

Le despotisme immobilier saisi par l'autorité libératrice

Commentaire article publié le 25/01/2021, vu 348 fois, Auteur : [CGL et autogestion](#)

Les blocages concernant la réhabilitation des immeubles du parc privé sont dus à certains copropriétaires. Dès qu'ils acquièrent un lot, ils croient que tout leur est permis. Comment échapper à cette dérive ?

Dans les billets précédents, ce blog a décrit les difficultés que de nombreux conseillers syndicaux éprouvent pour rendre des comptes dans l'exercice de leurs missions. Or, si les syndics et les prestataires qu'ils font désigner sont mal contrôlés, les travaux sont réalisés de manière défailante. Cela dissuade la réhabilitation des immeubles, notamment dans la perspective d'une modération de la consommation d'énergie.

Si la CGL souhaite l'émergence d'un habitat plus durable, elle doit proposer une dynamique alternative convaincante. Ce billet est une première ébauche dans ce sens.

Propriétaire de droit divin

Les problèmes actuels sont le résultat d'une propagande distillée à longueur de journée par tracts, par affiches et en ligne. Certains intermédiaires de vente veulent faire croire que l'immobilier est un placement formidable offrant l'assurance de gains spectaculaires.

Même les revues spécialisées ont été contaminées par ce discours (Nicolas TARNAUD, « **La pierre d'aujourd'hui** », *AJDI*, juillet-août 2015, pp. 499-503) dont les relents sont inquiétants (« **posséder un bien donne un sentiment d'éternité** », selon Nicolas TARNAUD dans l'article précité).

L'idée d'une sacralité du droit de propriété implique un pouvoir de droit divin conféré au propriétaire, ce qui est contraire à toute idée d'une action collective pour mieux contrôler les syndics.

Cela rappelle l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 (DDHC), cette dernière ayant, selon le Conseil constitutionnel, valeur constitutionnelle puisque le

préambule de la Constitution de 1958 y renvoie.

Le fameux article 17 de la DDHC dispose :

« **La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous condition d'une juste et préalable indemnité** ».

Le propriétaire despote

En France, chaque propriétaire devient un despote au sens étymologique (????????? : *despoteia* ; le pouvoir du maître sur ses esclaves en Grèce ancienne). Ainsi, le propriétaire estime que son pouvoir est incorporé dans son patrimoine.

Ailleurs, notamment en Asie, dans les nations nordiques, en Suisse, aux Pays-Bas ou en Allemagne, la propriété peut être considérée comme une mission à remplir dans l'intérêt de sa famille ou de la collectivité.

Il est vrai que, dans notre pays, l'article 544 du Code Civil dispose, depuis 1804 :

« **La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.** »

Le but était de rompre avec toutes les contraintes féodales qui entravaient la libre disposition des biens des roturiers sous l'ancien régime.

Pour chacun, la propriété a été perçue comme un outil d'émancipation, surtout en France où la propagande étatique à la fin de la monarchie absolue et sous les deux empires a encouragé le partage des biens communs autrefois à la disposition des collectivités rurales.

Plusieurs études ont été consacrées à ce phénomène (Henri SÉE, **Les Droits d'usage et les biens communaux en France au Moyen Âge**, Girard et Brière, 1898, Paris, 32 p., Henri SÉE, « **Le partage des biens communaux en France à la fin de l'Ancien Régime** », *Revue Historique de Droit Français et Etranger*, 1923, pp. 47 à 81 et Nadine VIVIER, **Propriété collective et identité communale. Les Biens Communaux en France. 1750-1914**, Préface d'Alain CORBIN,

Le coût de l'absolutisme

Les Français sont donc majoritairement habités par le fantasme de devenir propriétaires pour échapper alors à tout contrôle.

Cela entraîne deux conséquences.

Des ménages aux revenus assez modestes sont trompés par des publicités douteuses et acquièrent des biens dans des lieux éloignés ou dans des immeubles difficiles (voir par exemple Anne LAMBERT, « **Tous propriétaires !** » *L'envers du décor pavillonnaire*, Seuil, Collection LIBER, 2015, Paris, 286 p. et Eva SIMON, *L'Action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble*, thèse soutenue le 3 mai 2017 à l'Université Grenoble Alpes, voir p. 579, avec la retranscription de l'entretien intitulé : « **La copropriété, ce n'est pas fait pour les pauvres !** »).

Il en résulte une résistance de nombreux copropriétaires et propriétaire aux limites de la solvabilité lorsqu'il s'agit de voter des travaux nécessaires pour que les logements soient décents ([marchands de sommeil](#)) ou pour que la France remplisse ses engagements internationaux au plan climatique.

La deuxième conséquence est la focalisation des intervenants professionnels sur ce qui est rentable dans l'immédiat, à savoir l'intermédiation de vente bien plus que la gestion et l'accompagnement des travaux (Thomas ROUX « **Projet de loi Alur : un choc salutaire pour l'administration de biens ?** », *Informations Rapides de la Copropriété* n° 591, septembre 2013, p. 8).

On se retrouve donc avec des immeubles privés où les logements coûtent toujours plus cher, mais où les parties communes sont de moins en moins bien entretenues.

Des tas de droits

En raison d'évolutions politiques survenues depuis 1980, certains copropriétaires, certains internautes, certains militants écologistes et certains locataires pensent avoir trouvé la solution : il suffirait de faire des procès.

Un auteur, face à la montée de l'autorité du Conseil constitutionnel, a pu évoquer une mainmise salubre du droit sur la politique (Louis FAVOREU, *La politique saisie par le droit. Alternances, cohabitation et conseil constitutionnel*, Economica, 1988, Paris, 158 p.).

Ainsi a triomphé le mythe de l'État de droit, selon lequel la société pourrait être régulée grâce aux juges présentés comme les oracles formidables et infaillibles du progrès (Jacques CHEVALLIER, *L'État de droit*, Paris, Montchrestien, 2^e édition, 1995, 158 p.).

Ce fut une erreur colossale dont nous payons le prix aujourd'hui, et pas seulement en France.

L'idée de truffer les institutions judiciaires de juges à sa main a également atteint les États-Unis, ce qui aboutit à une perte totale d'autorité des institutions judiciaires face à la population lorsque celle-ci est majoritairement hostile politiquement aux juges en question. La Cour suprême ultra-conservatrice actuelle n'est pas sortie de l'auberge face à l'aile gauche du parti démocrate soutenue par de très puissantes entreprises.

Quant à ceux qui pensent « *avoir des droits* » tout en estimant que les juges sont à leurs bottes, ils basculent dans la violence. On en a vu les résultats le 6 janvier.

En copropriété, les copropriétaires caractériels prennent le Capitole tous les jours. Hélas, la roche tarpéienne jouxte le Capitole ([lien](#))...

Réinsertion dans des hiérarchies sociales

Il faut apprendre à laisser les juges à leur place et ne pas tout leur demander. Si, au lit, votre conjoint-e n'est pas satisfait-e, ce n'est pas le juge qui va trouver la solution, ni votre avocat, d'ailleurs...

Les procès sont des maux nécessaires au plan pénal, dans les relations de travail, dans les échanges commerciaux, dans la vie contractuelle et en ce qui concerne les liens entre administrations et usagers. Néanmoins, il serait complètement fou de vouloir gérer au quotidien les divergences d'intérêts par des procès systématiques.

Chacun est légitime à défendre sa position, mais chacun doit le faire en acceptant un cadre et des

limites. Par bien des aspects, les propriétaires et les rentiers de situation en ont perdu l'habitude en France, d'où des internautes anonymes qui se permettent de défier les travailleurs d'entreprises établies tout en ricanant contre des acteurs reconnus.

La solution proposée ici est inverse. L'intervenant dans le monde du logement ou l'habitant, qu'il soit prestataire, agent public, propriétaire ou locataire, doit s'inscrire dans des organisations qui valorisent sa parole, même âpre, tout en l'obligeant à se placer sous le regard d'un collectif qui peut le sanctionner en cas d'excès.

C'est, par exemple, à cela que servent une organisation professionnelle, une association agréée, une université ou un comité scientifique d'une revue reconnue.

Carcan ou tremplin ?

Le but ici n'est pas de se changer en nouveau réactionnaire déplorant le désordre général, dans le sillage d'ouvrages contestables et contestés (Alain RENAUT, *La Fin de l'autorité*, Champs Essais, Flammarion, Paris, 2004, 266 p. et Daniel LINDENBERG, *Le Rappel à l'ordre : enquête sur les nouveaux réactionnaires*, Paris, Seuil, 2002, 94 p.).

Une autre vision de l'autorité, plus inclusive et libératrice, est proposée. Quant un acteur s'insère dans une dynamique institutionnelle qui existait avant lui et qui, on l'espère, existera après lui, il se grandit et consolide sa propre parole.

Prenons un exemple. Les *Annales des loyers* existent depuis 1948. Les membres de son comité scientifique se soumettent à l'autorité du directeur de publication et du rédacteur en chef tout en s'inscrivant dans le sillage des auteurs décédés qui ont écrit depuis les années 1950 dans cette très auguste revue.

Le terme « **auguste** » n'est pas choisi ici au hasard. En latin, *augere* signifie augmenter. En s'incorporant au lignage d'auteurs anciens, et à condition de respecter une discipline minimale, on augmente sa propre aura.

C'est ce que souligne avec raison une auteure (Myriam REVAULT D'ALLONNES, *Le Pouvoir des commencements. Essai sur l'autorité*, Paris, Seuil, 2006, 271 p., tout particulièrement p. 25).

Se placer sous le regard d'une autorité inscrite dans une dynamique organisée durable permet

donc de se libérer. Telle est l'idée principale que le présent blog tente de défendre.