



Nature	Ouvrage publié
Titre	Les espaces collectifs privés - au delà de la copropriété
Auteur	Francis Haumont
Date de publication	1978
Nombre de pages	153
Pays	Belgique
Editeur	Oyez
Lien internet	<a href="http://wasorashie6.gotdns.ch/download.php?file=Les+espaces+collectifs+prive%CC%81s+au-dela%CC%80+de+la+coproprie%CC%81te%CC%81+-+Haumont%2C+Francis">http://wasorashie6.gotdns.ch/download.php?file=Les+espaces+collectifs+prive%CC%81s+au-dela%CC%80+de+la+coproprie%CC%81te%CC%81+-+Haumont%2C+Francis</a>
Lieu de consultation ou mode d'accès	Consultable à la bibliothèque de l'asbl "Habitat et Participation" ou <a href="https://bibliotheques.wallonie.be/index.php?lvl=notice_display&amp;id=23710">https://bibliotheques.wallonie.be/index.php?lvl=notice_display&amp;id=23710</a> ou <a href="https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:166298">https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:166298</a>

## Note argumentaire de la contribution

Définition et description des espaces collectifs privés. Deux conceptions: le communisme et le pragmatisme sont liés à la notion d'espaces collectifs privés et pourraient concourir à la création de ces types d'espaces. Etude du statut foncier des espaces collectifs constitués soit sur une propriété privée soit sur le domaine privé des pouvoirs publics. Etude du régime juridique et de la gestion de ces espaces. La collaboration entre secteur privé et secteur public est nécessaire pour réaliser un bon aménagement du territoire.

## Mots-clés

DOMAINE PRIVE - EQUIPEMENT RESIDENTIEL - PROPRIETE - ESPACE EXTERIEUR - CADRE JURIDIQUE -  
LEGISLATION - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - GESTION - STATUT - HABITAT

## Sommaire

### TABLE DES MATIERES

Introduction	5
<b>PARTIE 1. Les espaces collectifs privés</b>	<b>7</b>
<b>Introduction</b>	<b>9</b>
<b>Chapitre I. La raison d'être des espaces collectifs privés</b>	<b>11</b>
Section 1 : Le communisme	11
Section 2 : Le pragmatisme	13
Section 3 : Vers un renouveau de la propriété communautaire ?	15
<b>Chapitre II. Les types d'espaces collectifs privés</b>	<b>19</b>
Section 1 : La structure	19
Section 2 : La dimension	20
Section 3 : La configuration	21
1. En structure verticale	21
2. En structure horizontale	21
Section 4 : Les immeubles bâtis ou non bâtis	25
<b>Chapitre III. Le statut foncier des espaces collectifs privés</b>	<b>27</b>
Section 1 : Les espaces privés appartenant à des particuliers	27
Section 2 : Le domaine privé des pouvoirs publics	28
Section 3 : Relation entre le statut foncier et le régime juridique de l'espace collectif	30
<b>Chapitre IV. L'origine des espaces collectifs</b>	<b>31</b>
Section 1 : L'initiative de la constitution d'un espace collectif	31
1. Acquisition du terrain et construction par les particuliers	32
2. Réorganisation des propriétés individuelles existantes	36
3. Les promoteurs	38
Section 2 : L'intégration à un système collectif préexistant	40
Section 3 : L'imposition de la propriété collective	41
<b>PARTIE 2. Le régime juridique des espaces collectifs privés</b>	<b>43</b>
<b>Introduction</b>	<b>45</b>
<b>Chapitre I. Le régime juridique de la copropriété</b>	<b>47</b>
Section 1 : Les différentes structures juridiques de l'espace collectif	47
1. La conception dualiste	47
2. La conception unitaire	48
3. Comparaison	48
4. Le système belge	49
Section 1 : Similitude des intérêts	127
Section 2 : Divergence des intérêts	129
Section 3 : Coopération entre les pouvoirs publics et les particuliers	129
<b>Chapitre II. La promotion de la collaboration entre le secteur public et le secteur privé</b>	<b>131</b>
Section 1 : Les moyens susceptibles de favoriser cette collaboration	131
1. Le plan particulier d'aménagement	132
2. Le permis de lotir	133
3. Une politique foncière	134
4. Le remembrement-relotissement	135
5. L'habitat groupé	136
6. La rénovation urbaine	137
Section 2 : L'amélioration de la collaboration	139
<b>Conclusion</b>	<b>141</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>147</b>
<b>Table des matières</b>	<b>151</b>

1. Le privatif . . . . .	50
2. Le commun . . . . .	50
3. Le Code Civil belge . . . . .	51
4. Importance de la distinction . . . . .	52
Section 3 : Le statut juridique des parties privatives . . . . .	52
1. Droits du copropriétaire sur les parties privatives . . . . .	53
2. Obligations du copropriétaire sur les parties privatives . . . . .	54
Section 4 : Le statut juridique des parties communes . . . . .	54
1. Droits du copropriétaire sur les parties communes . . . . .	54
2. Obligations du copropriétaire sur les parties communes . . . . .	56
Section 5 : Vers une réforme du régime juridique de la copropriété . . . . .	56
Section 6 : Des parties communes de l'espace réellement collectif . . . . .	58
<b>Chapitre II. Le régime juridique de la coemphytéose . . . . .</b>	<b>61</b>
Section 1 : Le recours à l'emphytéose . . . . .	61
1. L'emphytéose et le monde des affaires . . . . .	62
2. L'emphytéose et les pouvoirs publics . . . . .	62
3. L'emphytéose et les particuliers . . . . .	64
Section 2 : L'adaptation du régime traditionnel à l'emphytéose . . . . .	64
1. Avantages et inconvénients de l'emphytéose . . . . .	65
2. Adaptation et amélioration de la formule . . . . .	65
Section 3 : Copropriété et coemphytéose . . . . .	69
Section 4 : Le régime juridique de la coemphytéose . . . . .	71
Section 5 : Conclusion . . . . .	73
<b>Chapitre III. La réorganisation collective de la propriété privée . . . . .</b>	<b>75</b>
Section 1 : Le cadre . . . . .	75
Section 2 : Formules juridiques d'organisation collective de la propriété privée . . . . .	76
1. Les polders et les waterings . . . . .	77
2. Le remembrement rural . . . . .	78
3. Le remembrement et le relotissement urbains . . . . .	79
4. L'organisation collective sans remembrement . . . . .	82
Section 3 : Le régime juridique de l'organisation collective de la propriété privée . . . . .	82
1. Espaces collectifs non bâtis . . . . .	83
2. Espaces collectifs bâtis . . . . .	84
<b>Chapitre IV. Comparaison et synthèse . . . . .</b>	<b>85</b>
Section 1 : Le régime juridique en fonction du mode d'occupation du sol . . . . .	85
Section 2 : Le régime juridique en fonction du mode de constitution de l'espace collectif . . . . .	86
Section 3 : Conclusion . . . . .	86

<b>Introduction . . . . .</b>	<b>91</b>
<b>Chapitre I. La gestion en copropriété ou en coemphytéose . . . . .</b>	<b>93</b>
Section 1 : Le régime légal . . . . .	93
1. La règle de l'unanimité . . . . .	94
2. L'assemblée générale sans personnalité juridique . . . . .	94
3. Les actes conservatoires et les actes d'administration . . . . .	95
Section 2 : Le régime conventionnel . . . . .	96
1. Le règlement de copropriété . . . . .	96
2. L'assemblée générale des copropriétaires . . . . .	97
3. La gestion journalière . . . . .	98
Section 3 : La réforme du régime légal . . . . .	99
1. L'assemblée générale . . . . .	101
2. Le syndic . . . . .	101
3. Le règlement de copropriété . . . . .	102
Section 4 : Conclusion . . . . .	102
<b>Chapitre II. La gestion collective de la propriété privée . . . . .</b>	<b>105</b>
Section 1 : La constitution d'une assemblée générale . . . . .	105
1. Le règlement collectif ou le pacte d'ilot . . . . .	106
2. L'assemblée générale des propriétaires . . . . .	106
3. La gestion journalière . . . . .	107
Section 2 : La création d'une société ou d'une association . . . . .	107
<b>Chapitre III. La gestion en société ou en association . . . . .</b>	<b>109</b>
Section 1 : La société civile . . . . .	109
Section 2 : La société civile à forme commerciale . . . . .	111
1. La société civile à forme coopérative . . . . .	112
2. La société civile sous forme de société anonyme . . . . .	113
Section 3 : L'association sans but lucratif . . . . .	113
Section 4 : Les sociétés commerciales de gestion . . . . .	115
<b>Chapitre IV. Synthèse et perspectives . . . . .</b>	<b>117</b>
Section 1 : Complexité des systèmes pratiqués . . . . .	117
Section 2 : Perspectives . . . . .	120
<b>PARTIE 4. Les espaces collectifs privés et l'aménagement du territoire . . . . .</b>	<b>123</b>
<b>Introduction . . . . .</b>	<b>125</b>
<b>Chapitre I. La collaboration entre le secteur public et le secteur privé . . . . .</b>	<b>127</b>

### INTRODUCTION

Pourquoi une étude sur les espaces collectifs privés et, d'abord, qu'entend-on par espaces collectifs privés ?

Les espaces collectifs privés sont les espaces qui, tout en restant privés, sont affectés à l'usage commun d'un certain nombre de personnes. Il ne s'agit donc pas d'espaces publics ouverts à tous.

L'expression "espace collectif privé" est peu usitée, et pour cause. Les seules formes de propriété collective que nous connaissons se limitent pratiquement aux parties communes d'un immeuble à appartements. Mais peut-on vraiment parler d'espaces collectifs en évoquant la cage d'ascenseur ou la conciergerie ?

Non. Ce que nous entendons par "espaces collectifs privés" répond à d'autres motivations. Le fondement de la copropriété traditionnelle, c'est-à-dire celle qui régit les immeubles à appartements est aussi éloignée de tout esprit communautaire que la maison unifamiliale. Peut-être plus encore. Les relations de voisinage sont certainement moins anonymes entre les habitants de deux maisons contigües qu'entre les occupants d'un même palier.

Alors, quelles sont les raisons qui pourraient pousser les particuliers à réaliser des espaces collectifs privés ?

En premier lieu, la volonté de s'ouvrir à d'autres modes de vie moins individualistes que ceux que notre habitat traditionnel favorise. Ce qu'il convient de réaliser, c'est la combinaison de ce besoin d'ouverture et celui d'individualisme, que l'on ne peut tout à fait renier. Cela peut se faire par la mise sur pied d'un mode d'habitat différent qui, tout en faisant une part importante au collectif, respecte le légitime désir d'une privatisation suffisante de l'habitat.

Les raisons qui pourraient nous pousser vers ce type d'habitat ne se cantonnent pas à la constitution d'une certaine vie communautaire. Il existe, en effet, de nombreux avantages matériels dans ce genre d'opération. Il est évident que ce qu'un individu ne peut réaliser seul, faute de moyens, dix personnes réunies peuvent le faire. La création d'un terrain de jeux pour les enfants en est un exemple.

Un habitat ni trop privé, ni trop collectif, apportant un certain nombre de commodités qui seraient impensables au niveau du logement individuel

pourrait répondre aux aspirations d'un plus grand nombre de personnes qu'il n'y paraît à première vue.

Mais notre société ne nous a habitués qu'à un seul mode d'habitat: le logement individuel, le plus individuel possible même. Qu'il s'agisse de la maison unifamiliale ou de l'appartement.

Pourtant, des expériences voient le jour, des projets d'habitat collectif se réalisent. Peut-être ouvriront-ils la voie à la réalisation d'autres projets de ce genre.

Parmi les questions que pose la construction de tels ensembles immobiliers, nous aborderons essentiellement celles qui ont trait aux aspects juridiques de cette formule. Nous nous contenterons, en effet, d'en évoquer rapidement certains avantages financiers, car c'est à l'économiste qu'il appartient d'effectuer leur analyse détaillée.

Le but de cet ouvrage est de faire apparaître la diversité des formules qui peuvent être choisies. Trop souvent, on a réduit toute propriété collective à la copropriété. Il faut aller au-delà. Ne pas s'arrêter à la formule la plus répandue et combiner les possibilités offertes par notre droit afin de réaliser cet habitat collectif dans les meilleures conditions possibles.

C'est en faisant jouer notre imagination et en adaptant les règles existantes à la situation concrète que l'on veut régir qu'on arrivera à mettre au point des formules juridiques claires et efficaces de constitution et de gestion des espaces collectifs privés.

Dans une première partie, nous nous efforcerons de définir et de décrire ces espaces collectifs privés, leur raison d'être, les différents types que l'on peut rencontrer, leur statut et surtout leur mode de constitution.

Les secondes et troisièmes parties seront consacrées à l'étude des différents régimes juridiques applicables à ces espaces collectifs privés: copropriété, emphytéose, organisation collective de la propriété privée. L'importante question de la gestion des espaces collectifs privés fera l'objet de la troisième partie.

Enfin, nous terminerons en évoquant dans la quatrième partie, les liens étroits qui existent entre la réalisation d'un ensemble immobilier collectif et l'aménagement du territoire, ou, en d'autres termes, la collaboration entre les pouvoirs publics et les particuliers dans ces opérations.