

## Les Cahiers de droit



Daniel HECK, *La copropriété en France et à l'étranger*, préface de Édith Kischinewsky, Épinal, Broquisse, 1977, IV p. et 109 p.

François Frenette

Volume 19, Number 3, 1978

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/042271ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/042271ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (print)

1918-8218 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Frenette, F. (1978). Review of [Daniel HECK, *La copropriété en France et à l'étranger*, préface de Édith Kischinewsky, Épinal, Broquisse, 1977, IV p. et 109 p.] *Les Cahiers de droit*, 19(3), 843–844. <https://doi.org/10.7202/042271ar>

Daniel HECK, *La copropriété en France et à l'étranger*, préface de Édith Kischinewsky, Épinal, Broquisse, 1977, IV p. et 109 p.

La propriété par appartement ou par étage est une institution fort ancienne, aussi ancienne que la vie organisée des hommes à la ville. Il en est de même de la copropriété, c'est-à-dire du morcellement du titre de propriété sur un bien entre plusieurs personnes. La propriété par appartement ou par étage doublée, à titre accessoire, d'une copropriété forcée sur les parties communes d'une construction servant de support et de cadre à une pluralité de propriétés individuelles, est par ailleurs un phénomène relativement récent dont la popularité ne cesse de croître aux quatre coins du globe. Il est dès lors heureux qu'un ouvrage y soit exclusivement consacré par un auteur jouissant déjà d'un certain renom, M<sup>e</sup> Daniel Heck, jeune et dynamique notaire à Epinal, en France.

M<sup>e</sup> Heck aborde et développe le sujet de la copropriété par appartement d'une façon à la fois directe et pratique. En effet, la première partie de son ouvrage (pp. 1-56) se présente non point comme une étude détaillée de l'institution dans un pays donné, mais plutôt, et c'est là un des principaux intérêts de la contribution de l'auteur, comme un instantané de la situation de la copropriété dans les pays de droit civil et de common law ; un instantané où le recours au *flashback* est fréquent pour mieux faire comprendre le long cheminement de l'idée première à la version moderne.

Quant à la deuxième partie (pp. 57-105), elle est essentiellement composée d'annexes comprenant des modèles d'acte de copropriété qui, selon le mot de l'auteur, permettent au lecteur de « toucher du doigt la copropriété par appartements, telle qu'elle se pratique réellement chaque jour (...) » (p. IV). La formule est heureuse malgré, d'une part, l'exigence imposée d'être d'abord polyglotte pour pouvoir « toucher du doigt » et, d'autre part, l'absence inexplicquée de modèle d'acte en provenance d'Italie.

Si la propriété par appartement ou par étage n'est pas chose nouvelle, pourquoi son

essor date-t-il seulement du XX<sup>e</sup> siècle ? Telle est, nous semble-t-il, la question qui préoccupe surtout l'auteur, celle à laquelle il lui importe de répondre avant de broser un tableau général des grandes et diverses règles de fonctionnement de l'institution dans les deux systèmes de droit déjà mentionnés.

Il ne suffit pas et il n'a suffi en aucun temps, en aucun pays et en aucune ville que l'homme construise en hauteur pour que l'idée de la propriété par étage ou par appartement connaisse fortune. Encore faut-il être en période conjuguée d'urbanisation galopante et de pénurie de logements et, surtout, que les facilités d'accès à la propriété rendent possible la satisfaction de ce désir quasi-viscéral d'être maître de son logis. Bref, le phénomène universel de la copropriété par appartement ne pouvait être que de notre temps.

Notre siècle fournit indéniablement un contexte socio-économique favorable à l'éclosion de la copropriété par appartement. Son plein épanouissement nécessite toutefois l'existence de règles, de techniques de droit suffisamment souples pour atteindre le but visé. Et c'est ici que, de pays en pays, d'un système juridique à l'autre, les différences apparaissent.

Expérience faite de la simple superposition de propriétés privatives où les rapports de voisinage trouvaient peu ou pas de solution (pp. 6-9), les pays de droit civil ont finalement opté, imitant en cela l'exemple donné par la France, pour un système dualiste de la copropriété où le droit exclusif du propriétaire sur son appartement est indissolublement lié à son droit indivis sur les parties communes de l'immeuble. Sur sa partie exclusive, le propriétaire est seul maître, sujet parfois à certaines restrictions d'agrément au profit des autres copropriétaires. Sur les parties communes, il doit s'en remettre au règlement de copropriété imposé par la loi (France, Italie et Israël) ou émanant de la volonté des copropriétaires qui administrent eux-mêmes l'immeuble en faisant appel à un syndic pour l'intendance. Ce système dualiste connaît toutefois des exceptions notoires (Autriche, Pays-Bas et Suisse), où la théorie unitaire a prévalu. Dans ces cas, le maître n'a qu'un droit de

copropriété unique sur l'héritage, droit lui accordant la jouissance exclusive de certaines parties et la jouissance collective des autres (pp. 15-16).

En pays de common law, il eut été techniquement possible de parvenir aux mêmes résultats que dans le système de droit civil. L'absence d'intervention du législateur en la matière et la complexité de règles de droit en matière de propriété (pp. 25-34) font toutefois que la propriété par appartement a suivi une formule de réalisation fondée sur la société de gestion (pp. 34-37). L'occupant n'est pas vraiment propriétaire exclusif de son logis, mais plutôt actionnaire d'une société lui accordant un bail et veillant à l'administration de l'immeuble. L'influence récente du droit écossais et australien (pp. 38-39) et le déblocage juridique survenu il y a peu aux États-Unis (pp. 48-54) démontrent cependant que les anglo-saxons s'orientent définitivement vers une véritable copropriété par appartement dans sa conception dualiste.

En conclusion, disons que l'ouvrage de M<sup>e</sup> Heck vaut la peine d'être lu puisqu'il nous donne soif d'en savoir davantage.

François FRENETTE

**A.C. PAPACHRISTOS, La réception des droits privés étrangers comme phénomène de sociologie juridique**, Paris, L.G.D.J., (Collection « Bibliothèque de droit privé », tome 142), 1975, 151 pages. Préface de Jean Carbonnier.

La réception d'un droit étranger consiste en « l'introduction d'un système juridique étranger dans un milieu social ». Ce phénomène est de tous les temps. Il évoque aussitôt les armées de César, de Mahomet et de Wolfe qui ont, chacune à leur tour, entraîné l'importation d'un droit étranger en territoire conquis.

Mais la réception a bien d'autres dimensions qui la rendent moins suspecte. Le mérite de l'ouvrage de M. Papachristos est d'en montrer toutes les facettes, en donnant un

éclairage sociologique à une question que les juristes abandonnés à leurs seules lumières, exposent de façon très incomplète.

L'ouvrage se lit très facilement. Son plan est simple. Dans la première partie l'auteur étudie les causes de la réception et dans la seconde, ses effets.

Il y a essentiellement deux types de réception, la volontaire et l'involontaire. Les réceptions volontaires résultent soit de la *résurrection d'un droit ancien* (le droit romain, en Allemagne), soit de l'importation d'un droit contemporain (le droit romano-germanique, en Turquie, au Japon, en Amérique latine et en Afrique noire notamment), soit de la *transplantation d'un droit* (la common law, en Amérique du nord).

Les réceptions involontaires résultent de l'imposition d'un droit étranger à la suite d'une annexion ou d'une colonisation.

Les exemples de l'auteur, qu'il ne prétend pas limitatifs, amènent le secteur québécois à constater que la réception des droits étrangers au Québec n'est pas aussi simple qu'il semble au premier abord. On pense tout de suite à l'imposition de la common law, à la suite de l'annexion. À s'en tenir là on oublierait plusieurs choses : la résurrection du droit romain dans certains articles du Code civil (1012, en matière de lésion ; 1536, en matière de clause résolutoire dans les ventes d'immeubles), l'importation constante de droit contemporain en provenance de divers systèmes, comme en matière de protection du consommateur et de l'environnement, de responsabilité sans faute etc. . . , mais par dessus tout, la transplantation capitale du droit coutumier français par les premiers canadiens. C'est tout cela que recouvre le phénomène de la réception.

Dans le second chapitre, l'auteur examine les facteurs de réception, en les appliquant à chacun de ces types. Ainsi la résurrection d'un droit ancien tient généralement à un facteur politique. De même que les allemands mal déféodalisés du XIX<sup>e</sup> siècle se sont tournés vers le droit romain pour ne pas subir l'influence du droit français jugé trop libéral, les codificateurs de 1866 n'ont-ils pas fait des