



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	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
Lieu de consultation ou mode d'accès	Consultable à la bibliothèque de l'asbl "Habitat et Participation" ou https://bibliotheques.wallonie.be/index.php?lvl=notice_display&id=23710 ou https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:166298

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
PARTIE 1. Les espaces collectifs privés	7
Introduction	9
Chapitre I. La raison d'être des espaces collectifs privés	11
Section 1 : Le communisme	11
Section 2 : Le pragmatisme	13
Section 3 : Vers un renouveau de la propriété communautaire ?	15
Chapitre II. Les types d'espaces collectifs privés	19
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
Chapitre III. Le statut foncier des espaces collectifs privés	27
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
Chapitre IV. L'origine des espaces collectifs	31
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
PARTIE 2. Le régime juridique des espaces collectifs privés	43
Introduction	45
Chapitre I. Le régime juridique de la copropriété	47
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
Chapitre II. La promotion de la collaboration entre le secteur public et le secteur privé	131
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
Conclusion	141
Bibliographie	147
Table des matières	151

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
Chapitre II. Le régime juridique de la coemphytéose	61
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
Chapitre III. La réorganisation collective de la propriété privée	75
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
Chapitre IV. Comparaison et synthèse	85
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

Introduction	91
Chapitre I. La gestion en copropriété ou en coemphytéose	93
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
Chapitre II. La gestion collective de la propriété privée	105
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
Chapitre III. La gestion en société ou en association	109
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
Chapitre IV. Synthèse et perspectives	117
Section 1 : Complexité des systèmes pratiqués	117
Section 2 : Perspectives	120
PARTIE 4. Les espaces collectifs privés et l'aménagement du territoire	123
Introduction	125
Chapitre I. La collaboration entre le secteur public et le secteur privé	127

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.