

Revue générale de droit



**Daniel Heck — *La copropriété en France et à l'étranger*.
Préface de Mme E. Kischinewsky-Broquisse. Édité chez l'auteur,
Épinal, 1977, 109 p.**

Denis Vincelette

Volume 8, Number 1, 1977

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1059614ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1059614ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions de l'Université d'Ottawa

ISSN

0035-3086 (print)

2292-2512 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Vincelette, D. (1977). Review of [Daniel Heck — *La copropriété en France et à l'étranger*. Préface de Mme E. Kischinewsky-Broquisse. Édité chez l'auteur, Épinal, 1977, 109 p.] *Revue générale de droit*, 8(1), 134–135.
<https://doi.org/10.7202/1059614ar>

Daniel HECK. — *La copropriété en France et à l'étranger*. Préface de MME E. Kischinewsky-Brouisse. Édité chez l'auteur, Épinal, 1977, 109 p.

Voici un intéressant petit ouvrage de droit comparé sur la copropriété des immeubles. Le phénomène «condominium» a connu un essor considérable au vingtième siècle dans l'hémisphère occidental. Sous la pression d'une croissance démographique urbaine vertigineuse, surtout après la seconde guerre mondiale, le prix des terrains situés en ville a grimpé en flèche, sans que s'atténue pour autant le désir d'accéder à la propriété immobilière. Chacun veut être propriétaire chez soi, mais beaucoup n'en ont plus les moyens. On n'arrive plus à acquérir à prix abordable une maison individuelle située à une distance raisonnable de son lieu de travail. Le contrôle des loyers entraîne un peu partout une baisse sensible des investissements en immeubles locatifs et par conséquent une pénurie de logements. La copropriété apparaît donc naturellement comme un moyen idéal pour stimuler la construction de logements tout en permettant à chacun de devenir propriétaire de sa résidence en zone densément peuplée.

Le Québec connaît actuellement un net retard dans cette tendance socio-économique du monde occidental. D'une part, la juridiction de la Régie des loyers n'a été étendue que récemment¹ à presque tous les immeubles construits avant 1973, de sorte que la pénurie de logis, quoique très sérieuse, n'a pas encore eu le temps de devenir dramatique. (Le taux de disponibilité des logis à Montréal demeure cependant au-dessous de 1%). D'autre part, la copropriété des immeubles n'a vraiment été aménagée que tout récemment dans notre Code civil². Le moratoire imposé presque aussitôt³ a entravé jusqu'ici l'application de ces nouvelles dispositions législatives sur la transformation d'immeubles en copropriété par déclaration. Un tel moratoire ne fait cependant que retarder une évolution économiquement inévitable. Puisque le Québec doit faire face aux mêmes besoins qu'ailleurs, la copropriété par déclaration connaîtra ici, tôt ou tard, le même essor.

Mais existe-t-il vraiment une commune évolution du droit en ce domaine? Si oui, comment se présente-t-elle? M. Daniel Heck tente admirablement de répondre à ces questions. Il contribue ainsi à l'avancement du droit comparé, tout en sachant partager agréablement sa curiosité avec le lecteur.

On apprend ainsi que notre droit de la copropriété, inspiré de la loi française, ressemble pourtant fort à celui de l'Australie; qu'en Allemagne et en Suisse, on peut exclure de la copropriété le copropriétaire indésirable et qu'on peut stipuler valablement des clauses d'agrément ou de préemption en cas de vente, contrairement à ce qui se passe en France. En plus de brosser à grands traits l'histoire de la copropriété, M. Heck compare la copropriété dans les pays de droits romanistes et dans les pays de common law, sujet particulièrement intéressant pour les juristes québécois et canadiens. Heureuse initiative, M. Heck nous présente en annexe des exemples de contrats de vente de fractions de copropriété recueillis dans six États, y compris le Québec. On remarquera ainsi chez l'auteur l'influence double du théoricien et du praticien, du juriste français et du diplômé de Harvard. Théoricien, M. Heck a soutenu dès 1962 devant la faculté de droit de Paris une thèse de doctorat sur la copropriété des grands ensembles immobiliers, sujet tout neuf à l'époque. En plus de compléter ses études à l'université Harvard, M. Heck est venu se renseigner au Québec. Praticien, M. Heck dirige une étude de notaires. Félicitons-le d'avoir trouvé le temps de concevoir et d'écrire ce volume.

M. Heck s'appuie ici sur une bonne documentation et il nous réfère à des œuvres spécialisées en droit de chaque État. Il ne se laisse pas emporter dans un traité de droit étranger (on ne peut tout connaître) mais il applique avec bonheur la méthode comparatiste, s'attachant aux principes fondamentaux bien plus qu'au foisonnement des détails. Il en résulte un ouvrage très concis, au plan simple. M. Heck reste toujours très clair: il prend position carrément et va droit à l'essentiel, ce qui ne l'empêche pas de laisser percer une pointe d'humour ici et là. Ajoutons que

¹ 1973 S.Q. c. 75 (à partir du début de 1974).

² 1969 S.Q. c. 76.

³ 1973 S.Q. c. 75 a. 6.

M. Heck semble avoir bien compris le droit québécois de la copropriété. On trouvera ce volume de lecture rapide et agréable, du début à la fin, ce qui vous fera oublier sa facture modeste et son prix assez élevé.

M. Heck n'a quand même pas atteint la perfection. Il a manifesté le courage d'écrire, soit, mais que cela ne décourage pas les autres! Beaucoup reste à dire sur ce sujet. L'œuvre très valable de M. Heck comporte néanmoins plusieurs lacunes qu'il convient de signaler (même lorsqu'elles consistent dans le revers de ses qualités). Nous aurions aimé que M. Heck nous en dise davantage sur les droits étrangers et sur le droit du Québec, auquel il fait à peine allusion. Il aurait mieux valu qu'il pousse sa comparaison plus à fond, et qu'il l'étende aussi à tous les points comparables, au lieu de se contenter habituellement, lorsqu'il parle de points précis, de mentionner la législation de deux ou trois États. (La comparaison reste toutefois excellente au niveau des principes les plus généraux). L'auteur laisse donc le plus souvent au lecteur le soin de comparer avec le droit du Québec.

Ce volume, avec ses 59 pages (hormis les exemples de contrats annexés), reste donc trop bref pour atteindre la profondeur désirée; nous l'aurions aussi préféré plus complet. Il aurait même pu comprendre, pourquoi pas, une bibliographie, ce qui aurait permis au lecteur intéressé de continuer sa recherche plus loin que les ouvrages mentionnés en référence.

Simple du début à la fin et généralement logique, l'ouvrage de M. Heck sacrifie parfois la logique à la simplicité. Ainsi, M. Heck classe l'Australie avec les États-Unis et la Grande-Bretagne⁴. La clarté et la simplicité deviennent parfois outrancières, au point de tomber dans de superficielles généralités, ou même de fausser quelque peu la réalité en s'abstenant d'apporter les nuances qui s'imposeraient. Nous aurions certainement apprécié que l'auteur nous signale ses prises de position controversées, ce qu'il omet malheureusement de faire.

Nous ne pouvons certes pas reprocher à M. Heck d'avoir trop centré son œuvre sur le droit français mais nous aurions naturellement aimé qu'il accorde plus d'importance au droit québécois. Le mérite en reviendra sans doute à un compatriote québécois. Enfin, il aurait été très intéressant de lire des commentaires sur les contrats annexés et même sur chacune de leurs clauses.

En dépit de ses limites, *La copropriété en France et à l'étranger* méritait d'être écrite. De nombreux juristes gagneraient à la lire, ce qui ne demande que peu de temps. M. Heck réussit très bien à nous mettre l'eau à la bouche. Son ouvrage constitue une excellente introduction à l'étude de la copropriété des immeubles en droit comparé, rien de plus, rien de moins. Il ne faut surtout pas s'attendre à y trouver un traité de droits étrangers. Espérons que cet auteur, ou quelqu'un d'autre, poussera bientôt la comparaison plus loin, dans le même sens.

Denis VINCELETTE,

professeur à la Faculté de droit de l'Université d'Ottawa.

⁴ Plan.