, qu'Untel a refusé de voter la saisie des biens de *son voisin* alors que celui-ci, « débiteur de mauvaise foi », méritait d'être sanctionné ; qu'Unetelle vote systématiquement contre la voisine qui l'indispose ; qu'un autre ne dit plus « bonjour » lorsqu'on le croise dans l'escalier depuis une assemblée houleuse. Bref, lorsqu'ils jugent que les désaccords stratégiques empêchent les relations de bon voisinage ou qu'à l'inverse, les affinités ou les conflits de l'ordre du voisinage brouillent la rationalité des stratégies relatives à la gestion, copropriété et voisinage cessent pour eux d'aller naturellement de pair.

Il se peut pourtant qu'une régulation vienne au secours de l'autre. Il arrive que les contacts de voisinage apportent la solution à un blocage du système de décision. La proximité spatiale permet de procéder au règlement de litiges en face à face. Elle trahit le train de vie du « mauvais payeur » et permet de le confondre puis de le convaincre. Elle donne aux membres de conseils syndicaux la possibilité de multiplier les interactions en petits cercles, pour convaincre leurs partenaires. N. Golovtchenko en donne un exemple, en expliquant les méthodes de travail d'un conseil syndical :

*« La dynamique de l'interaction [...] permet de saisir plus rapidement les oppositions et surtout elle autorise des réponses, ce que ne permet pas toujours le grand groupe où le temps de parole est plus compté [en assemblée générale]. Séparation des lieux et des fonctions, progression dans le processus de structuration de la décision qui prenne en compte les oppositions, contrôle et organisation du processus par une même personne, semblent être les clés de la finalisation. Et effectivement, ce processus qui s'exerce sur un mode itératif et*

*concentrique, où les cercles sont de plus en plus grands, permet de s'assurer de la conversion de chacun des acteurs » (1998, 379).*

Une décision, aboutissement d'un processus de finalisation, peut donc se former très subtilement, de proche en proche. Une opinion peut se diffuser au sein du réseau de voisinage, avant d'être formellement présentée en assemblée générale.

Au-delà de ce cas particulier, il est difficile d'établir quelle est la contribution des interactions de voisinage à la fluidité des processus de décision. Tentons toutefois, en nous appuyant sur M. Weber, d'avancer plus avant dans la compréhension des deux modes de relation afin d'apporter un début de réponse à cette interrogation. Les enjeux dont il s'agirait de débattre pour prendre des décisions relatives à la gestion de la copropriété contiennent souvent une lourde charge conflictuelle. Plus précisément, ils sont perçus comme une source de différends indicibles, ce qui empêche l'échange de points de vue argumentés. Les enjeux qui ne peuvent faire l'objet de délibérations explicites sont relatifs à la manière dont on habite ; renvoient aux questions financières qui, dans une copropriété, sont taboues ; révèlent différentes manières d'être propriétaires (bien au-delà des catégorisations frustrées : bailleur, occupant)... Sur ces différents points, les questions dont il s'agirait de débattre ne relèvent pas de la rationalité instrumentale. Elles sont de nature à faire surgir un antagonisme des valeurs ou, pour continuer d'emprunter les termes de M. Weber, des motivations affectives ou émotionnelles inconciliables. À cela s'ajoute le fait que toute décision met aussi en jeu la « structuration des termes de l'échange » (Friedberg, 1993), en l'occurrence le rapport de force entre groupes majoritaires et minoritaires, qui tendent toujours à se cristalliser. Et par-dessus tout, ils révèlent ce que les règles de fonctionnement normales d'une copropriété empêchent de reconnaître : « que l'on est tous dans la même galère », lorsqu'une difficulté survient (Worms, 1996). En revanche, le voisinage, et plus précisément le maintien du « bon voisinage », permet *a priori* que se déploie l'entente : « L'entente, explique M. Weber, est [...] en premier lieu une simple *soumission* au familier parce qu'il est familier » (1992, 394)

et sa première caractéristique est de n'avoir pas besoin d'être explicitée. Il est propice à des relations « caractérisées par le 'comme si' »<sup>14</sup> (1992, 341). Ce mode de régulation semble reposer sur l'échange répété, lié en l'occurrence au voisinage (même si Weber indique clairement que l'entente se distingue de l'imitation et que ceux qui participent à une activité en entente n'ont nullement besoin de se connaître) et à l'état de paix qui, normalement, le caractérise (Simmel, 1995)<sup>15</sup>.

## Conclusion : à quoi servent les concepts ?

---

Les concepts de « sociation » et de « communalisation » aident-ils à caractériser les relations au sein du système de décision et celles qui découlent de la proximité spatiale ? Permettent-ils de mieux les distinguer les unes des autres ? Éclairent-ils les interférences entre les deux niveaux de relation ?

On a vu que le système de décision peut être la caisse de résonance des conflits de voisinage ; inversement, les conflits entre majorité et minorité/s aux seins des assemblées générales cristallisent les oppositions entre des groupes « qui se confrontent et se comparent »... Mais les deux systèmes peuvent s'étayer mutuellement. D'un côté les interactions à l'intérieur du système de décision peuvent relever de la sociation (mais non nécessairement). De l'autre, les relations de voisinage se déroulent éventuellement « comme s'il » y avait eu un accord préalable et font naître le sentiment subjectif d'appartenir à une communauté. Mais une communauté qui, si l'on en croit

---

14 Comme s'il y avait eu accord. M. Weber dit : « Nous entendons par 'entente' le fait qu'une activité qui s'oriente d'après les attentes que suscite le comportement d'autrui possède une chance 'valant' empiriquement de voir ses attentes se réaliser, pour la raison qu'il existe objectivement une probabilité selon laquelle les autres considéreront pratiquement eux aussi ces attentes comme significativement 'valables' pour leurs propres comportements, malgré l'absence de tout accord préalable » (nous soulignons).

15 Simmel note aussi que « lorsque cette intention fondamentale de s'entendre quoiqu'il arrive [intention qui caractérise normalement tout voisinage] fait défaut l'antagonisme n'en est que plus violent » (1995, 62).

Weber, se limite normalement à l'entraide économique :

« *l'activité communautaire qui est propre à la communauté de voisinage en vertu de ses caractères généraux, c'est la 'fraternité' économique, d'ailleurs dépourvue de toute sentimentalité, que l'on s'accorde en cas de besoin, avec les suites qui lui sont particulières* » (1995b, 90).

Y aurait-il d'un côté le « calcul » de l'autre une « simple *soumission* au familier parce qu'il est familier » ? Les cas qui se rapprochent de ce modèle montrent que, dans ces conditions, communalisation et sociation se confortent mutuellement : le système de décision fait place à l'entraide et se communalise tandis que la sociation transforme les relations de voisinage.

Mais le plus souvent, le système de décision lui-même fonctionne « comme s'il » y avait eu un accord. Il ne se caractérise aucunement par une activité rationnelle en finalité. L'entente s'y accompagne de certains tabous qui empêchent de considérer que l'on est collectivement propriétaires et que l'on poursuit un intérêt commun. Le voisinage vient conforter l'entente. Même s'il s'accompagne d'un processus de communalisation, celui-ci n'incite pas à la sociation. Il ne compense pas les tendances individualisantes de la copropriété.

## BIBLIOGRAPHIE

---

- Atias Christian, 1989, « La propriété foncière : une tradition libérale à inventer », in Atias C., Auby J.-B., Barthélémy D. *Un droit inviolable et sacré. La propriété*, Paris, ADEF, p. 119-126.
- Friedberg Erhard, 1998, *Le pouvoir et la règle. Dynamique de l'action organisée*, Paris, Seuil.
- Golovtchenko Nicolas, 1998, *Les copropriétés résidentielles entre règle juridique et régulation sociale. Contribution à une sociologie de l'action organisée*, Thèse de doctorat, Université Toulouse II.
- Guinchard Serge, Montagnier Gabriel, 1995, « Termes Juridiques », Lexique (10<sup>e</sup> édition), Paris, Dalloz.
- Halbwachs Maurice (1913) *La classe ouvrière et les niveaux de vie*, Paris, Librairie F. Alcan.
- Haumont Nicole, Haumont Antoine, Raymond Henri, 1971, *La Copropriété*, Paris, CRU.
- Lascoumes Pierre (dir.), 1995, *Actualité de Max Weber pour la sociologie du droit*, Paris, LGDJ.
- Lascoumes Pierre, Serverin Évelyne, 1988, « Le droit comme activité sociale. Pour une sociologie wébérienne des activités juridiques » *Droit et Société*, n°9, Paris, p. 171-193.
- Lefeuve Marie-Pierre, 1999, *La copropriété en difficulté, faillite d'une structure de confiance*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube.
- Lefeuve Marie-Pierre, 2003, « Confiance et rationalité de la méconnaissance du risque dans la (co)propriété », *Cahiers internationaux de sociologie*, vol. 114, p. 73-92.
- Lefeuve Marie-Pierre, 2006, « La construction sociale de la limite entre espace privé et espace public en copropriété », in Bourdin A., Lefeuve M.-P., Melé P. (dir.) *Les règles du jeu urbain. Localisation du droit et construction de la confiance*, Paris, Descartes et Cie, p. 277-312.
- Lefeuve Marie-Pierre, 2010, « Structuration d'un champ d'action publique : la copropriété en difficulté », *Sociologie du travail*, vol. 52, n°1, p. 87-103.
- Merton Robert, Lazarsfeld Paul, 1954, « Friendship as a social process », in Abel T., Pages C. dir. *Freedom and control in modern society*, New York, Octagon Book Inc.
- Pharo Patrick, 1991, « Le droit ordinaire comme morale ou commerce civil », in Chazel F. et Commaille J. *Normes juridiques et régulation sociales*, Paris, LGDJ.

Simmel Georges, 1995, *Le conflit*, Belval, Circé.

Weber Max, 1992, *Essai sur la théorie de la science*, Paris, Plon.

Weber Max, 1995, *Économie et société. Vol. 1 Les catégories de la sociologie*, Paris, Plon.

Weber Max, 1995, *Économie et société. Vol. 2 L'organisation et les puissances de la société dans leur rapport avec l'économie*, Paris, Plon.

Worms Frédéric, 1996, « Risques communs, protection publique et sentiment de justice », *L'Année sociologique*, vol. 46, n°2, p. 287-307.