

**RAPPORT DE SYNTHÈSE  
COLLOQUE DU 22 AOÛT 2018  
LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS À L'ÎLE MAURICE**

**Jean-Baptiste Seube**  
Doyen honoraire de la Faculté de droit et d'économie de La Réunion  
Directeur du DU de droit civil mauricien

« *Mais que diable allait-il faire dans cette galère ?* »

C'est ce que répète Géronte quand Scapin lui apprend que son fils Léandre est retenu à bord d'une galère turque et que, à moins qu'on ne verse 500 écus à son capitaine, la galère mettra les voiles sous peu vers Alger.

C'est aussi ce que je me demande au moment de prendre la parole devant vous : « mais que diable allais-je faire dans cette galère ? ». Pourquoi donc ai-je accepté de présenter le rapport de synthèse de cette journée consacrée à la copropriété ?

Plus de dix interventions, des questions et des débats nourris, des échanges qui nous portés

- de la Coutume d'Auxerre aux droits réels de jouissance spéciale,
- de l'Ancien Testament à un arrêt du 14 juin 2018 sur l'escalier de secours,
- du condominium américain au Sectional Title Sud-Africain,
- du volume immobilier au lot transitoire,
- de Hugues Mégrot à Max Verbier,
- des smart cities au kit pour un modèle mondial de la copropriété...

N'en jetez plus !

Comment restituer tout cela, sans trahir la pensée des intervenants ?

Est-ce que je n'aurais pas mieux fait de rester tranquillement au bord de mer, dans le bel hôtel que l'IJLS a eu la délicatesse de réserver aux intervenants étrangers, en regardant le vent faire bouger les palmes des cocotiers ?

Ne sachant pas par où commencer, et cherchant peut-être à gagner du temps, il me faut évidemment remercier toutes les personnes qui ont contribué au succès de cette journée.

Les premières sont les organisateurs : comme chaque année, l'IJLS, appuyée par la coopération franco-mauricienne et l'université de La Réunion, a su mettre les petits plats dans les grands et faire en sorte que cette journée d'agapes intellectuelles soit aussi une journée d'amitié, de réflexion et de bonne humeur. Ces rencontres entre universitaires, avocats, notaires, juges, praticiens sont devenues une habitude, une institution... et il nous faut être reconnaissant envers l'IJLS de se charger, année après année, de toute cette organisation.

Les secondes personnes à remercier sont les intervenants qui ont su, par leur talent et leur respect du timing nous faire partager leur immense savoir sur une matière que l'on ne devinait pas aussi complexe en début de journée. Merci à vous tous d'avoir su, chacun dans votre style, parler avec enthousiasme et bonheur du thème qui nous retenait aujourd'hui.

Les dernières personnes à remercier sont celles qui formaient le public. Une manifestation n'est rien sans le public. Il faut que le public participe, manifeste, intervienne. De ce point de vue, la journée aura été un succès puisqu'il aura souvent été nécessaire de mettre un terme aux plages consacrées aux échanges.

Des organisateurs chevronnés, des intervenants talentueux, un public passionné... voilà rassemblés tous les ingrédients pour une journée d'étude réussie... et elle le fut.

Les interventions et les échanges de cette journée nous ont en effet permis de mieux découvrir ce qu'était la copropriété des immeubles bâtis à l'île Maurice.

J'ai vu qu'un intervenant de cet après-midi avait un livre, soigneusement caché sous une pile de documents. Son titre m'a fait frémir : « la copropriété pour les nuls » ! En sommes-nous vraiment là ?

Nos échanges, par leur richesse, ont montré que nous étions tout sauf des nuls. Non, ce livre n'est pas pour nous... sa place n'est pas dans notre salle !

Nous avons en effet brossé les multiples facettes de la copropriété : la facette théorique lorsque nous avons évoqué sa nature ; la facette rédactionnelle lorsque les notaires ont évoqué le règlement de copropriété et le rôle fondateur d'un obscur notaire français plagié à son insu en 1980 ; la facette humaine avec la dimension tragique des assemblées de copropriétaires ; la facette contentieuse lorsque la copropriété dérape et que le juge devient le seul interlocuteur pour trancher le conflit...

Dans l'impossibilité de retracer fidèlement toutes ces interventions, je souhaiterais simplement vous faire part de certaines impressions fugaces, un peu à la manière d'un architecte qui jetterait sur une feuille blanche l'esquisse d'un immeuble... d'un immeuble en copropriété évidemment !

Cet immeuble a des fondations solides, des murs et des étages érigés dans les règles de l'art, mais aussi une cage d'ascenseur.

Et bien il me semble que nos échanges sont un peu cet immeuble : pour nous en convaincre, évoquons successivement les fondations, les étages et la cage d'ascenseur.

**I.-. Les fondations, d'abord,** tiennent au fait que nous avons montré que la copropriété est profondément enracinée dans les besoins actuels de la société Mauricienne.

Il faut faire un détour par l'histoire pour le comprendre.

En 1804, le Code civil n'avait d'yeux que pour la propriété individuelle. Traumatisés par les anciennes distinctions et divisions du droit ancien, les révolutionnaires avaient une véritable méfiance envers toutes les formes de propriété collective.

De fait, l'indivision était certes tolérée, mais elle était nécessairement provisoire puisque chaque indivisaire pouvait y mettre fin à tout moment.

De fait encore, l'article 664 du Code civil de 1804 prévoyait une disposition relative à l'hypothèse où plusieurs personnes étaient chacune propriétaire de l'étage d'un immeuble, mais il restait très succinct : il se contentait d'organiser la répartition des dépenses mais n'allait pas plus loin. Il s'agissait, nous a dit Pascal Puig, d'un empilement de propriété individuelle.

Une telle frilosité n'était plus de mise à l'heure de la raréfaction des parcelles constructibles, de la pression démographique et de l'urbanisation croissante : il a fallu construire des immeubles collectifs.

Les pouvoirs publics ne sont évidemment pas restés insensibles face à cette nouvelle réalité sociale.

En France, la loi a été votée le 10 juillet 1965 mais réformée plus de 30 fois, nous a dit Hervé Lécuyer ; à Maurice, la loi date de 1966 et 1978 : elle a été moins modifiée, même si, nous a dit Angélique Desvaux de Marigny, elle fait l'objet de lourdes critiques. Me Ashvin Dwarka, soulignant la proximité des deux droits, a dit que c'était la même chose, mais que c'était quand même différent. Une différence, pourtant, n'a pas été soulignée : en France, la loi n'a pas été codifiée ; à Maurice, si. Il y aurait sans doute beaucoup à dire sur cette différence formelle : l'Etat mauricien croirait-il plus que l'Etat français aux vertus de la codification ? Le fait que la loi n'ait pas été codifiée explique-t-il, en France, l'autonomisation du droit de la copropriété par rapport aux notions classiques du droit civil ?

Malgré ces différences, le succès de la copropriété est assuré dans nos deux pays. Il répond, à Maurice, aux programmes IRS ; il répond encore à l'érection des smart cities. Il y a donc un avenir radieux pour la copropriété. Mais en dépit de cet avenir radieux, le succès de la copropriété est peut-être menacé : il y a une crise de la copropriété, nous a dit Pascal Puig. Elle est double.

Crise économique : En France comme à Maurice, des intervenants ont montré que des copropriétés importantes s'enfonçaient inexorablement dans l'insalubrité. On mesure alors que si le propriétaire individuel prend

soin de son bien, le copropriétaire subit parfois, impuissant, la désaffection de son immeuble.

Crise d'identité : En France comme à Maurice, des situations concrètes montrent qu'il n'est pas toujours facile de distinguer la copropriété de figures voisines : l'indivision, la mitoyenneté, le lotissement, la division en volume.... Ces conflits de frontière posent d'irritants problèmes.

Pascal Puig a suggéré un montage fréquent : souhaitant devenir à terme propriétaires d'appartements, 10 personnes créent une société civile qui achète un terrain, fait construire 10 appartements et en confère la jouissance exclusive à chacun des associés. Les appartements sont alors soumis au droit de la copropriété... Mais, a-t-il expliqué, ce n'est pas une copropriété car dans ce montage, seule la SCI est propriétaire.

Vous le voyez, le droit de la copropriété répond à des attentes. Il est en cela enraciné dans les besoins de la société mauricienne. Ses fondations sont solides. Sur ces fondations, nous avons bâti des étages.

**II.- Empiler des étages sans que tout ne s'effondre est une science très technique dont nous laisserons le secret aux architectes.** Pour notre part, nous avons évoqué plusieurs étages, plusieurs niveaux de difficultés, que rencontrent souvent les juristes confrontés à des immeubles en copropriété.

Une loi de 90 articles recèle nécessairement quelques pièges, et cela d'autant plus, nous a expliqué Hervé Lécuyer, que la jurisprudence, ne se contente plus d'appliquer la loi, mais fait œuvre de création : le juge crée le droit !

Je ne m'arrêterai que sur trois de ces étages.

Le premier étage, c'est celui de la rédaction des documents de la copropriété. Le règlement de copropriété fixe les règles du jeu : il détermine les règles qui s'appliqueront à l'immeuble : détermination des parties privatives et des parties communes, répartition des charges, règles applicables aux assemblées générales, au syndic, au conseil syndical ...

Me Imran Omarjee et Ashvin Dwarka ont alors montré tout le talent et toute l'ingéniosité du notaire lorsqu'il rédige un règlement de copropriété.

Ces deux duettistes nous ont dit toutes les difficultés qu'il y avait à naviguer entre les dispositions impératives qui venaient brider la liberté contractuelle.

Même bridée, la liberté contractuelle demeure : de 2 pages à 400 pages nous a montré Ashvin Dwarka.

Cette liberté contractuelle permet de subtils aménagements et de nombreuses clauses ont été évoquées : les clauses d'habitation bourgeoise ou « exclusivement » bourgeoise, les clauses de bonne vie, les clauses sur les antennes de télévision, les clauses sur les caleçons et les petites culottes qui sèchent au vent, les clauses relatives aux animaux, les clauses sur les « magasins pour adultes »...

En les écoutant, je songeais à J.-M. Le Clézio qui écrivait que « *ce qui me tue dans l'écriture, c'est qu'elle est trop courte. Quand la phrase s'achève, que de choses sont restées en dehors* ». Et bien, nos deux mousquetaires nous auront convaincu qu'il ne faut justement rien laisser dehors et qu'il faut tout dire, tout écrire.

Au-delà des difficultés rédactionnelles, le rédacteur du règlement doit se poser d'autres questions, qui ont été évoquées au fil des interventions :

- Le règlement de copropriété est-il un contrat ou a-t-il une nature réglementaire ?
- Comment assurer son opposabilité ? aux acquéreurs de lots, aux locataires ? aux occupants ?
- Quelle solution retenir en cas de contrariété du règlement avec l'état descriptif de division ?

Les deux orateurs nous ont convaincu que, en dépit de l'ordre public, et en dépit de la force d'attraction exercée par le modèle importé à l'île Maurice par Me Mégrot, la liberté demeure : le talent du rédacteur de contrat peut donc s'épanouir à l'ombre de la copropriété.

Le deuxième étage, c'est celui de la vie de l'immeuble en copropriété.

Comme son nom l'indique, la copropriété suppose un autre, plusieurs autres, avec lesquels on doit composer... Heureux le propriétaire seul maître de son bien... mais malheureux le copropriétaire qui doit composer avec ses alter ego...

Pascal Puig, Asvin Dwarka, Hervé Lécuyer ont tous souligné les tensions entre l'individuel et le collectif et les frottements qui en résultent : Sartre avait raison : l'enfer c'est les autres.

Le moment où cet enfer est le plus palpable est sans doute l'heure de l'Assemblée générale.

Me Wenda Sawminaden et Me Richard Toulouse nous en ont dressé un tableau saisissant. Tout ne paraît que complexité : depuis la convocation et ses délais, la rédaction de l'ordre du jour et sa précision, la feuille de présence et ses signatures, les règles de quorum, les règles de majorité, la rédaction du procès-verbal...

Ces règles très techniques fourmillent de détails dans lesquels le néophyte aura vite fait de se perdre. Au-delà de leur caractère aride, ces règles servent toujours le même objectif : trouver le juste milieu entre une organisation collective de l'immeuble et une appropriation individuelle d'un appartement.

En écoutant Me Sawminaden et Me Toulouse, je songeais à Malcolm de Chazal, ce grand poète mauricien : « *les hommes sont conservateurs de ce qu'ils possèdent et communistes du bien d'autrui* ». C'est exactement ça dans la copropriété : il faut trouver le juste milieu entre la préservation du droit de propriété privée et la satisfaction d'un intérêt collectif.

Mais ce juste équilibre est bien délicat à trouver et, à ma grande honte, je me sentais très proche de ce copropriétaire dilettante, décrit par Ashvin Dwarka, qui préférerait aller jouer au foot ou boire une bière plutôt que d'aller assister à cette satanée AG...

Le dernier étage, c'est celui du contentieux. Que de questions ! que de difficultés ! Il a d'ailleurs fallu cinq intervenants pour venir à bout de la question. Ce fut une magistrale démonstration !

Avec son talent hors du commun, Hervé Lécuyer a évoqué l'explosion du contentieux en France. Il a brossé l'état de la jurisprudence de la Cour de cassation dans une intervention vertigineuse et tourbillonnante. Mais il ne s'est pas contenté de décrire cette jurisprudence : il l'a expliquée, il l'a ordonnée, il l'a rationalisée en montrant que, progressivement, la Cour de cassation faisait primer le collectif sur l'individuel et se détachait

du modèle de la propriété individuelle. C'est cette même idée que Pascal Puig avait esquissée ce matin... Les grands esprits pensent la même chose !

Me Dwarka, Mardemootoo, Le Clézio et Desvaux de Marigny n'ont pas été en reste ! Même si le contentieux semble moins étoffé qu'il ne l'est en France, ils ont évoqué toutes les difficultés concrètes auxquelles ils étaient confrontés dans leur pratique quotidienne : quelle est la juridiction compétente ? quels sont les délais pour agir ? quelle est la nature des actions que l'on peut intenter et qui peut en être demandeur ?

Leurs savants propos ont fait mouche et, en les écoutant, on se disait que la copropriété était sans doute une mine d'or pour les avocats et les avoués. De nombreuses actions ont d'ailleurs été évoquées :

Ici, Hervé Lécuyer s'est demandé quelle solution retenir lorsque l'Assemblée générale avait désigné, non pas un, mais plusieurs présidents de séance (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, mars 2018) !

Là, une personne du public s'est demandée, en cas d'erreur dans la désignation des parties communes, il valait mieux rechercher la responsabilité du promoteur installé aux Bahamas ou celle du notaire demeuré à Port-Louis... Fort heureusement, un large consensus s'est dégagé pour laisser le notaire tranquille ! Merci pour lui !

Là encore, Ashvin Dwarka s'est interrogé sur l'applicabilité du droit de l'arbitrage au droit de la copropriété, en mobilisant les textes anciens, les textes actuels et la pratique notariale.

Vous le voyez, les étages de notre immeuble sont nombreux...

Mais ces étages sont en permanente rénovation. En France, le GRECO veut créer un conseil d'administration aux côtés de l'Assemblée Générale. A Maurice, le projet de réforme de la Law Reform Commission de 2012 a été suivi d'un autre projet en 2018. Quelle sera la portée de ces réformes : Simple ravalement de façade ? Complète rénovation ? Evolution ou révolution s'est demandé Pascal Puig ? L'avenir dira ce qu'il en sera.



Mais revenons à notre immeuble : nous avons posé des fondations solides, et bâti de nombreux étages. Nous n'avons évidemment pas oublié la cage d'ascenseur.

**III.-. La cage d'ascenseur, dans l'immeuble, a été évoquée : par Me Imrane Omarjee, par Me Asvhin Dwarka, par Me Wenda Sawminaden. Et ils ont eu raison d'en parler, pas seulement pour le calcul des tantièmes : l'ascenseur, c'est ce qui permet de rejoindre le rez-de-chaussée et le roof top. Dans nos échanges, l'ascenseur, c'est ce qui permet de relier entre elles des règles parfois très techniques. Notre cage d'ascenseur, c'est la théorie.**

C'est en effet la théorie qui permet de comprendre les raisons des règles fussent-elles les plus techniques. C'est encore la théorie qui permet au technicien de ne pas se laisser bercer par l'habitude... et de revenir aux sources, aux fondements... toujours...

Et nos échanges sont souvent revenus sur des points théoriques fondamentaux. Je n'en évoquerai que deux.

**Le premier point fondamental**, c'est l'analyse juridique de l'immeuble en copropriété. Pascal Puig nous a expliqué qu'il y avait deux conceptions possibles, l'une latine, l'autre germanique.

Dans l'analyse unitaire, d'inspiration germanique : les copropriétaires sont comme des indivisaires : ils exercent des droits concurrents sur l'immeuble mais ils bénéficient de droits de jouissance exclusifs sur une partie de cet immeuble.

Dans l'analyse duale, d'inspiration latine, les copropriétaires ont un droit composite : ils bénéficient d'une partie privative, à laquelle se trouve annexée une quote-part des parties communes.

Pascal Puig, avec son sens du timing, a montré les limites de cette conception car, en réalité, dans l'immeuble tout est commun... les parties privatives ne sont qu'une abstraction, une superficie, un cube d'air, du vent...

Mais il a surtout montré que, par-delà le choix retenu, cette répartition entre l'individuel et le collectif expliquait bien des règles très techniques : l'abaissement des règles de majorité, le recouvrement forcé des charges

impayées, la limitation des prérogatives du copropriétaire, et peut-être demain, a dit Me Wenda Sawminaden, la privation du droit de participer aux AG...

**La deuxième difficulté théorique**, c'est cette étrange personne morale que constitue le syndicat des copropriétaires. Elle est en effet bien singulière.

Singulière, d'abord, par son but car le but du syndicat (la défense des parties communes) se confond finalement avec les intérêts privés de copropriétaires. De là les difficultés à déterminer qui peut être demandeur à l'action en justice : le syndic ?, les copropriétaires ?, les deux ? Hervé Lécuyer a évoqué l'évolution de la jurisprudence sur cette question.

Singulière, ensuite, par son patrimoine car le syndicat n'est pas propriétaire de l'immeuble. Il est seulement créancier des charges de copropriété ; et souvent, il ne peut, avec ce maigre actif, faire face à son passif... Voilà donc une personne sa patrimoine. De nombreuses interventions ou questions du public ont porté sur les moyens de renforcer l'action en recouvrement des charges.

Singulière, enfin, par ses organes. Nos lois prennent soin de décrire les compétences et les règles de fonctionnement de l'Assemblée générale, du syndic, du Conseil syndical. Et les échanges ont souvent porté sur un de ces organes : le syndic de copropriété ! Le syndic est à la fois la mémoire de la copropriété (il tient un carnet qui retrace les mutations de lots), son secrétaire et le bras armé de l'Assemblée générale.

Alors que la profession est réglementée en France, elle est libre à Maurice. Ashvin Dwarka nous a alors dressé le portrait détonnant du syndic ni honnête, ni intègre, ni compétent. Il a aussi expliqué que l'absence de professionnalisation du syndic serait une des raisons de l'échec du modèle anglais de la copropriété, si proche du nôtre.

Au final, le syndicat des copropriétaires n'est pas une personne morale comme les autres. C'est une personne morale fonctionnelle, seulement instituée de plein droit pour faciliter les actions en justice.

Il me semble que nous avons construit un bien bel immeuble : reposant sur des fondations solides, haut de plusieurs étages, desservi par une belle cage d'ascenseur ... il lui manque cependant un toit.

La conclusion fera donc office de toit.

Qu'il me soit encore permis, en guise de conclusion, de remercier l'IJLS, architecte et bâtisseur de cette journée.

Cet institut a su, encore une fois, se montrer à la hauteur de ses ambitions et du rôle que lui a assigné le législateur mauricien : favoriser les échanges entre professions juridiques à l'Île Maurice en assurant un haut degré de transfert des connaissances.

Au terme de cette journée, je pense que nous avons tous appris... et je ne résiste pas à laisser la parole, une ultime fois, au prix Nobel de littérature franco-mauricien :

*« Je n'ai pas besoin d'aller plus loin. Maintenant je sais que je suis enfin arrivée au bout de mon voyage. C'est ici, et nulle part ailleurs ».*

Je vous remercie de votre attention.

Madame la Présidente de l'IJLS,  
Madame la Directrice de l'IJLS,  
Monsieur le Premier conseiller représentant son Excellence l'Ambassadeur de France,  
Maîtres,  
Mes chers collègues,  
Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs

C'est un honneur et un plaisir pour moi d'intervenir en ouverture de ce colloque consacré à la copropriété des immeubles bâtis à l'île Maurice.

Chaque année, depuis trois ans, l'IJLS, avec le soutien fidèle et précieux de la coopération française et l'appui technique de la Faculté de droit de La Réunion, organise des journées de rencontres et d'échanges entre les professionnels du droit de l'île Maurice et de l'île de La Réunion.

Souvenez-vous :

En 2015, nous avons échangé sur les réformes en droit des contrats et en droit des sûretés ;  
En 2016, sur le droit de la consommation  
En 2017, sur le divorce par consentement mutuel.

De tels échanges me paraissent essentiels car, trop souvent, les juristes se laissent enfermer dans leurs pratiques, dans leurs habitudes.

Ces journées sont donc l'occasion de confronter nos points de vue, d'identifier des difficultés, d'échanger, de débattre... Il faut savourer de telles occasions !

Cette année, le choix s'est porté sur la copropriété des immeubles bâtis. C'est un choix judicieux et il ne fait nul doute que cette journée sera fructueuse car le droit de la copropriété est au carrefour de plusieurs chemins.

Au carrefour, d'abord, du droit et de l'économie : la mise en copropriété d'un immeuble s'explique en effet par la pression démographique, l'urbanisme galopant, la raréfaction du foncier... autant de sujets sur lesquels l'avis d'économistes, d'urbanistes auraient sans doute étaient précieux.

Au carrefour, ensuite, du droit mauricien et du droit français : la France a voté sa loi sur la copropriété en 1965 ; Maurice en 1966. Les deux lois sont très proches, mais cependant différentes. Si la loi française est devenue une sorte de maquis impénétrable, la loi mauricienne a conservé, en dépit de sa complexité, une plus grande cohérence.

Au carrefour, enfin, de la théorie et de la pratique : la loi mauricienne a 90 articles et nous verrons qu'ils contiennent à la fois de règles très techniques, très pratiques et des règles qui rejaillissent sur des notions fondamentales telle la propriété, la personnalité juridique ou encore l'action en justice.

Avec tant de carrefours, il y a un vrai risque de se perdre.

Pour nous en prémunir, nous avons bâti cette journée de travail en suivant un plan qui, pour très classique qu'il soit, ne va pas moins permettre aux différents juristes qui vont se succéder au pupitre de révéler leurs talents : le talent pédagogique, quand il s'agira de présenter le droit de la copropriété ; le talent rédactionnel lorsque seront évoqués les pièges de la rédaction des documents de la copropriété ; le talent de stratégie lorsqu'on nous expliquera la tenue d'une assemblée générale de copropriété ; le talent judiciaire lorsque seront traitées les différentes facettes du contentieux de la copropriété.

Le droit de la copropriété est donc un terrain de prédilection dans lequel le juriste va pouvoir exercer ces différents talents. N'hésitez donc pas, dans le public, à intervenir afin de nous faire profiter de votre propre expérience de la matière : il faut faire fructifier les talents !

A propos de talents, permettez-moi de vous signaler en, en fin de cette journée, seront remis leurs prix aux lauréats de la 2<sup>ème</sup> promotion du DU de droit civil mauricien.

Ce DU, co-piloté par l'IJLS et la Faculté de droit de La Réunion, soutenu par la coopération française, existe depuis 4 ans. Il est né du constat que de plus en plus de professionnels allaient faire leurs études à Londres et que, lorsqu'ils revenaient au pays, ils s'apercevaient qu'il y avait des pans entiers du droit mauricien, issus du droit civil, qu'ils ne maîtrisaient pas assez.

Ces étudiants ont suivi des cours en français, ont rédigé un mémoire en français, ont subi des examens en français. Ils ont su surmonter toutes ces épreuves. Ils seront donc récompensés ce soir, ce qui constituera le bouquet final de cette belle journée.

Mais avant d'en arriver là, il nous faut débattre du droit de la copropriété à l'île Maurice. Je vous souhaite donc une belle et savoureuse journée.