

**UNIVERSITE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ**  
**ECOLE DOCTORALE LISIT**  
**UFR Droit et Sciences économique et Politique**

**LES INCIDENCES DE L'ACCES A LA PROPRIETE IMMOBILIERE  
DES ETRANGERS SUR  
LE DROIT CAMBODGIEN DE LA COPROPRIETE**

*Thèse en vue de l'obtention du grade de docteur en droit privé  
Présentée et soutenue publiquement le*

*5 février 2016*

*par*

**Theany PHAL**

*Sous la direction de :*

**Madame Christelle COUTANT-LAPALUS**

Maître de Conférences en droit privé, HDR  
Université de Bourgogne Franche-Comté

*Devant le jury composé de :*

**Monsieur Hugues PERINET-MARQUET**

Professeur agrégé des facultés, Université Panthéon-Assas (Paris II) - Rapporteur

**Madame Blandine MALLET-BRICOUT**

Professeur agrégé des facultés, Université Jean Moulin (Lyon III) - Rapporteur

**Madame Laurence RAVILLON**

Professeur à l'Université de Bourgogne Franche-Comté

**Monsieur Nicolas DAMAS**

Maître de conférences en droit privé, HDR, Université de Lorraine

**Madame Christelle COUTANT-LAPALUS**

Maître de conférences en droit privé, HDR, Université de Bourgogne Franche-Comté -  
Directrice de thèse

*Je tiens à remercier Madame Christelle COUTANT-LAPALUS, Directrice de thèse, pour son assistance, ses conseils et sa patience tout au long de la thèse. Mes remerciements également à Madame Laurence RAVILLON pour sa disponibilité et ses encouragements.*

*Un grand merci aussi à Monsieur Hugues PERINET-MARQUET et à Madame Blandine MALLET-BRICOUT, Professeurs agrégés des facultés de droit d'être les rapporteurs de cette thèse, ainsi qu'à Monsieur Nicolas DAMAS, Maître de conférences en droit privé d'avoir accepté d'être présent parmi les membres de mon jury de thèse.*

*Je remercie tous ceux qui ont contribué à cette thèse et qui m'ont aidée à la mener jusqu'au bout. Ma gratitude et mes respects envers mes proches et amis, tout particulièrement, mon mari, mes parents ainsi que toute ma famille qui ont su me pousser vers ce bel accomplissement. Egaleme nt, merci à ma hiérarchie qui m'a comprise et qui a accepté ma situation telle quelle.*

*Enfin, merci à l'école doctorale LISIT de l'Université de Bourgogne Franche-Comté, à tous ses personnels et services administratifs et de la reprographie sans qui cette thèse ne serait pas achevée.*

*Je dédie ce travail à  
Mon père VANN Phal, ma mère TIM Samoon, ma tante TIM Samy  
A son charisme, à sa beauté, à son courage, respectivement ;  
A mon mari Yvon CHALM, à nos enfants  
Arun Louis, Alexis Chivan, Bopear Clotilde, Alban Rumpé  
A son dévouement, à leur amour, respectivement.  
Je dédicace cette thèse à  
Mes grands-parents, mes oncles et tantes  
Hélas trop tôt disparus.*

## SOMMAIRE

### PREMIERE PARTIE – LES LIMITES DE LA COPROPRIETE SPECIALE

#### TITRE I – LES RAISONS DES LIMITES DE LA COPROPRIETE SPECIALE

##### **Chapitre I - L'interdiction faite aux étrangers d'accéder aux terres**

*Section I – Un aperçu historique de la propriété au Cambodge*

*Section II - L'accession des étrangers à la propriété immobilière au Cambodge*

##### **Chapitre II – Les droits des étrangers au sein d'un bâtiment en copropriété**

*Section I – Les droits spécifiques des copropriétaires spéciaux*

*Section II – Le dilemme de la propriété des parties communes*

#### TITRE II – L'ANALYSE DES LIMITES DE LA COPROPRIETE SPECIALE

##### **Chapitre I – Les limites liées à l'acquisition de la copropriété spéciale**

*Section I – Les mutations des droits sur les parties communes*

*Section II – Les conséquences des mutations des droits sur les parties communes*

##### **Chapitre II – Les limites liées aux droits et obligations des copropriétaires spéciaux sur les parties communes**

*Section I – Les limites relatives aux droits des copropriétaires spéciaux*

*Section II – Les limites relatives aux obligations des copropriétaires spéciaux*

### SECONDE PARTIE – DES PROPOSITIONS D'AMELIORATION

#### TITRE I – L'UNIFORMISATION DES REGLES DE COPROPRIETE

##### **Chapitre I – La mise en copropriété des bâtiments présentant les caractéristiques des bâtiments en copropriété**

*Section I – L'aspect technique de la mise en copropriété*

*Section II – L'aspect juridique de la mise en copropriété*

##### **Chapitre II – La création d'une personne morale, propriétaire des parties communes**

*Section I – Les critères d'appropriation des parties communes par une personne morale*

*Section II - La mise en application du principe d'une personne morale propriétaire des parties communes*

#### TITRE II – LE FONCTIONNEMENT DE LA NOUVELLE COPROPRIETE

##### **Chapitre I – La gestion de la copropriété confiée à une société privée de management**

*Section I – Les raisons de l'attribution de la gestion des parties communes à un opérateur extérieur*

*Section II – Le recours à la société privée de gestion*

##### **Chapitre II – Le contrôle sur l'opérateur de gestion**

*Section I – Le contrôle exercé par l'association des copropriétaires*

*Section II – Le contrôle exercé par les autorités publiques*

## PRINCIPALES ABBREVIATIONS

<i>AJDI</i>	<i>Actualité juridique – droit immobilier</i>
<i>al.</i>	<i>alinéa</i>
<i>Ass. plén.</i>	<i>Assemblée plénière</i>
<i>BICC</i>	<i>Bulletin d'information – Cour de cassation</i>
<i>Bull.</i>	<i>Bulletin</i>
<i>CA</i>	<i>Cour d'appel</i>
<i>Cass. Civ. 1<sup>e</sup></i>	<i>Cour de cassation, première chambre civile</i>
<i>Cass. Civ. 3<sup>e</sup></i>	<i>Cour de cassation, troisième chambre civile</i>
<i>Cass. com.</i>	<i>Cour de cassation, chambre commerciale, économique et financière</i>
<i>Cass. crim.</i>	<i>Cour de cassation, chambre criminelle</i>
<i>Cass. Req.</i>	<i>Cour de cassation, chambre des requêtes</i>
<i>Coll.</i>	<i>Collection</i>
<i>Copr.</i>	<i>Copropriété</i>
<i>D.</i>	<i>Recueil Dalloz</i>
<i>éd.</i>	<i>Edition</i>
<i>fasc.</i>	<i>fascicule</i>
<i>JCP</i>	<i>JurisClasseur périodique</i>
<i>LGDJ</i>	<i>Librairie générale de droit et de jurisprudence</i>
<i>n.</i>	<i>Note</i>
<i>obs.</i>	<i>Observation</i>
<i>p.</i>	<i>Page</i>
<i>PME</i>	<i>Petites et Moyennes Entreprises</i>
<i>RGC</i>	<i>Royal Government of Cambodia</i>
<i>Rép. civ.</i>	<i>Répertoire civil</i>
<i>RTD Civ.</i>	<i>Revue trimestrielle droit civil</i>
<i>SA</i>	<i>Société anonyme</i>
<i>SARL</i>	<i>Société à responsabilité limitée</i>
<i>TC</i>	<i>Tribunal des conflits</i>
<i>TGI</i>	<i>Tribunal de grande instance</i>
<i>V., v.</i>	<i>voir</i>

# ROYAUME DU CAMBODGE

\*\*\*

**NATION – RELIGION – ROI**



## ***Préambule de la Constitution du Royaume du Cambodge du 21 septembre 1993***

***NOUS, PEUPLE KHMER,***

*Habités à avoir une grande civilisation, une Nation prospère, un territoire très étendu, une renommée étincelante comme l'éclat du diamant ;*

*Tombés dans une déchéance terrifiante au cours des deux dernières décennies où nous avons traversé des souffrances et désastres indescriptibles, avilissants des plus regrettables ;*

*Dans un sursaut de conscience, debout avec une ferme détermination de nous unir, de renforcer l'unité nationale, de défendre le territoire du Cambodge, de préserver la précieuse souveraineté et la merveilleuse civilisation d'ANGKOR, de rebâtir le pays, pour qu'il redevienne une « Oasis de paix » en nous basant sur le système de démocratie libérale pluraliste, de garantir les droits de l'homme, d'assurer le respect de la loi, d'être hautement responsables de la destinée de la nation qui doit se développer et prospérer à jamais ;*

***EN VERTU DE CETTE VOLONTÉ INÉBRANLABLE,***

*Nous inscrivons dans la constitution du Royaume du Cambodge ce qui suit :*

### ***Chapitre III.***

***Des droits et des devoirs des citoyens khmers.***

#### ***Article 44.***

*« Toute personne, individuellement ou collectivement, a le droit de propriété. Seule une personne physique ou morale de nationalité khmère, a droit à la propriété foncière.  
(...) »*

## INTRODUCTION GENERALE

**1. La conjoncture économique.** Depuis les années 2000, le marché immobilier en Asie a connu une croissance extraordinaire, surtout en Asie du Sud-Est qui est considérée comme l'étoile montante du continent asiatique<sup>1</sup>. Avec une population de près de 700 millions (1/10<sup>e</sup> de la population mondiale), un Produit Intérieur Brut (P.I.B.) plus important que celui du Brésil ou la Russie<sup>2</sup>, c'est-à-dire un P.I.B. avoisinant les 2.500 milliards de dollars américains, et alors que certaines économies ont enregistré une baisse due aux crises économiques depuis 2008 et de 2010, l'Asie du Sud-Est a témoigné une croissance annuelle de près de 6% en 2012 et un P.I.B. par habitant de près de USD3.800. D'après la Banque asiatique du développement, dans un avenir proche, le Sud-Est asiatique, entraîné par la Chine, l'Inde et l'Indonésie, deviendra très certainement un des moteurs majeurs de la croissance économique mondiale.

Dans ce contexte-là, le Cambodge a vu son secteur de construction se développer très fortement, ce qui est un des facteurs essentiels dans la promotion de la croissance économique, en même temps que l'industrie du textile, le tourisme et l'agriculture. Le Cambodge est une économie ouverte. 40% des sociétés enregistrées au ministère du commerce sont des sociétés étrangères, d'après les chiffres du ministère. Le taux d'inflation se situe autour de 2.5% par an. Mais, le pays a aussi connu des phases difficiles : après une décennie de croissance à deux chiffres, le Cambodge a vu son économie s'effondrée dramatiquement en 2009 au pire moment de la crise, n'enregistrant qu'un taux de croissance de 0.1%. Cependant, le pays a merveilleusement rebondi avec un taux de 7.6% en 2013 avec un fort investissement étranger direct, une stabilité dans le marché immobilier, un développement dans l'industrie du tourisme, dans la production agricole et dans l'exploitation du textile.

**2. Le marché immobilier au Cambodge.** Après une baisse des activités de la construction en 2010 due à la crise économique, le marché immobilier cambodgien a rebondi

---

<sup>1</sup> Informations tirées du *Guide sur les investissements immobiliers* de 2014 dans sa 2<sup>e</sup> édition du cabinet DFDL Legal and Tax Services, cabinet fondé en 1994 spécialisé particulièrement dans les marchés émergents de l'Asie du sud-est. Le cabinet est présent au Cambodge, au Laos, en Thaïlande, en Birmanie, au Vietnam, au Singapour, en Indonésie et au Bangladesh (<http://www.dfdl.com/>).

<sup>2</sup> Selon les données de la Banque Mondiale de 2013, le P.I.B. du Brésil est de USD2.245 milliards, et le P.I.B. de la Fédération de la Russie : USD2.096 milliards. Le Brésil et la Russie se positionnent respectivement à la septième et à la huitième place du P.I.B. mondial, c'est-à-dire les septième et huitième pays les plus riches, bien que des voix se soient faites entendre que le P.I.B. serait un indicateur de croissance incomplet/controversé qui ne prend pas en compte d'autres facteurs tels que les économies souterraines, le niveau de vie des habitants etc.

avec une forte hausse dans la demande des résidences de haut standing, des espaces de bureau et des services-appartements. De nombreux projets immobiliers ont reçu des licences de construction pour édifier des bâtiments commerciaux, des appartements, des usines de transformation des produits agricoles et des usines de textile. Pour illustration, le projet de la Tour de Vattanac de USD170 millions qui est le premier « Grade-A Building » de standard international, a été inauguré au milieu de 2014, et le premier condominium de luxe de standard international – « De Castle Royal » – est en ce moment en construction. Selon le ministère de l'aménagement du territoire, en 2013, les investissements dans le domaine immobilier ont été estimés à 2.800 millions de dollars américains, ce qui représente une hausse de 31% par rapport à 2012. Confiantes dans le marché immobilier cambodgien, les grandes compagnies japonaises, chinoises ou singapouriennes investissent dans des grands bâtiments modernes tels que les bâtiments en copropriété, les bâtiments commerciaux, des centres commerciaux (les « Shopping Malls ») etc.

En réponse à cette croissance immobilière, le gouvernement cambodgien s'efforce de mettre en place un cadre juridique basé sur la politique de la « stratégie rectangulaire »<sup>3</sup> pour guider le processus d'immatriculation foncière qui est le fondement de la sécurité juridique. Conscient des difficultés de mise en œuvre, le gouvernement essaie en même temps de fournir des assistances techniques et professionnelles dans le domaine d'immatriculation foncière ainsi que dans celui de l'immatriculation de tous les biens immobiliers (« *Immoveable Properties* ») en demandant des aides venant de l'extérieur.

**3. L'encadrement juridique en matière immobilière.** La nouvelle loi foncière NS/RKM/0801/14 du 30 août 2001 a considérablement amélioré l'infrastructure juridique qui

---

<sup>3</sup> Selon le Conseil de Réhabilitation et du Développement du Cambodge (« *Cambodian Rehabilitation and Development Board* ») au sein du Conseil pour le Développement du Cambodge (« *Council for the Development of Cambodia* »), la « *stratégie rectangulaire* » est un programme de politique économique du troisième mandat du gouvernement royal du Cambodge (2003 – 2008), ou le RGC (Royal Government of Cambodia). Le programme est une structure de rectangles emboîtés : le premier rectangle avait pour objet la bonne gouvernance (lutte anti-corruption, réforme judiciaire etc.) ; le deuxième sur le cadre de la mise en œuvre de la stratégie rectangulaire (stabilité politique, partenariats avec des acteurs économiques etc.) ; le troisième sur la croissance stratégique (mise en valeur du secteur agricole, construction de nouvelles infrastructures etc.) ; et le quatrième sur la croissance du secteur privé (promotion des investissements, des PME, création des emplois, amélioration des conditions de travail, renforcement et développement des ressources humaines etc.). La « *stratégie rectangulaire* » succède à la « *stratégie triangulaire* » du deuxième mandat (1998 – 2003) qui portait sur les trois axes qu'étaient la paix/la sécurité/l'ordre social, la démocratie/ les droits de l'homme/la dignité, et la coopération/le développement partagé. La « *stratégie rectangulaire* » s'appuie sur les objectifs du développement du millénaire, le Plan 2001-2005 de développement socio-économique, la stratégie nationale de réduction de la pauvreté 2003-2005, ainsi que d'autres politiques, stratégies, plans et programmes de réforme. Le RGC de la troisième législature de l'Assemblée nationale est connu sous le nom de « *Gouvernement de la croissance, de l'emploi, de l'équité et de l'efficacité* » - [http://www.cdc-crdb.gov.kh/cdc/7cg\\_meeting/position\\_paper\\_fr2004/post\\_paper\\_fr\\_3.htm](http://www.cdc-crdb.gov.kh/cdc/7cg_meeting/position_paper_fr2004/post_paper_fr_3.htm).

concerne les investissements liés au foncier. Elle remplace les dispositions contraires de l'ancienne loi foncière de 1992 ainsi que celles des autres lois et règlements existants, mais coexiste avec ces derniers. La loi a clarifié plusieurs types de droits fonciers, y compris le droit de propriété, les servitudes, le droit d'usufruit, le droit des sûretés (« *security interest* »), les concessions et les baux. De même, cette loi a permis de clarifier le processus de transferts des droits à travers les ventes, la succession ainsi que le processus d'enregistrement de ces mutations (transferts). Elle a aussi permis l'établissement des commissions cadastrales en 2002 aux niveaux national et local, qui sont dotées du pouvoir de règlement des litiges sur des biens immobiliers non-immatriculés, et du pouvoir de reconnaître des possessions légales. Le Cambodge a depuis mis en place un mécanisme d'immatriculation foncière à travers le pays, par les voies systématiques ou sporadiques. Cette nouvelle loi foncière de 2001 a ensuite été modifiée par la loi d'application du nouveau Code civil de 2011<sup>4</sup>.

Par la suite, le cadre juridique au Cambodge s'est nettement amélioré depuis l'accession à l'Organisation Mondiale du Commerce (O.M.C.) en 2004. Le pays s'est engagé à adopter environ cinquante lois pour assurer la conformité aux standards de l'O.M.C. Parmi ces lois, se trouvent la loi sur les entreprises commerciales de 2005, la loi sur l'arbitrage commercial de 2006, la loi sur les douanes de 2007, la loi sur l'expropriation de 2010, la loi sur l'anti-corruption de 2010, la loi de 2011 sur l'application du nouveau Code civil de 2007, et d'autres lois importantes qui ont été adoptées ou préparées, par les ministères avec l'aide et l'assistance technique de plusieurs pays donateurs. D'autres projets sont en cours tels que le projet de loi sur la télécommunication<sup>5</sup>, la loi sur le statut de la profession des notaires<sup>6</sup>, la

---

<sup>4</sup> Loi d'application du nouveau Code civil du 31 mai 2011, qui fixe la date d'entrée en vigueur du Code civil de 2007 au 21 décembre 2011.

<sup>5</sup> I.B.C. (International Business Chamber Cambodia) – *Rapport sur le groupe de travail du secteur privé*, Assemblée générale ordinaire du 3 septembre 2014, p.3.

<sup>6</sup> Une petite observation : actuellement, les notaires existent sans statut. Ils sont environ dix-huit à exercer la profession au Cambodge dont quinze qui viennent de finir l'Ecole Royale de Notariat (à noter que la création de l'école de notaire ainsi que la décision relative à la première promotion des élèves de notaire ont été rendues possibles grâce au sous-décret N.117/RGC du 18 août 2008). Chaque étude de notaire, pour pouvoir exister, doit avoir fait l'objet au préalable d'un sous-décret l'autorisant à effectuer les services de notariat (ils sont « nommés par décret »). L'étude doit aussi avoir déposé une somme de USD150.000 à la Banque Nationale du Cambodge (B.N.C.) en gage de leurs responsabilités, et les sceaux des notaires sont délivrés par le ministère de l'Intérieur, alors que les sceaux des avocats sont délivrés par l'Ordre des avocats du Cambodge (Bar Association of Cambodia). Bien que tous les textes de loi avant le régime des Khmers Rouges aient été abolis, il semble que la pratique actuelle s'inspire de la loi sur le notariat (Law on Notary) du 4 novembre 1954 qui, à son tour, s'inspire du système français : « à l'avenir, la loi peut être requise pour l'authentification de tous les contrats dont la présence d'un notaire est exigée (...). L'authentification se fera conformément au droit français », article 4 alinéa 1er de la loi de 1954. Selon l'article 1<sup>er</sup> de ladite loi, un notaire est un officier public nommé par un décret royal ou un sous-décret, dont le rôle est de rédiger, légaliser, authentifier tous les documents ou contrats voulus par les parties, notamment les documents officiels et administratifs. Un notaire peut également certifier les dates, garantir l'originalité et émettre des duplicatas. Le souci en ce moment est que les Cambodgiens disent des notaires qu'ils sont des « *Notary Public* » : il y a là un problème de traduction. Dans les pays anglo-saxons, les

nouvelle loi sur les contrats commerciaux etc. Dans la mesure où le domaine immobilier est concerné, plusieurs textes ont vu le jour pour faciliter les investissements liés à l'immobilier. Il convient de citer : la politique nationale de l'aménagement spatial, la loi sur l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction, les décrets royaux sur l'établissement des ordres des architectes et des ingénieurs, les sous-décrets sur le permis de construire, le sous-décret sur la gestion de Borei (« *Walled Compounds* »), le sous-décret sur l'utilisation et la gestion des bâtiments en copropriété, la loi sur l'appropriation étrangère etc. Différents pays donateurs viennent assister dans la préparation des textes de droit tout en apportant des particularités de leur système juridique. Le Cambodge, bien que fortement imprégné du système français, se retrouve donc avec une infrastructure remplie des différents traits spécifiques aux droits des pays assistant. Pour une illustration, la loi sur la famille de 1989 a été faite sous l'influence des juristes vietnamiens, le code civil de 2007 a été possible grâce à l'aide des Japonais (J.I.C.A.) et les lois relativement au domaine commercial comportent des traits du système de Common Law<sup>7</sup>.

De même, Il ne faut pas oublier que le Cambodge est entouré de voisins dont le droit des uns peut avoir de l'influence sur celui des autres. Le Cambodge ne fait donc pas exception à cette règle. Outre le fait que le droit cambodgien s'imprègne fortement de la tradition civiliste de par son histoire, il n'en reste pas moins influencé par les droits des pays limitrophes. Ainsi, le droit cambodgien de la copropriété ressemble sur certains points à celui

---

Notary Public sont différents des notaires « à la française » : ce sont de simples certificateurs de documents. Au Cambodge, les notaires ont le monopole des inscriptions des hypothèques, ainsi que tout ce qui touche aux transactions immobilières. Les documents juridiques qui ont pour effet de transfert de biens immobiliers ainsi que ceux relatifs aux testaments et les statuts de la société ne peuvent être valables et exécutoires que s'ils sont produits à l'écrit sous une forme authentique ou notariée par le notaire (c'est-à-dire qu'ils authentifient les conventions/contrats pour leur donner une force probante et exécutoire) – art. 65 de la loi foncière de 2001, et art. 82, 97, 101, 110, 336, 845, 862, 1172, 1173 et 1179 du Code civil de 2007. Il aurait fallu alors tout simplement les appeler « *Notary* ».

Ce projet de loi sur le notariat ne modifierait pas les règles applicables à la présente thèse. Il a pour objet de donner aux notaires un vrai statut qui n'existe pas jusqu'alors, contrairement au statut des avocats qui existe depuis la loi du 22 août 1995 portant statut de la profession d'avocat. S'inspirant fortement du système juridique français, le Cambodge souhaite donc se doter de notaires. Dans un Cambodge en transition sur le plan des réformes juridiques et judiciaires, l'existence des notaires est rendue indispensable par l'effet de la loi foncière de 2001, le Code de procédure civile de 2006 et le Code civil de 2007 - *La profession d'avocat au Cambodge, vers un mode d'exercice divergent et pluridisciplinaire ?* - Association Henri Capitant des amis de la culture juridique française.

<sup>7</sup> J.I.C.A.: Japan International Cooperation Agency. L'empreinte du modèle anglo-saxon dans le domaine commercial expliquerait que la politique cambodgienne penche vers une tendance selon laquelle la sphère de la création des richesses appartienne au peuple : « *le rôle du gouvernement est de garantir la souveraineté et l'intégrité territoriale ainsi que la stabilité politique. Le monde de l'économie, des affaires relèvent de chacun des citoyens. Les techniques relèvent du peuple comme les lois relèvent du gouvernement* » - propos d'un haut fonctionnaire du ministère de l'Economie et de la Finance, mars 2016. Cela donne l'image d'une situation/économie flexible qui met l'accent sur la création, parce qu'il faut avoir de quoi redistribuer. Quant au roi et à la famille royale, ils sont gardiens des traditions, de la culture et de l'identité cambodgienne.

de la Thaïlande en ce qui concerne les conditions d'accèsion des étrangers à la propriété immobilière. En effet, la loi sur les condominiums en Thaïlande de 1999<sup>8</sup> mentionne désormais que « *les personnes physiques ou morales de nationalité étrangère peuvent avoir la propriété d'un logement en copropriété. Une fois additionnées, l'appropriation étrangère ne doit pas dépasser 49 pour cent de la superficie totale de toutes les unités dans cette copropriété*<sup>9</sup> (...). *La copropriété doit être située dans la zone métropolitaine de Bangkok, le secteur municipal ou le local secteur public à caractère administratif spécifiés dans la déclaration ministérielle (...)*<sup>10</sup> ». Pareillement au Cambodge, pour un étranger, l'accès à la propriété est conditionné : l'achat d'un appartement<sup>11</sup> devrait se faire dans une résidence ayant un statut de condominium.

Un des problèmes de cette situation d'influence issue de ces différents systèmes est l'incohérence entre les différents textes : le réflexe serait de voir du côté du droit français comme dans le cas du droit du travail où le Conseil d'Arbitrage s'inspire de la solution française sur la possibilité de renouvellement des contrats à durée déterminée. De plus, il a été dit que pour la rédaction du Code civil de 2007, des juristes japonais parlant le cambodgien ont en quelque sorte contribué en grande partie à la rédaction du Code – n'existait-il pas des juristes cambodgiens qui parlent le cambodgien ? Pour ce qui est du droit de la copropriété et surtout du sous-décret de 2009, il est à l'affluent entre le droit français et la législation québécoise : l'esprit du droit français est très palpable tout au long du sous-décret. Par ailleurs, le droit positif cambodgien, dans son ensemble, fait partie de la famille du droit romano-germanique (dans laquelle se trouve le droit français) du fait de sa conception de droit (définition et modes d'élaboration des règles de droit) et de sa qualification des règles de droit (division de ces règles et concepts juridiques)<sup>12</sup>. L'emprunt au droit québécois est visible à travers l'utilisation des termes tels que « condominium » pour faire référence au bâtiment en

---

<sup>8</sup> Loi sur les condominiums (N.3) BE 2542 du 12 avril 1999.

<sup>9</sup> Comme en droit cambodgien (V. *infra* N.321 et s. sur la restriction quant à la proportion détenue par les copropriétaires étrangers), la loi thaïlandaise connaît l'ambiguïté sur la proportion d'appropriation étrangère dans un condominium : « *49% de la superficie totale de toutes les unités* », unité étant des appartements, des parties privatives. D'autres analyses affirment « *49% des tantièmes de la copropriété* » parce que les étrangers peuvent être propriétaires des parties communes au sein de la copropriété.

<sup>10</sup> Ecriture actuelle de l'art. 9 bis A de la loi sur les condominiums BE 2522, après des modifications successives.

<sup>11</sup> Pour l'achat d'une maison, la loi thaïlandaise n'autorise que la propriété sur les constructions (sur les maisons) mais pas sur le terrain, qui fera l'objet d'un bail de trente ans, renouvelable deux fois (quatre-vingt-dix ans en tout). La possibilité des deux renouvellements doit être prouvée dès le contrat de bail initial : Gavroche Thaïlande Magazine du 20 novembre 2013 sur *Devenir propriétaire en Thaïlande ? Oui mais à certaines conditions*.

<sup>12</sup> L. Avillaneda, B. Balivet, S. Chaing, C. Kan, R. Koeut, C-S. Theng, *Introduction au droit cambodgien*, Presses Universitaires du Cambodge, Edition Funan 2005, Chapitre II sur le droit cambodgien et les grandes familles de droit, p.15.

copropriété, « unit » (dans le langage courant) pour parler de « l'appartement », et selon les traductions qui sont faites du cambodgien, soit il s'agit des « parties du bâtiment » soit des « fractions du bâtiment ». Le mot « fraction » est présent dans le droit de la copropriété québécoise.

**4. L'appropriation étrangère au Cambodge.** En premier lieu, toujours dans l'optique de promotion immobilière, le gouvernement cambodgien a fourni cinq moyens juridiques permettant l'acquisition des droits réels (« *rights over immoveable properties* ») pour favoriser les investissements étrangers. Les étrangers peuvent être propriétaires des parties privatives au sein d'un bâtiment en copropriété à partir du premier étage. Par ailleurs il est possible de devenir propriétaire foncière pour une personne morale dont au moins 51% des actions sont détenues par une personne de nationalité cambodgienne. Les investisseurs étrangers peuvent contracter des baux de cinquante ans renouvelables sur le foncier et les bâtiments. Par la suite, ceux qui ont investi *au moins USD310.000*<sup>13</sup> et qui remplissent les conditions de naturalisation peuvent acquérir la nationalité cambodgienne et ainsi acquérir les droits de propriété sur les biens immobiliers. Enfin, les investisseurs peuvent aussi prendre part dans des projets d'infrastructure dans les domaines économiques et sociaux à travers des partenariats publics-privés<sup>14</sup>.

Presque tous les investissements au Cambodge portent sur l'immobilier. Pour les étrangers, un tel investissement se fait, même à présent, majoritairement sous-forme d'un bail de longue durée (supérieur à quinze ans et ne dépassant pas cinquante ans, renouvelable une fois dans la limite de cinquante ans ; ce bail doit être écrit pour être valide et enregistré pour être opposable), et sous-forme d'une concession accordée par l'Etat sur des terres appartenant au domaine privé de l'Etat, et dont la superficie ne peut dépasser les 10.000 hectares selon la loi sur les concessions de 2007. Depuis la loi du 24 mai 2010 sur l'attribution aux étrangers du droit de la propriété sur les parties privatives au sein d'un bâtiment en copropriété, connue aussi sous le nom de la loi sur l'appropriation étrangère (« *Law on Foreign Ownership* »), il

---

<sup>13</sup> D'après la loi sur la nationalité de 1996 dans son article 11, le nombre exact est de KHR1.250.000.000 (USD312.500).

<sup>14</sup> Au sens de la loi française N.2008-735 du 28 juillet 2008 relative aux partenariats, les contrats de partenariat sont des « *contrats administratifs par lesquels l'Etat ou un établissement public confie à un tiers, pour une période déterminée en fonction de la durée d'amortissement des investissements ou des modalités de financement retenues, une mission globale relative au financement d'investissements (...) nécessaires au service public, à la construction ou transformation des ouvrages ou équipements, ainsi qu'à leur entretien, leur maintenance, leur exploitation ou leur gestion, et, le cas échéant, à d'autres prestations de services concourant à l'exercice, par la personne publique, de la mission de service public dont elle est chargée* » - <http://www.marche-public.fr/Marches-publics/Definitions/Entrees/PPP.htm>.

est possible pour les étrangers d'avoir le droit de propriété sur les biens immobiliers. La loi de 2010 a pour but de promouvoir les projets résidentiels ou mixtes pour attirer de nouveaux investisseurs étrangers et de nouveaux clients cambodgiens issus des classes moyennes, plus spécialement à travers le développement des villes satellites de Phnom Penh.

**5. Limitation de l'accession immobilière des étrangers.** L'accession immobilière est limitée par plusieurs facteurs. Tout d'abord, tous les biens immobiliers ne sont pas concernés : seuls les bâtiments en copropriété le sont. De plus, il faut tenir compte de leur situation géographique : ceux qui sont près des frontières ne peuvent faire l'objet d'appropriation étrangère. Dès que cet objet a été déterminé, les restrictions jouent aussi au sein de ce dernier (à l'intérieur même du bâtiment en copropriété). En effet, les étrangers ne peuvent acheter des appartements qu'à partir du premier étage ; et en plus, cette possibilité d'acquérir les parties privatives ne peut dépasser *70% des parties privatives au sein d'un bâtiment en copropriété* – nouvelle restriction imposée par le sous-décret N.82 du 29 juillet 2010 sur la détermination de la proportion et les modalités de calcul des parties privatives détenues par les étrangers. Le rapport du pourcentage au nombre des parties privatives est à prendre avec réserve – d'où la mise en italique - parce que plusieurs interprétations sont possibles, dont celle qui consiste à considérer qu'il s'agit de « 70% de la superficie du bâtiment » et non de « 70% du nombre effectif des appartements ». Mais avant même de s'interroger sur ce chiffre de 70%, les premières interrogations portent déjà sur le champ d'application de la loi de 2010 et du droit de propriété attribué aux étrangers, ainsi que les raisons de la limitation de l'accession à partir du premier étage.

Il existe aujourd'hui deux situations de copropriété : une copropriété traditionnelle et la copropriété spéciale. La présence d'un étranger au sein d'un bâtiment en copropriété, appelé « copropriétaire spécial », fait basculer la copropriété traditionnelle dans le statut de la copropriété spéciale. « Copropriétaire spécial » vient de ce que celui-ci a des droits différents de ceux des copropriétaires cambodgiens. En dépit de l'existence de deux situations de copropriété, leur régime juridique est soumis principalement au sous-décret de 2009 et dans une certaine mesure à la loi foncière de 2001 dans la limite de leur compatibilité et qui peut venir combler les lacunes que le sous-décret de 2009 pourrait en connaître. En raison de la spécificité des droits de ce copropriétaire spécial - droits qui pourraient alors être qualifiés de « droits spécifiques » - les parties communes tombent sous le régime de la « propriété indivise spéciale » dans lequel les copropriétaires cambodgiens ont un droit de propriété indivis sur les

parties communes, alors que les copropriétaires spéciaux n'ont qu'un droit d'usufruit. Dès lors, on peut se demander si le terme même de « copropriétaire », aussi spécial soit-il, est approprié dès lors que l'individu ne partage pas la propriété d'un bien commun ?

De là, se pose le problème juridique de la propriété des quotes-parts spéciales des parties communes qui engendre de nombreuses conséquences pratiques laissées en suspens par le droit positif, par exemple : la composition fluctuante du patrimoine des copropriétaires, les conséquences de cette situation sur le prix d'achat-vente d'un appartement qui donne à certains la propriété sur toutes les parties, et à d'autres la propriété sur les seules parties privatives. D'autant plus qu'en dépit de cette différence de droits entre les deux catégories de copropriétaire, il faut constater qu'ils ont exactement les mêmes obligations. C'est une deuxième injustice qui se prolonge jusqu'à la disparition totale du bâtiment où seuls les copropriétaires cambodgiens peuvent prendre des décisions sur la vente ou non du terrain. Une troisième injustice apparaît car le prix payé pour l'acquisition de la partie privative était très certainement le même. Et cette iniquité est d'autant plus grave que jusqu'à soixante-dix pourcent du bâtiment pourraient être détenus par les copropriétaires spéciaux : les copropriétaires cambodgiens qui ne représentent que trente pourcent auront alors le droit de décision sur la vente du terrain.

**6. Problématique générale et annonce de plan.** La politique et les difficultés qui entourent le phénomène de la copropriété sont différentes au Cambodge et en France. Au Cambodge, il s'agit tout d'abord de l'organisation de l'espace, de l'administration foncière et de la volonté d'attirer les capitaux étrangers à travers la copropriété tout en conciliant avec la politique protectionniste des terres. Tandis qu'en France, la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 s'inscrivaient dans la politique d'encouragement à l'accession de la propriété pour toute catégorie sociale, mêmes celles à revenus modestes, surtout depuis les années 90 grâce à la croissance économique et notamment à la facilité d'obtenir des crédits bancaires. Quant aux difficultés, le Cambodge fait petit à petit son entrée officielle dans le monde de la copropriété, de ce fait, il faut faire en sorte de garantir l'accession et protéger les droits des nouveaux copropriétaires. Pour ce qui est de l'hypothèse française, le phénomène a déjà bien avancé et il n'est plus tout à fait question d'accession, mais plutôt d'après l'accession – la question du fonctionnement. En effet, le revers de la médaille est que les nouveaux acquéreurs ne sont pas bien informés de l'état des immeubles et surtout des inconvénients liés à la copropriété. Ils pouvaient facilement obtenir du crédit pour l'achat

d'un appartement, mais ils se trouvaient insolvable pour faire face aux charges de copropriété, particulièrement aux frais de conservation de l'immeuble souvent de médiocre qualité. Cette difficulté financière affecte la trésorerie du syndicat qui se trouvait face à un problème de recouvrement de provisions ou de créances<sup>15</sup>. Il est à relever que si l'accession à la propriété concerne majoritairement le domaine financier, l'accession au Cambodge dans le présent cas d'étude porte sur une catégorie de potentiels acquéreurs que sont les étrangers, et porte non pas sur l'argent mais les conditions juridiques d'accession tenant à la personne même de ces acquéreurs du fait de leur nationalité étrangère.

Les spécificités des règles applicables en présence d'un propriétaire de nationalité étrangère conduit à de nombreuses interrogations notamment sur la situation des étrangers qui achètent un appartement mais qui ne reçoivent pas la propriété sur les quotes-parts des parties communes, alors que les cambodgiens en reçoivent pour le même prix. Par ce fait, le patrimoine des copropriétaires ne serait-il pas différent selon leur nationalité ? De surcroît, une autre difficulté réside dans la contribution aux charges de la copropriété : tous les copropriétaires participent à l'entretien et à la conservation des parties communes. Cette obligation imposée à tous s'impose parce que jouir d'un bien donne lieu au devoir de l'entretenir. Ce qui surprend est que la participation se fait de la même manière pour les deux catégories des copropriétaires alors que le fond est différent : pour les uns, c'est de la propriété dont il s'agit, pour les autres, c'est l'usufruit. En plus de cela, même l'assiette de cette répartition est problématique due à la contradiction des textes : entre la valeur (relative) du lot de copropriété et la superficie de la partie privative de chacun. Enfin et plus principalement, tout ceci conduit à se demander à qui appartiendraient alors les parties communes ?

Beaucoup d'interrogations pour lesquelles les juristes et professionnels de droit cambodgiens n'ont eux-mêmes pas les réponses. Selon les dires d'un juriste d'un grand cabinet d'avocats, il n'y a pas de livres, d'articles sur la copropriété ni même des cas d'espèces soulevés : « *il n'y pas eu un auteur qui a écrit dessus. Et les interprétations des uns diffèrent de celles des autres* ». La doctrine ainsi que la jurisprudence sur la copropriété sont encore absentes dans le paysage juridique cambodgien. « *Il n'existe que quatre textes sur la copropriété : le sous-décret de 2009, la loi sur l'appropriation étrangère de 2010 et le sous-décret de 2010 sur le pourcentage au sein du bâtiment pouvant être détenu par les étrangers,*

---

<sup>15</sup> GIVORD, GIVERDON, CAPOULADE, – *La copropriété*, édition Dalloz Action, 2012/2013, p.4 et s.

*et dans une certaine mesure, la loi foncière de 2001* », a dit un jeune notaire. De ces textes, la compréhension n'est pas certaine à cause du manque de clarté et des lacunes. Il se pourrait que le législateur ne soit pas assez « armé » pour apporter plus de précisions. Le phénomène de la copropriété est tout aussi nouveau pour lui – il ne s'est contenté que de reprendre des règles empruntées ailleurs sans connaître véritablement le fondement ni la raison d'être de celles-ci. S'ajoute le manque de précision en général : chaque texte est sujet à différentes interprétations, ce qui ne favorise en aucun cas leur assimilation ni l'uniformisation de la compréhension, et encore moins leur application qui est déjà très superficielle.

Tout autant de complexités et d'imprécisions qui expliquent les limites de la copropriété spéciale qu'il convient de les étudier en profondeur dans une première partie. Par la suite, ce n'est qu'une fois ces situations de contrariété mises en lumière et expliquées qu'il est nécessaire de suggérer, dans une seconde partie, des propositions d'amélioration aux différents cas de la copropriété.

**PREMIERE PARTIE**  
**LES LIMITES DE LA COPROPRIETE SPECIALE**

**7. Introduction.** La loi du 24 mai 2010 ouvre la possibilité aux étrangers de devenir propriétaires d'un appartement au sein d'un bâtiment en copropriété, et qualifie cette situation de la « copropriété spéciale ». Il n'est pas surprenant en raison du qualificatif « spécial » que les droits des copropriétaires spéciaux soient différents de ceux des copropriétaires dans une situation de copropriété traditionnelle, à savoir, une copropriété qui n'appartient qu'aux Cambodgiens. Du fait de son statut particulier, la copropriété spéciale connaît certainement des limites surtout au niveau des droits des étrangers. Partant de ce constat, il est important d'étudier les raisons des limites de la copropriété spéciale (Titre I) afin de pouvoir entamer par la suite l'analyse de ces limites (Titre II).

## TITRE I

### LES RAISONS DES LIMITES DE LA COPROPRIETE SPECIALE

**8. Introduction.** Une copropriété spéciale est une situation dans laquelle les parties privatives d'un bâtiment en copropriété sont détenues par les Cambodgiens et les étrangers – deux types de copropriétaires qui ne bénéficient pas des mêmes droits. Effectivement, les étrangers, appelés « copropriétaires spéciaux » ne peuvent pas avoir de droit de propriété sur les parties communes. Cette différence est expliquée par l'interdiction qui est faite à leur encontre d'accéder aux terres au Cambodge – interdiction qu'il est indispensable d'évoquer dans un premier chapitre. De cette restriction découlent les droits des étrangers au sein d'un bâtiment en copropriété qui sont différents de ceux des Cambodgiens, dont l'analyse sera développée dans un second chapitre.

## CHAPITRE I

### L'INTERDICTION FAITE AUX ETRANGERS D'ACCEDER AUX TERRES AU CAMBODGE

**9. Introduction.** La raison majeure des difficultés que rencontre la copropriété spéciale est que les étrangers n'ont pas de droit de propriété sur les terres au Cambodge. Et cette interdiction est toujours en vigueur malgré la loi de 2010 sur l'appropriation étrangère. En effet, cette loi du 24 mai 2010 ouvre l'accession immobilière *particulière* aux étrangers mais ne leur a pas donné droit à l'accession foncière, c'est-à-dire qu'elle a ouvert le droit aux étrangers de devenir propriétaires d'un *bien immobilier* tout en conservant l'interdiction foncière faite à leur égard (Section II). Cependant, avant de voir comment cette accession immobilière a été rendue possible ainsi que les différents moyens juridiques utilisés par les étrangers afin d'avoir le contrôle sur les terres, un aperçu historique sur ce que c'est que la propriété, le terme même de « propriété » et sa place au sein du droit cambodgien, est plus que nécessaire pour comprendre la perception actuelle de la propriété, de même que pour expliquer les difficultés rencontrées (Section I).

## **SECTION I – UN APERÇU HISTORIQUE DE LA PROPRIÉTÉ AU CAMBODGE**

10. Avant d'aborder le sujet de l'accèsion des étrangers à la propriété immobilière, l'histoire du droit de la propriété pour les Cambodgiens eux-mêmes mérite d'être rappelée. Effectivement, les Cambodgiens n'ont pas toujours connu la propriété privée : elle leur a été reconnue avec l'adoption de la Constitution de 1993, qui a rétabli officiellement la propriété privée légale (§ II). Cependant, une brève présentation de la situation de la propriété antérieurement à 1993 sera présentée pour mieux comprendre l'histoire de la propriété au Cambodge (§ I).

### **§ I – La situation antérieure à 1993 : l'absence de la propriété privée**

11. En raison de l'histoire singulière de la propriété au Cambodge, la place et la perception même de la « propriété » dans le système cambodgien évoluent avec le temps (A). Et cette singularité s'explique en grande partie par le fait que le Cambodge fonctionne sous un régime foncier (B).

#### **A – La place et la perception de la propriété dans le système cambodgien**

12. Pour étudier la notion de « propriété », à partir de 1979, année de la renaissance du Cambodge après les « Années Zéros »<sup>16</sup>. Cependant, il est intéressant de voir rapidement les différents systèmes politiques que connaît le pays. Ainsi, de ces systèmes politiques, on comprendrait mieux ceux juridiques.

#### **1 – La propriété à travers les différents régimes politiques successifs**

13. **Le droit archaïque.** Antérieurement au protectorat français (avant 1863), au Cambodge, régnait l'« Ordre Traditionnel » où le roi régnait en monarque absolu avec des audiences royales deux fois par jour pour des questions de justice civile en général<sup>17</sup>. La population avait et a encore des croyances selon lesquelles chaque lieu d'habitation, rizière, champ, lieu-dit, commune, district, province voire tout le pays entier est protégé par des

---

<sup>16</sup> F. PONCHAUD, *Cambodge, année zéro*, édition Kailash, 1977.

<sup>17</sup> S. HENG, *Introduction of Law*, Vanda Institute, 1<sup>ère</sup> édition, 2008, p.13.

esprits qui en sont les maîtres<sup>18</sup>. En dépit de l'existence de cet être invisible qui serait propriétaire de manière spirituelle de toutes les terres, et malgré le fait que le roi a toujours été considéré comme « *propriétaire de tout l'univers* », il semble que la propriété privée a aussi sa place au sein de ce système de croyance, puisque qu'il est possible de trouver des bas-reliefs sur les temples d'Angkor qui traitent des scènes de punition physique en cas de violation de la propriété d'autrui. Le droit de propriété semble alors exister de manière informelle dès l'époque angkoriennne (IX – XV siècle) et continue à s'affirmer par la suite<sup>19</sup>. Plus particulièrement, la propriété, tout comme le pouvoir, a existé mais aux mains d'une poignée de personnes privilégiées. Le Cambodge, longtemps référencié comme « Srok Khmer »<sup>20</sup> (« le pays des Khmers »), a toujours été un pays agricole. La propriété dont il s'agit est certainement la propriété des terres. Le pouvoir rime alors avec la possession des terres. Le droit de propriété ne pouvait pas exister parce qu'il n'y avait pas de liberté individuelle : comment pouvait-on avoir une quelconque liberté dans une société esclavagiste ? L'esclavagisme est incompatible avec la liberté individuelle, et sans liberté individuelle, il n'y aurait pas de propriété privée.

**14. Le droit moderne du Cambodge.** Le Cambodge a été sous la tutelle de la France entre le 5 juillet 1863 et le 9 novembre 1953. Il a alors été entrepris des réorganisations administratives et apporté des réformes juridique et judiciaire<sup>21</sup>. Le premier Code civil cambodgien, rédigé en français, a été adopté le 25 février 1920<sup>22</sup>, suivi ensuite par l'adoption du premier Code pénal. Les traductions en langue khmère ont été entreprises après l'indépendance du Cambodge en 1953 et n'ont été achevées que dans les années 60. C'est sous le protectorat que le Cambodge entre dans l'ère juridique moderne et de tradition civiliste. Ainsi, la première Constitution du Cambodge a été adoptée le 6 mai 1947<sup>23</sup> et octroyée par le roi NORODOM Sihanouk. Elle disposait dans son article 7 que « *la propriété est sous la protection de la loi. Nul ne peut être privé de sa propriété (...)* ».

Après le protectorat français, vint le royaume du Cambodge du 9 novembre 1953 au 18 mars 1970 avec son régime politique de monarchie constitutionnelle. En 1960, le roi NORODOM Sihanouk abdique en faveur de son père pour devenir Chef d'Etat, avant d'être

---

<sup>18</sup> C. HEL, *Les conflits fonciers au Cambodge – Contribution à la reconnaissance du droit de propriété*, thèse de doctorat droit privé, Paris I Panthéon-Sorbonne, 2008, p.34 et s.

<sup>19</sup> C. HEL, *L'héritage de la justice khmère*, édition Phnom Penh, 2009-2010, n.440 et s.

<sup>20</sup> T. THACH, *Histoire du peuple khmer*, édition Angkor, 2010.

<sup>21</sup> S. HENG, *Introduction of Law*, Vanda Institute, 1<sup>ère</sup> édition, 2008, p.17.

<sup>22</sup> C. HEL, *Introduction aux lois foncières*, Sethisak Law Office, p.2.

<sup>23</sup> C. HEL, *Introduction aux lois foncières*, Sethisak Law Office, p.28.

renversé en 1970 par le maréchal LON Nol, qui instaure la République Khmère le 9 octobre 1970, elle se poursuivra jusqu'au 17 avril 1975. Au niveau du système juridique, même après la fin du protectorat français, le pays continue à emprunter au système juridique français grâce au maintien en vigueur des deux codes principaux rédigés sous l'influence française de l'époque, et ce, quand bien même que la constitution du 6 mai 1947 fut abrogée par le coup d'état le 18 mars 1970<sup>24</sup>. Mais en 1975, les Khmers Rouges prennent la capitale Phnom Penh et instaurent le Kampuchéa démocratique<sup>25</sup>. Politiquement, c'est un état communiste radical d'inspiration maoïste à parti unique : le Parti Communiste du Kampuchéa (PCK), connu par la population toute entière sous la dénomination d'Angkar (« l'Organisation »). Juridiquement, la propriété privée a été abolie<sup>26</sup> et économiquement, la monnaie (le riel) a aussi été supprimée. Le régime sanguinaire a été renversé par l'invasion vietnamienne, soutenue par l'URSS (Union des Républiques Socialistes Soviétiques), le 7 janvier 1979. La République populaire du Kampuchéa est née. Tout comme sous le régime précédent, la propriété privée n'était pas reconnue<sup>27</sup>.

Entre 1989 et 1993, le Cambodge entre dans une période de transition pendant laquelle il a connu deux statuts : l'Etat du Cambodge de 1989 à 1991, et entre 1991 et 1993, le pays est placé sous l'autorité provisoire des Nations Unies au Cambodge (UNTAC – United Nations Transitional Authorities for Cambodia). A partir du 24 septembre 1993, la monarchie parlementaire a été restaurée, et la constitution de 1993 consacre de nouveau la propriété privée.

## 2 - La notion de la propriété

**15. Présentation.** Aucune propriété datant d'avant 1979, l'année de la chute du régime Khmer Rouge, n'a été reconnue. Sachant que sous le régime des Khmers Rouges, aucune propriété privée n'était possible, la propriété antérieure à 1979 visait plutôt les propriétés privées légalement reconnues avant 1975. L'article 1<sup>er</sup> alinéa 2 du sous-décret N.25 du 22 avril 1989 du conseil des ministres sur l'attribution de la propriété sur les logements d'habitation au peuple cambodgien habitant dans la capitale disposait qu'aucune propriété

---

<sup>24</sup> C. HEL, *Introduction aux lois foncières*, Sethisak Law Office, p.4.

<sup>25</sup> 17 avril 1975 – 7 janvier 1979.

<sup>26</sup> Article 2 de la Constitution de la République Démocratique du Kampuchéa de 1976.

<sup>27</sup> Articles 14 et 17 de la Constitution de la République Populaire du Kampuchéa de 1981. Préambule de l'instruction du 24 août 1987 sur la gestion des biens publics : « *dans notre régime révolutionnaire, les ligues, les usines, les entreprises, les moyens de transport (...) appartiennent au peuple mais administrés par l'Etat (...)* ».

d'avant 1979 ne peut être revendiquée<sup>28</sup>. La même disposition se trouve à l'article 7 de la loi foncière du 30 août 2001.

**16. Propriété et droits de possession et d'usage.** Il convient toutefois de noter que le concept juridique de *propriété* de l'époque était différent de celui qu'on connaît actuellement qui est inspiré par le concept civiliste du droit français. Le sous-décret de 1989 dispose dans son article 2 alinéa 1<sup>er</sup> que « (...) *l'Etat attribue la propriété aux familles cambodgiennes sur leur lieu d'habitation (...). Ces familles s'y voient désormais attribuer les droits de possession et d'usage (...)* »<sup>29</sup>. En effet, la *propriété* faisait partie d'un ensemble de *droits de possession et d'usage* (« *Possessory Rights* »). Et selon la décision du parti révolutionnaire du peuple du Kampuchéa d'avril 1989, les *droits de possession et d'usage* des terres peuvent être, soit la *propriété* (attribuée aux familles sur des terres à usage d'habitation) - ces familles pouvaient faire usage de ces terres pour habiter ou faire du commerce ; soit la possession (le droit de possession sera attribué aux familles après un an d'exploitation des terres agricoles attribuées par l'Etat) ; soit les concessions (des terres attribuées par l'Etat selon le type de plantations)<sup>30</sup>. Par conséquent, dès lors qu'il était fait référence à la *propriété* sur les logements d'habitation ou terres/terrains, il était question de *droits de possession et d'usage*. Par ailleurs, la *propriété* était dénommé soit le « titre de possession et d'usage des terres », soit le « titre de possession de bien immobilier ». Et ces anciens titres de *propriété* sont encore valables aujourd'hui même si les délimitations des propriétés sont toujours imprécises sur ces titres.

**17. Propriété privée et lieux d'habitation.** Le concept de « propriété » a été instauré à la fin des années 80 à une époque où le Cambodge connaît un régime de transition d'un système politique communiste vers un régime plus ouvert. Ce régime de transition était nécessaire et pouvait être expliqué par la conjoncture internationale de l'époque : la chute du mur de Berlin en novembre 1989, suivie par la chute de l'URSS en décembre 1991. L'Etat cambodgien était alors conscient de la nécessité de commercer avec l'extérieur. Or, pour accéder à cette économie de marché, il fallait des réformes internes afin d'attirer des investissements étrangers. Et cette réforme passait tout d'abord par la *reconnaissance de la*

---

<sup>28</sup>Article 1<sup>er</sup> alinéa 2 du sous-décret du 22 avril 1989 sur l'attribution de la propriété sur les lieux d'habitation à la population cambodgienne ; Préambule de l'instruction N.03SNN du 3 juin 1989 sur l'application de la politique de l'utilisation et de l'aménagement des terres.

<sup>29</sup>Sous-décret du 22 avril 1989 sur l'attribution de la propriété sur les lieux d'habitation à la population cambodgienne.

<sup>30</sup>Point N.2 de la Décision du Parti du Peuple Révolutionnaire du Cambodge d'avril 1989 sur la politique de l'aménagement du territoire et de l'utilisation des terres.

*propriété privée*, un prélude vers la reconnaissance d'autres libertés individuelles telles que la liberté de circuler, la liberté de commercer etc.

Une remarque pourrait être faite sur l'existence d'une subtilité entre « la propriété privée » et « le droit de propriété ». Il était encore trop tôt pour parler de la « reconnaissance du droit de la propriété » auquel cas les titres délivrés aux *familles* ne seraient pas intitulés « titre de possession et d'usage », mais tout simplement « titre de propriété ». Par ce fait, le régime politique de l'Etat du Cambodge aurait reconnu la *propriété privée* mais les droits de propriété d'une personne sur un bien immobilier n'auraient pas été tout à fait affirmés et donc pas entièrement protégés. De plus, cette *propriété privée* n'a été reconnue que sur les lieux d'habitation (*home-ownership*). Pour être encore plus précis, le sous-décret de 1989 attribuant la propriété à la population cambodgienne a été complété par la circulaire ministérielle du 5 juin 1989 pour n'attribuer la propriété qu'à la population cambodgienne vivant dans la capitale de Phnom Penh. Parce que la *propriété* semblait faire partie des droits de possession et d'usage (V. 16), les titulaires ne pouvaient disposer du bien dont ils avaient la *propriété*. Ce n'est que grâce à la circulaire de 1991<sup>31</sup> que les *propriétaires* phnom penhois paraissaient pouvoir vendre les biens leur ayant appartenu, en l'espèce, leur lieu d'habitation.

En conséquence, en dépit du fait que l'Etat sentait le besoin d'accorder la propriété privée, cette attribution est encore loin d'être complète à cause d'une certaine mainmise de l'Etat sur ces propriétés bien que privées ; mainmise expliquée en grande partie par le fait que le Cambodge fonctionne sur un régime foncier.

## **B – Le Cambodge, sous un régime foncier**

**18.** Malgré la situation actuelle où le droit de la propriété a été petit à petit renforcé et garanti, le pays reste encore sous le régime foncier (2). Pour comprendre le pourquoi de cet état, il est nécessaire de voir quelles sont les caractéristiques de ce régime (1).

### **1 - Les caractéristiques d'un régime foncier**

**19. Présentation.** Le régime foncier est caractéristique d'un mode de fonctionnement rural (société rurale), et donc d'un secteur économique basé essentiellement

---

<sup>31</sup> Circulaire du 7 février 1991 sur l'attribution de la propriété et (du droit) de vendre les lieux d'habitation à la population cambodgienne vivant dans la capitale de Phnom Penh.

sur l'agriculture (économie agricole). Dès lors qu'un pays dont la majorité de la population vit des produits de la terre, c'est-à-dire où les moyens de subsistance durable sont liés aux produits agricoles, ce pays est susceptible d'être doté d'un régime foncier. On retrouve ce régime foncier essentiellement en Afrique comme par exemple au Rwanda ou au Congo ainsi qu'en Amérique Latine au Brésil notamment. Il en est de même en Asie dans des pays où il existent des lois sur les terres (Land Law) tels que le Bangladesh, le Cambodge ou l'Indonésie<sup>32</sup>.

Selon la F.A.O. (Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture), « le régime foncier est un ensemble de règles qui définissent la répartition des droits de propriété sur les terres, les modalités d'attribution des droits d'utilisation, de contrôle et de transfert des terres ainsi que les responsabilités et limitations correspondantes. (...) le régime foncier détermine qui peut utiliser quelles ressources pendant combien de temps et dans quelles conditions »<sup>33</sup>. C'est donc un régime plus politique que juridique où les pouvoirs politiques déterminent qui a droit à l'accès des terres, les modalités d'attribution et d'utilisation de ces terres, la durée de cette attribution etc. C'est un régime d'administration des terres par l'Etat : le régime foncier suppose alors que les modalités d'administration des terres soient contrôlées par l'Etat. La propriété privée n'existe pas si elle n'a pas été attribuée par les autorités compétentes à une catégorie de population, un groupe de familles ou autres groupes bénéficiaires. Pour ce qui est des attributions des terres, l'Etat en déterminerait même la destination, il délimiterait aussi les parcelles pour lesquelles les droits sont concédés. De même, l'Etat intervient dans l'octroi des baux, les donations ou héritages ainsi que dans les règlements des contestations et des différends concernant les droits ou la délimitation des parcelles. Au Cambodge, cette immixtion de l'Etat dans l'administration des terres se trouve dans des textes tels que le sous-décret N.6 sur l'administration des terres agricoles du 6 mai 1985.

---

<sup>32</sup>A priori, dans les pays où il existe des lois foncières ou des lois sur l'administration des terres, ces pays-là fonctionnent sur un régime foncier. Par exemple, le Cambodge dispose de deux lois foncières (1992 et 2001), l'Indonésie a sa loi agraire de base N.5 de 1960 (« Basic Agrarian Law ») qui est la principale loi sur les propriétés, la loi sur la propriété générale (« General Property Law ») de 1973 pour le Congo qui permet de réorganiser un nouveau système d'administration des terres, la loi brésilienne N.4504 sur les terres (« Land Statute ») qui régleme les terres rurales et gouverne la redistribution des terres etc.

<sup>33</sup> FAO - Archives de documents de la FAO, Département économique et social, *Etudes sur les régimes fonciers - Le régime foncier et le développement rural*, Rome 2003.

**20. Le régime foncier et sa raison d'être.** La raison majeure du contrôle de l'Etat sur l'utilisation des terres<sup>34</sup> est simple : d'abord, les terres au Cambodge connaissent un statut particulièrement important. Sur le plan de l'organisation sociale, le Cambodge, où le système socio-économique est basé principalement sur la riziculture et la paysannerie, est un pays de tradition orale et coutumière régie par les usages anciens et généraux ayant force de loi, car considérés comme obligatoires. La coutume est une règle issue peu à peu des usages, des habitudes. Le droit coutumier se définit comme l'ensemble des règles juridiques qui « *se dégagent des faits et des pratiques dans un milieu social en dehors de toute l'intervention du législateur* »<sup>35</sup>. En France, le droit coutumier était la principale source de droit pendant la période allant du Moyen-âge jusqu'à l'Ancien Régime. D'après la LICADHO (la Ligue Cambodgienne pour la Promotion et la Défense des Droits de l'Homme)<sup>36</sup>, « *la population cambodgienne vit selon un mode de vie ancestrale où la terre est la base même de leur organisation sociale et partie intégrante de leur vie spirituelle. La terre est le fondement de l'organisation rurale du Cambodge* ».

Sur le plan juridique, le régime cambodgien qui précédait le protectorat français était issu des us et coutumes locaux. En ce qui concerne les droits sur les terres, les populations cambodgiennes étaient alors habituées à un mode de « propriété informelle lié à leurs coutumes traditionnelles ». La propriété est dite « informelle » dès lors qu'elle n'a pas fait l'objet d'enregistrement auprès d'une administration quelconque. Avec la chute du régime des Khmers Rouges et l'installation de la République Populaire du Kampuchéa de type marxiste-léniniste, soutenue par le Vietnam et l'URSS, la jeune république fonctionne sur un modèle économique socialiste fondé sur la propriété collective des moyens de production. Il a fallu réinstaller la population et assurer leur besoin alimentaire de prime abord. Une politique foncière sur l'utilisation des terres a été mise en place par le gouvernement du Kampuchéa sous l'influence de la politique hanoïenne (de Hanoï - Vietnam) pour gérer les terres et autres ressources naturelles et subvenir aux besoins alimentaires de la population. Vers la fin des

---

<sup>34</sup> Sous-décret du 06 mai 1985 sur la gestion de l'utilisation des terres agricoles.

<sup>35</sup> F. TERRE, *Introduction générale au droit*, Précis Dalloz, 9<sup>e</sup> éd., 2012, p.62 : « *deux grands types de création de droit, que sont le droit écrit et le droit non-écrit ou droit de tradition orale. Le droit écrit est le fait que la règle de droit est exprimée par une autorité établie à cet effet et dont la mission est de formuler par écrit des règles de caractère général (lois, règlements, ordonnances). Les règles de droit non-écrit émanent de personnes ou d'autorités dont la mission propre n'est pas de formuler par écrit des règles à caractère général, et à aucun moment, elles ont été promulguées par une volonté humaine déterminée. Les principales sources de droit non écrit sont la coutume (...). La coutume est donc synonyme de droit non-légiféré* ». A. LEBRUN, *La coutume, ses sources, son autorité en droit privé*, thèse Caen, 1932 : « *La coutume comprend toutes les sources extra-légales : usages, jurisprudence, doctrine* ».

<sup>36</sup> Rapport sur les conséquences dramatiques des concessions des terres sur les paysans cambodgiens de novembre 2005.

années 80, l'Etat cambodgien commençait à attribuer aux foyers des droits de possession et d'usage sur des maisons ainsi que sur des terrains à usage d'habitation ou pour l'exploitation pour leurs propres besoins.

Si l'installation du régime foncier peut être expliquée par la situation socio-politique de l'époque qui nécessitait l'intervention de l'Etat pour prendre en charge la population à l'issue de la guerre, à l'heure actuelle, il doit céder sa place à un autre système plus libéral. Or, le régime foncier existe toujours dans un Cambodge contemporain<sup>37</sup>.

## 2 - Un régime toujours en vigueur au sein du système cambodgien

**21. Les lois foncières et concessions des terres.** Force est de constater que le régime foncier est toujours en vigueur au sein du système cambodgien : « système cambodgien » plutôt que « au sein du droit cambodgien », parce qu'un régime foncier est un régime politique qui « *fixe le statut des terres et les prérogatives sur celles-ci* »<sup>38</sup>, contrairement au terme « immobilier » qui est plutôt un régime tourné vers le juridique. Il est à noter qu'en France, on parle de « *droit immobilier* » alors qu'au Cambodge, on parle de « *lois foncières* »<sup>39</sup> ou Land Law (loi foncière de 1992 et celle de 2001). L'existence de lois

---

<sup>37</sup> Alors qu'en France, « *la domanialité est dominé par le concept d'affectation à une utilité publique et celle-ci commande un régime protecteur* ». Selon Y. GAUDEMET dans *L'avenir du droit des propriétés publiques*, in *L'avenir du droit - Mélanges en hommage à François TERRE*, « *ce n'est donc pas un régime foncier mais un régime de droit public plus fonctionnel que réel* » - G. MEMETEAU, *Droit des biens*, Coll. Paradigme, Larcier, 8<sup>e</sup> éd., 2015, p.58.

<sup>38</sup> P-E KENFACK (Professeur agrégé des facultés de droit), *Le cadre juridique, politique et institutionnel du foncier au Cameroun*.

<sup>39</sup> La différence entre « loi foncière » et « droit immobilier » pourrait être faite de la manière suivante : il y aurait des lois foncières dans les pays en voie de développement alors que les pays développés auraient parlé de droit immobilier. D'un point de vue général, les lois foncières pourraient être comparées au droit agraire, au droit rural tandis que le droit immobilier est un terme plus large qui englobe non seulement les terres mais aussi les bâtiments, l'urbanisme et la construction. Plus spécifiquement, les lois foncières se concentrent davantage sur la propriété des terres (l'attribution, les conditions d'accession, les usages qui en seront faits etc.). Dans les pays dotés de lois foncières, les problèmes récurrents en la matière sont entre autres les expropriations des terres, les expulsions des paysans ou des peuples indigènes ou tribaux de leurs terres, les terrains défrichés, les droits piétinés etc. – V. le rapport du FIDH (International Federation of Human Rights) sur *Cambodge, terrain défrichés, droits piétinés, Les impacts des plantations industrielles d'hévéa (...) sur les communautés autochtones (...)*, octobre 2011. Le droit immobilier traite de tout ce qui viendra après l'obtention de la propriété, c'est-à-dire les droits du propriétaire sur leurs biens (bail, copropriété, relations entre voisins, transactions immobilières, permis de construire ou de démolition etc.). Le droit immobilier se tourne plus vers l'urbanisme et la construction. Au Cambodge, il existe plusieurs lois foncières alors qu'en France, il est question du droit immobilier au singulier. Sur un autre plan, il est aussi possible de voir en la « loi » quelque chose d'imposé aux citoyens tandis que le « droit » serait pour permettre à son sujet d'en exercer pleinement les prérogatives. Il est tentant de dire que le droit immobilier travaille sur la protection et les garanties des droits fondamentaux à travers leurs exercices concrets par leurs détenteurs – « comment pousser au maximum l'exercice de ces droits tout en restant dans la légalité ? », au moment où les lois foncières se débattent avec « quand et comment octroyer ce droit fondamental qu'est le droit de la propriété ? ».

foncières<sup>40</sup> atteste l'existence d'un régime foncier. De plus, c'est dans ces lois foncières que sont aussi traitées les concessions des terres : lois foncières et concessions des terres sont deux symboles de l'existence d'un régime foncier. Dans un système de propriété collective, les terres sont des biens communs qui appartiennent collectivement à la population en tant qu'une seule et unique entité et administrées par l'Etat<sup>41</sup>. En conséquence, seule une concession de droits sur des terres de la part de l'État peut transférer ces terres dans la propriété privée : « *une concession des terres est un droit issu d'un document légal délivré discrétionnairement par les autorités compétentes à n'importe quelle personne, physique ou morale, pour qu'elle exerce sur ces terres des droits exposés dans cette loi* »<sup>42</sup>.

**22. L'importance des terres.** Les octrois successifs des concessions de terres donnent lieu à des conflits fonciers qui opposent les paysans qui réclament leur droit de propriété sur les terres données en concession par l'Etat aux entreprises privées, bénéficiaires de ces concessions. La terre est au centre de toute politique. Source des tensions et des pouvoirs, posséder des terres est devenu un sport national. Cette situation socio-politique ressemble à une société féodale où l'importance attachée à la terre est très marquante : les personnes qui jouissent de droits importants sur des terres sont généralement mieux à même d'assurer durablement leur subsistance.

Ainsi, un régime foncier est un régime politique d'administration des terres dont l'une des conséquences est que l'un des moyens de l'octroi de la propriété privée se fait par des concessions des terres. Théoriquement, il n'existe pas de propriété privée si elle n'a pas été attribuée par l'Etat : il s'agit là d'une attribution de propriété par l'amont (par le haut), c'est-à-dire par l'Etat parce qu'il se considérait comme propriétaire de toutes les terres du pays<sup>43</sup> – c'est l'Etat qui décide discrétionnairement de l'octroyer ou non, d'où l'intitulé des textes tel que « l'attribution de la propriété » à la population phnom penhoise en 1989 avant que cette

---

<sup>40</sup> East-West Management Institute Inc., avec aides et supports de la banque ADB TA 3577-CAM - *Loi foncière : études et recherches de novembre 2003*, p.3 : « *la loi foncière de 1992 est toujours en vigueur et coexiste avec la loi foncière de 2001 dans la limite de leur non-contradiction* ». Il ne fait aucun doute qu'en cas de contradictions, c'est la loi postérieure qui primera.

<sup>41</sup> Ce système d'appropriation collective des terres se trouvait dans l'article 1<sup>er</sup> du sous-décret N.25 sur l'attribution de la propriété sur des maisons (lieux d'habitation) au peuple cambodgien (vivant dans la capitale) du 22 avril 1989 : « *toutes les terres à usage d'habitation, tous les bâtiments grands ou petits, toutes les villas, toutes les autres maisons indépendantes ou tous les comptoirs chinois se trouvant sur le territoire de la République populaire du Kampuchéa, sont des biens communs appartenant au peuple cambodgien et administrés par l'Etat* ».

<sup>42</sup> L'article 48 de la loi foncière de 2001.

<sup>43</sup> Paragraphe II Décision du parti révolutionnaire du peuple du Kampuchéa d'avril 1989 sur la politique d'administration et d'utilisation des terres : « *les terres de la République populaire du Kampuchéa appartiennent à l'Etat* »

attribution ne soit étendue aux terres agricoles pour les besoins de la vie quotidienne de ceux qui l'occupaient<sup>44</sup>.

Cette attribution de la propriété en 1989 constitue un grand pas en avant vers le rétablissement de la propriété privée qui sera consacrée par la constitution de 1993.

## **§ II – Le rétablissement de la propriété privée dans la Constitution de 1993**

**23.** Le 24 septembre 1993, la Constitution du royaume du Cambodge a été adoptée par l'Assemblée Constituante lors de la deuxième session plénière et signée par son Président, Mr. SON Sann, le même jour. La Constitution de 1993 a été amendée cinq fois dont l'amendement du 4 mars 1999 sur la création du Sénat. Cette constitution marque la création d'un Etat libéral démocratique<sup>45</sup> et l'entrée du Cambodge dans l'économie de marché<sup>46</sup>. Dans cette constitution, se trouvent deux articles qui consacrent la propriété privée. L'article 44 alinéas 1<sup>er</sup> et 2 : « *toute personne, individuellement ou collectivement, a le droit de propriété (...). La propriété privée légale est placée sous la protection de la loi. (...)* » ; et l'article 50 alinéa 2 : « *tout citoyen khmer des deux sexes doit respecter les biens publics et la propriété privée légale* ». Avant d'expliquer ce qu'est la « propriété privée légale » (B), il est important de connaître ce que sont les « propriété non privées » (A).

### **A – Les propriétés non privées**

**24.** Le Titre II de la loi foncière de 2001 sur les propriétés privées et publiques liste, à côté de la propriété privée, deux types de propriété : la propriété publique (ou « le domaine de l'Etat » en droit français) et la propriété communautaire. Cette classification des terres est importante car elle détermine qui en est propriétaire et les usages de ces terres (comment ces terres peuvent être utilisées). Il convient de voir successivement les propriétés

---

<sup>44</sup> « *La fabrication de la propriété privée est à l'ordre du jour dans beaucoup de pays de l'Est et du Sud. Mais en voulant la créer « par le haut», à travers des procédures administratives, plutôt que de la laisser s'établir « par le bas » en transformant les situations de fait en situations de droit, les pouvoirs politiques confortent leurs prérogatives et maintiennent dans l'insécurité juridique la majeure partie de la population* » - Joseph COMBY, *Comment fabriquer la propriété ?*, juin 1995.

<sup>45</sup> Article 51 de la Constitution 1993 : « *le royaume du Cambodge pratique une politique de démocratie libérale pluraliste. Tous les pouvoirs appartiennent aux citoyens (...) qui exercent par l'intermédiaire de l'Assemblée Nationale, du Sénat, du gouvernement royal et des juridictions. Les pouvoirs sont séparés entre les pouvoirs législatif, exécutif et judiciaire* ».

<sup>46</sup> Article 56 de la Constitution 1993 : « *le royaume du Cambodge pratique le système de l'économie de marché* ».

de l'Etat (1), et dans un second temps, les biens des communautés ou la propriété collective (2).

## 1 - Les propriétés de l'Etat (*State's Property*)

**25. Présentation du domaine public<sup>47</sup>.** L'utilisation des terres appartenant au domaine de l'Etat varie selon leur classification dans le domaine public ou privé de l'Etat (« State Public Property » and « State Private Property »). Ce sont la loi foncière de 2001 dans son article 15, et le sous-décret N.129 de 2006 sur les règles et procédures de reclassement des domaines publics de l'Etat et de ses entités qui définissent ce qu'est le domaine public de l'Etat comme étant un domaine affecté à l'utilité publique (*Land with Public Interest Use*). Il inclut le domaine des ressources naturelles comme les lacs, les rivières, les forêts, les réserves naturelles désignées, les patrimoines archéologiques, culturels et historiques, ainsi que les patrimoines affectés aux services publics comme les hôpitaux, les chemins de fer, les routes, les parcs publics, les écoles ou les bâtiments administratifs. En droit français, le domaine public a sa consistance définie par le Code général de la propriété des personnes publiques : art. L.2111-1 et L.2111-2. Il est incessible et inaliénable. Le domaine public comprend les immeubles et les biens immobiliers directement affectés à l'usage du public. De même que les immeubles et biens immobiliers sans usage direct du public mais affectés à un service public spécialement adaptés par leur nature ou leur aménagement aux besoins particuliers de ce service<sup>48</sup>. Quant au domaine privé de l'Etat, ce sont tous les autres biens qui ne procurent pas de service public ou qui ne tombent pas dans la catégorie de domaine public de l'Etat. Le domaine privé est défini de façon négative par rapport au domaine public, ce qui renforce l'importance des biens appartenant au domaine public.

L'intérêt de cette distinction réside dans le régime juridique. Ces deux domaines de l'Etat connaissent des régimes juridiques différents : le domaine privé peut faire l'objet de transfert de propriété, d'octroi d'un droit de jouissance, tels que les concessions des terres à but économique ou social ; tandis que le domaine public ne peut pas être l'objet de telles conventions. Comme en droit français, le domaine public connaît les principes d'inaliénabilité

---

<sup>47</sup> En droit français, « le domaine public a vocation à être affecté à l'usage du public ou au service public, ce qui implique en principe une utilisation collective, libre, gratuite et non-discriminatoire. Cependant, des utilisations privatives, conformes ou au moins compatibles à son affectation sont envisageables » - F. COLIN, *L'essentiel du droit administratif des biens*, Gualiano Lextenso, 4<sup>e</sup> éd., 2014, p.37.

<sup>48</sup> J-F. AUBY, *Valoriser et gérer le patrimoine local*, Coll. Dossier d'Experts, Territorial éditions, Réf. DE 781, 2015, p.15 et 16.

et d'imprescriptibilité<sup>49</sup>. Ces principes font partie des mécanismes de protection du contenu du domaine public avec un troisième moyen qui est la reconnaissance progressive de la faculté de créer des droits réels sur le domaine public par le Parlement puis par le Code général de la propriété des personnes publiques<sup>50</sup>.

De même, il ne peut faire l'objet d'acquisition spéciale de propriété par la voie de la possession légale du chapitre 4 de la loi foncière 2001. Toutefois, l'Etat peut autoriser une possession et un usage temporaires sur le domaine public. Il semble que le principe d'insaisissabilité du domaine public ne soit pas mentionné dans l'article 16 de la loi foncière 2001. Quand bien même, il serait plus judicieux de soumettre le domaine public à ce principe, car dans le cas contraire, le principe d'inaliénabilité aurait des difficultés à s'appliquer. Quand le domaine public de l'Etat perd son utilité publique, il pourrait être déclassé en domaine privé<sup>51</sup>. En pratique, de nombreuses terres ayant appartenu au domaine public ont ainsi été déclassées pour devenir des biens du domaine privé et ainsi faire l'objet de concessions en faveur des entreprises privées.

Certains biens du domaine public sont déclassés pour ensuite faire l'objet de contrats à titre onéreux ou gratuit au profit de certaines communautés.

## **2 - Les biens des communautés ou les propriétés collectives**

**26. Présentation des biens des communautés.** Aux termes de l'article 44 de la Constitution de 1993, « *toute personne, individuellement ou collectivement, a le droit de propriété (...). La propriété privée légale doit être protégée par la loi. L'expropriation (...) n'est possible que dans l'intérêt public déterminé par la loi, et qu'en présence d'une*

---

<sup>49</sup> Article 16 alinéa 1<sup>o</sup> de la loi foncière de 2001 : « *le domaine public de l'Etat ne peut pas être vendu ni échangé, et les droits de propriété qui y sont attachés ne peuvent s'éteindre par prescription* ». Il est acquis depuis longtemps que les biens publics sont insaisissables (TC, 9 décembre 1899, *Association syndicale du canal de Gignac*, *Rec. Lebon*, p.731) ; cela signifie que ces biens ne peuvent faire l'objet de voies d'exécution de droit privé telles que les saisies-ventes ou saisies-attributions. Par là-même, le principe d'imprescriptibilité des biens relevant du domaine public est confirmé par les CG3P et CGCT ; cela signifie que les tiers ne peuvent acquérir de droits sur ces biens par voie de prescription (la prescription acquisitive n'est pas possible pour les biens du domaine public) – C. MONDOU, *Le domaine public des collectivités territoriales*, *Coll. Dossier d'Experts*, Territorial éditions, Réf. DE 656, 2014, p.55 et 56.

<sup>50</sup> H. ARBOUSSET, *Droit administratif des biens*, Panorama du droit, Studyrama, 3<sup>e</sup> éd., 2015, pp. 199 et 200 : « *face au refus du juge administratif d'autoriser la constitution de droits réels sur le domaine public, le Parlement a adopté la solution inverse. La loi du 5 janvier 1988 autorise la passation des baux emphytéotiques administratifs (BEA) sur le domaine public des collectivités territoriales et de leurs établissements publics, qui sont les seules à pouvoir consentir sur leur domaine public les BEA d'une durée de 18 à 99 ans au plus, attribuant au bénéficiaire un droit réel immobilier sur le terrain d'assiette des ouvrages* ».

<sup>51</sup> Article 16 alinéa 4 de la loi foncière de 2001.

*compensation juste et équitable* ». Ledit article garantit les droits de toute personne à la propriété privée et collective. Les biens des communautés sont des biens qui appartiennent aux différentes communautés se trouvant au Cambodge. La loi foncière 2001 dans son chapitre 3 sur les propriétés collectives distingue donc les biens des monastères (pagodes) et les biens des communautés indigènes.

**27. Les biens des communautés monastiques.** Pour ce qui est des biens des communautés monastiques, d'après les articles 20 et 21 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi foncière de 2001, les biens appartenant aux monastères sont des biens (terres et toutes constructions) se trouvant dans l'enceinte de la pagode, qui sont affectés à perpétuité à la religion bouddhiste, à la disposition de ses disciples et placés sous les soins du « comité monastique ». Comme les biens publics, ils ne peuvent être ni vendus, ni échangés, ni faire l'objet de donation et ne sont pas soumis à la prescription. Néanmoins, les biens des monastères peuvent être loués ou cultivés à condition que les fruits civils issus de ces opérations ne soient utilisés que pour les affaires relevant du domaine monastique. Puisque les biens des monastères font partie des « propriétés collectives », il conviendrait de parler des biens des « communautés monastiques ». Or, la loi dispose simplement de « monastère ». Il ne serait pas contraire à l'esprit de la loi que d'évoquer « communauté monastique », puisqu'une communauté est un « ensemble de personnes ayant des intérêts communs », ce qui pourrait renvoyer cette image à une sorte de congrégation religieuse qui est une « association formée librement et dont les membres, liés par les mêmes vœux, vivent en communauté sous l'autorité d'une règle approuvée par l'Ordre (...) »<sup>52</sup>.

De plus, en évoquant « les biens appartenant aux communautés monastiques », cela renforcerait l'appartenance des disciples-membres à ces communautés, ce qui créerait un sentiment de protéger encore plus les biens en question. L'article 20 cité ci-dessus ne mentionne que la religion bouddhiste. Quant aux autres religions, l'article 22 de la loi foncière de 2001 dispose que les biens et lieux des autres croyances religieuses doivent être soumis à un autre régime déterminé par la loi. Les personnes pratiquant une religion autre que bouddhiste verront-elles les biens de leur communauté religieuse tomber sous le régime des biens des communautés indigènes ? A voir la définition des « communautés indigènes », il n'est pas possible d'inclure lesdites personnes dans une de ces communautés du fait que

---

<sup>52</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, 8e édition 2007, Édition Quadrige, p.183 et 210.

celles-ci « *cultivent les terres (...) selon des règles coutumières (...)* ». En plus de cela, par « communautés indigènes », sont généralement visées les minorités ethniques.

**28. Les biens des communautés indigènes.** En ce qui concerne les biens des communautés indigènes, selon l'article 23 de la loi foncière de 2001, « *les communautés indigènes sont des groupes de personnes (...) dont les membres manifestent une unité ethnique, sociale, culturelle et économique ; et qui pratiquent un mode de vie traditionnel et qui cultivent les terres en leur possession selon des règles coutumières pour l'usage collectif* ». Ces communautés indigènes constituent une minorité au sein de la population cambodgienne et, de ce fait, ont besoin de plus de protection que d'autres car elles peuvent faire face à une sorte de discrimination à leur égard de par leurs différences. Répondant à ce besoin spécifique, et respectant ses engagements pris lors du vote en faveur de la Déclaration des Nations Unies sur les Droits des Peuples Indigènes<sup>53</sup>, le 13 septembre 2007 à New-York, la loi foncière de 2001 et le sous-décret N.83 sur les procédures d'immatriculation des terres des communautés indigènes de 2009 ont établi les procédures d'immatriculation et de titrisation de ces terres.

Ces textes ont permis une protection juridique de droits des indigènes sur leurs terres. Ce qui est important, c'est que l'article 26 de la loi foncière de 2001 a instauré la propriété collective des communautés indigènes, par exemple, les terres de ces communautés appartiennent à tous leurs membres qui y vivent ou qui y cultivent. Cependant, ces communautés doivent s'enregistrer auprès du ministère de l'Intérieur préalablement à la réquisition d'immatriculation de leurs terres afin d'obtenir un « titre de propriété collectif ». Un titre de propriété collectif est un document officiel délivré par le gouvernement qui indique que telle communauté est propriétaire de telle parcelle de terrain. Ce titre attribue les droits de propriété à toute la communauté et non à des individus. En conséquence, les membres, à titre individuel, ne peuvent pas disposer des terres indigènes, c'est-à-dire des terres appartenant à leurs communautés. Le sous-décret N.83 classe les terres des communautés indigènes en cinq catégories : les terres résidentielles, les terres de culture, les terres réservées pour les agricultures itinérantes<sup>54</sup>, les terres forestières spirituelles et les terres

---

<sup>53</sup> La Déclaration reconnaît le droit de tous les peuples indigènes d'être libres des discriminations, de pratiquer leurs traditions religieuses, de gérer leurs terres selon leurs coutumes et d'être impliqués dans des décisions affectant leur vie. Bien que la Déclaration ne soit pas une loi, et donc non dotée d'une force contraignante, c'est tout de même un document important au niveau international qui a été approuvé par plusieurs Etats, et qui reconnaît les droits des peuples indigènes.

<sup>54</sup> Une agriculture itinérante est un mode traditionnel d'agriculture extensive pratiquée essentiellement dans des zones tropicales, et qui souvent utilise la méthode de l'agriculture sur brûlis consistant à mettre le feu sur les

réservées à l'inhumation. Avant leur immatriculation en tant que propriété collective des communautés, ces terres appartiennent au domaine de l'Etat. Les deux premières catégories (terres résidentielles et terres de culture) ne peuvent être que des biens appartenant au domaine privé de l'Etat.

A la différence des biens des communautés monastiques, les biens des communautés indigènes sont mieux protégés théoriquement parce qu'ils peuvent faire l'objet d'un titre de propriété collectif. Un titre est un « *écrit en vue de constater un acte juridique ou matériel pouvant produire des effets juridiques* »<sup>55</sup>. Le titre de propriété est ainsi l'immatriculation officielle d'un bien auprès de l'administration cadastrale qui reconnaît que telle personne est légalement propriétaire de tel bien. Ledit bien est alors inscrit sur un registre foncier (*Land Register*) qui est une liste officielle comportant des descriptions des parcelles de terrains ainsi que l'identité de leurs propriétaires. Le titre de propriété est alors la preuve légale de la propriété privée d'une personne sur un bien.

## **B – Le concept de propriété privée légale**

**29.** L'article 44 alinéas 1<sup>er</sup> et 2 de la Constitution de 1993 dispose que « *toute personne, individuellement ou collectivement, a le droit de propriété (...). La propriété privée légale est placée sous la protection de la loi. (...)* ». Ce sont la loi foncière de 2001 et ses sous-décrets d'application qui sont venus édicter les règles de protection. Avant d'arriver à admettre le concept de la propriété privée « légale » (2), il est nécessaire d'étudier auparavant l'évolution de la notion de la « propriété privée » (1).

### **1 - La notion de la propriété privée**

**30.** Le Titre I de la loi foncière de 2001 relatif aux propriétés privée et publique n'a pas défini ce qu'est la propriété, et n'a pas fixé ses traits caractéristiques. La loi foncière de 2001 a juste énoncé les principes de la propriété. Ainsi, son article 4 dispose que « *le droit de la propriété, reconnu par l'article 44 de la Constitution de 1993, s'applique à tous les biens immobiliers se trouvant sur le territoire du royaume du Cambodge conformément aux*

---

champs pour permettre le retour de la fertilité. Pendant une période plus ou moins longue, les agriculteurs cultivent sur d'autres terres avant de revenir cultiver à nouveau sur les terres mises sur brûlis.

<sup>55</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, 8<sup>e</sup> édition 2007, Édition Quadrige/PUF, p.922

*dispositions prévues dans cette loi* ». Il convient donc de se référer au droit français pour plus d'éclaircissements.

**31. La propriété en droit français et sa transposition.** En droit français, la propriété renvoie à la pleine propriété qui est le plus achevé des droits réels, parce qu'il comporte tous les attributs de la propriété : « *la propriété est le droit d'user, jouir et disposer d'une chose d'une manière exclusive et absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* »<sup>56</sup>. « *Le droit de propriété exerce sur le législateur républicain une véritable fascination – c'est un droit absolu et complet* »<sup>57</sup>. A travers la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, la propriété est conçue comme un droit naturel et la propriété individuelle était un droit de l'homme, complément indispensable du droit à la liberté<sup>58</sup>.

La propriété privative est une situation dans laquelle les choses sont appropriées, chacun pouvant à tout moment en faire l'usage qui lui plaît, ce qui est différent des choses communes. La propriété individuelle prolonge la liberté individuelle. De par son histoire, son fondement et ses fonctions, le Code civil de 1804 voit en la propriété, le plus important des droits réels<sup>59</sup>. La pleine propriété est une propriété constituée de l'ensemble des attributs précédemment cités qui confère à son titulaire la plénitude de l'utilité de la chose appropriée. Ceci par opposition à la nue-propriété et à tous les autres démembrements. Il n'est pas contraire à l'esprit des législateurs cambodgiens que de transposer cette notion de la propriété au droit cambodgien. En effet, le système juridique cambodgien fait partie de la famille romano-germanique de tradition civiliste et le droit cambodgien est très fortement influencé par le droit français, héritage historique du protectorat français<sup>60</sup>. Et cette transposition a été affirmée par l'article 138 du Code civil cambodgien de 2007, en vigueur depuis le 21 décembre 2011, qui dispose que « *la propriété est le droit d'une personne d'utiliser, de tirer profit et de disposer du bien dont il est propriétaire de façon libre dans les limites autorisées par les lois* ». La liberté dans la façon d'user du bien de quelque manière que ce soit renvoie à la liberté individuelle, et donc c'est de la propriété privée dont il s'agit.

---

<sup>56</sup> Article 544 du Code civil de 1804.

<sup>57</sup> Ph. MALAURIE, L. AYNES, *Les biens*, Coll. Droit civil, LGDJ Lextenso, 6<sup>e</sup> éd. 2015, p.139.

<sup>58</sup> La propriété est considérée dans la DDHC de 1789 comme l'un des quatre « *droits naturels et imprescriptibles de l'homme* ». Elle est considérée comme « *inviolable et sacrée ; nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ».

<sup>59</sup> Pour l'ensemble de la question : F. TERRE, Ph. SIMLER, *Droit civil – Les biens*, Précis Dalloz, 7<sup>e</sup> édition, p. 85, 89, 105, 117.

<sup>60</sup> L. AVILLANEDA, B. BALIVET, S. CHAING, C. KAN, R. KOEUT, C-S. THENG, *Introduction au droit cambodgien*, Presses universitaires du Cambodge, éditions Funan, 2005.

**32. La propriété privée.** Elle désigne le droit individuel de propriété, exclusif et propre aux particuliers<sup>61</sup>. Donc, la propriété privée est le droit exclusif et personnel d'un individu à utiliser le bien dont il est propriétaire et à en disposer comme bon lui semble. Il est important de mettre l'accent sur l'adjectif « privée ». La Constitution de 1993 souligne bien les termes « propriété privée » : « *la propriété privée légale est placée sous la protection de la loi* »<sup>62</sup>, et « *toute personne (...) doit respecter les biens publics et les propriétés privées légales* »<sup>63</sup>. S'il est important de mettre l'accent sur ce caractère privé de la propriété, c'est parce que cela n'a pas toujours été évident au Cambodge. La propriété, certes, le pays l'a connue mais sous une autre forme de propriété où toutes les terres appartenaient à l'Etat<sup>64</sup>. Economiquement, le pays était sous un régime de propriété collective de moyens de production, caractéristique de l'économie socialiste : « *ce n'est qu'à partir du moment où les intérêts des paysans sont garantis que ceux-ci vont déployer tous leurs efforts pour créer des richesses et enrichir l'Etat afin de promouvoir leur propre condition de vie ainsi que de contribuer à la croissance du pays* »<sup>65</sup>. En droit français, l'article 544 du Code civil dispose simplement que le droit de propriété est « *le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou le règlement* ». Il ne fait aucun doute que la propriété dont il est question est la propriété privée puisque ce droit est considéré comme acquis à tout individu - ceci fait partie de leurs droits naturels, dont la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 en est un des illustres témoins : « *la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est que lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ».

L'étude de l'évolution du concept de « propriété » au sein du système juridique cambodgien depuis la fin des années 80, montre que le concept de la « propriété » réduit aux droits de possession et d'usage sur les lieux d'habitation est devenu un concept de droit positif moderne au même titre que le droit français. Désormais, le droit cambodgien rétablit le droit

---

<sup>61</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, 8<sup>e</sup> édition 2007, Édition Quadrige/PUF, p.723.

<sup>62</sup> Article 44 de la Constitution de 1993.

<sup>63</sup> Article 50 de la Constitution de 1993.

<sup>64</sup> Paragraphe II Première ligne Décision du parti révolutionnaire du peuple du Kampuchéa d'avril 1989 sur la politique d'administration et d'utilisation des terres : « *toutes les terres de la République populaire du Kampuchéa appartiennent à l'Etat* ».

<sup>65</sup> Paragraphe I alinéa 2 de la décision du parti révolutionnaire du peuple du Kampuchéa d'avril 1989 sur la politique d'administration et d'utilisation des terres.

de la propriété privée à travers la Constitution de 1993. Ce rétablissement fait que le détenteur du droit de la propriété privée est un titulaire légal.

## 2 – La propriété privée légale

33. La propriété est dite « légale » par opposition à la « propriété de fait » qui est la possession légale. La propriété est légale parce que c'est la loi qui attribue ce droit de propriété à un individu. Et la légalité de la propriété donne droit à la délivrance d'un titre de propriété. Selon l'article 160 du Code civil cambodgien, « *l'acquisition de la propriété immobilière se fait à travers les conventions (l'accord des parties), successions et autres dispositions prévues par ce code ou par d'autres lois* ».

Par « (...) autres dispositions prévues (...) par d'autres lois », le Code civil de 2007 fait référence à la loi foncière de 2001. En effet, outre les modes d'acquisition traditionnels, ladite loi comporte aussi un mode d'acquisition spécial dans son Chapitre IV qui est l'établissement de la propriété immobilière par la voie spéciale de la possession légale. Tout possesseur légal a le droit de convertir sa possession en propriété soit de sa propre initiative – dans ce cas, nous sommes dans une immatriculation sporadique (*Sporadic Registration*) – soit en attendant que le processus d'immatriculation initié par l'Etat arrive aux endroits où se trouve le terrain en question – immatriculation systématique (*Systematic Registration*). C'est la loi foncière de 2001 qui a instauré ces mécanismes dans le but de protéger les droits de propriété (...) sur les biens immobiliers conformément à la Constitution de 1993<sup>66</sup>. La protection maximale du droit de propriété est l'émission des titres de propriété, d'où le lancement des campagnes d'immatriculation des terres dès 2003 (et qui continuent jusqu'à aujourd'hui dans les campagnes). L'immatriculation fait que ces terres sont désormais enregistrées dans un registre foncier et donne droit ainsi à la délivrance du titre de propriété.

Cette propriété privée légale est d'inspiration française en termes de définition avec tous ses attributs et « caractères ». La propriété est dite légale pour différencier de la propriété de fait qui était la possession légale. La loi foncière de 2001 a permis la conversion de la propriété de fait à la propriété de droit.

---

<sup>66</sup> Article 1<sup>er</sup> de la loi foncière de 2001.

**34.** Ce n'est qu'une fois que le droit à la propriété privée des Cambodgiens a été bien rétabli dans la Constitution de 1993, affirmé et protégé par la loi foncière de 2001 par les mécanismes juridiques à travers les immatriculations rendant possible la délivrance des titres de propriété et à travers les recours contre les atteintes à la propriété privée, qu'une lueur d'ouverture à une possible accession à la propriété immobilière aux étrangers a été envisageable.

**Conclusion :** le droit moderne cambodgien commence sous le protectorat français qui l'a fait entrer dans la famille de droit civiliste. Après avoir été abolie en 1975, la propriété privée a été rétablie dans la Constitution du royaume du Cambodge de 1993. Avant 1993, la propriété faisait partie des droits de possession et d'usage, d'où le titre de propriété s'intitulait « *titre de possession et d'usage des terres* ». La propriété privée est intimement liée au lieu d'habitation ou aux terres dont l'usage permettait de subvenir aux besoins de la famille. Terres, habitation, besoins familiaux etc. font que le Cambodge connaît un régime foncier à travers les lois foncières et les concessions des terres, c'est-à-dire un régime politique tourné vers l'administration des terres par l'Etat. Théoriquement, la propriété privée n'est pas possible si elle n'a pas été attribuée par l'Etat, d'où les attributions suivantes : l'attribution de la propriété privée à la population phnom penhoise en 1989, et l'attribution de la propriété sur les parties privatives aux étrangers en 2010.

## **SECTION II – L’ACCESSION DES ETRANGERS A LA PROPRIETE IMMOBILIERE AU CAMBODGE**

35. Après un long processus de rétablissement et de protection de la propriété privée vis-à-vis des Cambodgiens, la protection s’effectue désormais à travers la possession d’un titre de propriété dont le processus de titrisation a été mis en place par la loi foncière de 2001 par l’intermédiaire des deux systèmes d’immatriculation des terrains (*Land Registration*), mis en application dès 2003. La situation politique commençait à se stabiliser, les valeurs des terrains allant en augmentant. La spéculation foncière se faisait progressivement et de manière vertigineuse. Le marché immobilier était en plein essor et ceci d’autant plus fort grâce à l’accession du Cambodge à l’Organisation Mondiale du Commerce (OMC) en 2004. Le Cambodge commençait à travailler sur une possible ouverture des droits des étrangers à la propriété immobilière. Et cette accession a été consacrée par la loi du 24 mai 2010 sur l’attribution aux étrangers des droits de propriété sur les parties privatives au sein d’un bâtiment en copropriété (§ II). Néanmoins, il est nécessaire de préciser auparavant quels étaient les moyens de contrôle des terres par les étrangers antérieurement à la loi de 2010 (§ I), sachant que ces moyens sont toujours utilisés à l’heure actuelle.

### **§ I – Les contrôles des terres par les étrangers antérieurement à la loi de 2010**

36. Avant 2010, les étrangers, quelle que soit leur nationalité, n’avaient pas le droit de devenir propriétaires de n’importe quel bien immobilier. Cela ne voulait pas dire qu’ils étaient démunis de tout pouvoir de contrôle sur ces biens. La « propriété » doit être différenciée du « contrôle » : ils ne pouvaient pas en être propriétaires mais ils pouvaient en avoir le contrôle qu’ils exercent à travers différents moyens juridiques liés à l’état civil de la personne (A), mais aussi des autres moyens juridiques, cette fois-ci, nés du droit des contrats (B).

#### **A – Les moyens de contrôle des étrangers liés à l’état-civil de la personne**

37. Il s’agit d’obtenir la nationalité cambodgienne pour pouvoir prétendre devenir propriétaire des terres : il faut dire qu’il est question de propriété et non seulement de contrôle. La nationalité cambodgienne peut être obtenue par le biais d’une naturalisation qui peut se faire soit dans des conditions générales (1), soit dans des conditions spéciales (2).

**38. Nationalité et droit du sol.** Avant d'étudier les conditions de naturalisation, il est intéressant de mettre l'accent sur le thème de la naissance d'un enfant au Cambodge. Des étrangers ont tenté de mettre au monde leurs enfants au Cambodge dans l'espoir de pouvoir demander ensuite la nationalité cambodgienne. Ils pensaient ainsi pouvoir mettre les maisons et/ou terrains au nom de leur enfant. De plus, ceux-ci étant mineurs, les parents pourraient contrôler les biens pendant toute leur minorité<sup>67</sup>. Nombreux sont ceux qui croient que le Cambodge reconnaît encore le droit du sol. Or, l'article 4 de la loi sur la nationalité du 20 août 1996 fait une distinction selon les lieux de naissance. Tout d'abord, comme en droit français, un enfant né à l'étranger peut obtenir la nationalité cambodgienne si un des parents est de nationalité cambodgienne. Arrivent ensuite les naissances qui ont eu lieu au Cambodge : tous les enfants nés au Cambodge n'acquièrent pas automatiquement la nationalité cambodgienne. Ils ne peuvent le faire que si les deux parents sont nés et vivent légalement au Cambodge. De plus, il faut que l'enfant vive au Cambodge pendant les trois années qui suivent sa naissance<sup>68</sup>. La condition liée au lieu de naissance des parents pose de nombreux problèmes en pratique et touche particulièrement la communauté vietnamienne vivant au Cambodge<sup>69</sup>. La délivrance de la carte nationale d'identité est principalement basée sur présentation d'un certificat de naissance, en l'absence de quoi, quasiment aucune carte d'identité ne pourra être faite. Et sans la carte nationale d'identité, l'émission du titre de propriété ne pourra pas se faire en faveur du requérant.

Il est dès lors particulièrement difficile pour des étrangers d'obtenir une quelconque pièce d'identité des autorités cambodgiennes pour leurs enfants nés au Cambodge. De ce fait,

---

<sup>67</sup> Articles 17 et 1053 du Code civil de 2007 sur la définition d'un mineur et sur la représentation et la gestion des biens de l'enfant : « un mineur est une personne de moins de dix-huit ans. Le(s) détenteur(s) de l'autorité parentale dispose des droits et devoirs de gérer les biens de l'enfant et de le représenter dans les actes relativement à ces biens (...) ».

<sup>68</sup> Article 4 point 2 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi de 1996 sur la nationalité.

<sup>69</sup> Selon un article de J. MUDRICK paru dans le quotidien Cambodia Daily du 30 avril 2014, *Revisiting Cambodia's Laws on Nationality and Immigration*, Vers la fin des années 60 et surtout à partir de 1970, la communauté vietnamienne qui vivait au Cambodge a dû fuir précipitamment le pays pour échapper à la politique antivietnamienne de LON Nol (1970 – 1975) et des Khmers Rouges (1975 – 1979). Quand la paix commençait à se faire ressentir, les gens de cette communauté ont aussi commencé à retourner et peu d'entre eux possédaient des documents prouvant leur lieu de naissance (actes de naissance), sans parler des actes de naissance de leurs parents. Pour prouver que les personnes concernées étaient bien nées au Cambodge, en l'absence de l'acte de naissance ou de tout autre document, les autorités font appel à des témoins. Cette condition de lieu de naissance des parents s'avère être une barrière insurmontable pour toutes les communautés (vietnamienne, chinoise, cham) pour accéder à la nationalité cambodgienne. Appliquée seulement à la communauté vietnamienne, il y aurait jusqu'à présent trois générations de personnes d'origine vietnamienne qui vivraient actuellement au Cambodge sans pièce d'identité. Ils seraient donc apatrides. Cette loi de 1996 est beaucoup plus restrictive que celle de 1954 qui était plus libérale, et qui ne requérait seulement qu'un parent vive légalement au Cambodge. La loi de 1954 ne faisait pas référence au statut juridique des parents.

la voie de la naturalisation semble être une meilleure solution. Il faut noter que dans tous les cas d'acquisition de la nationalité cambodgienne, la loi de 1996 sur la nationalité ne précise pas les procédures d'acquisition. Il n'est fait mention que de l'attribution de la nationalité cambodgienne par décret royal<sup>70</sup>, de même que ceux qui se sont vus attribuer la nationalité cambodgienne doivent prêter serment devant la Cour Suprême<sup>71</sup>.

## **1 - Les conditions générales de naturalisation**

**39.** Les conditions générales de naturalisation concernent surtout le phénomène de la naturalisation par mariage d'un étranger avec un citoyen cambodgien. L'article 5 de la loi de 1996 sur la nationalité dispose qu'un étranger qui se marie avec un citoyen cambodgien peut demander la nationalité cambodgienne après trois ans de vie commune à compter du mariage civil<sup>72</sup>, c'est-à-dire à compter de l'enregistrement du mariage au Sangkat (l'équivalence de la mairie d'un arrondissement).

Mais, l'article ne mentionne pas les formalités à accomplir, il serait donc nécessaire de se reporter à celles habituelles listées à l'article 8 de la loi de 1996 aux termes duquel un étranger qui fait une demande de naturalisation doit remplir six conditions. Tout d'abord, le candidat doit résider sur le territoire cambodgien au moment de sa demande. Viennent ensuite les documents à avoir en sa possession pour accompagner sa demande. Il doit obtenir auprès du Chef de la Commune (Khum) ou du Quartier (Sangkat) du lieu de sa résidence, un certificat de bonne conduite et mœurs ainsi qu'une attestation de résidence qui atteste que la personne a bien résidé au Cambodge de façon continue pendant sept ans<sup>73</sup> à compter de la délivrance de la carte de résidence<sup>74</sup>. La quatrième condition est de se faire délivrer un casier judiciaire déclarant qu'il n'a jamais fait l'objet d'une quelconque condamnation dans le passé.

---

<sup>70</sup> Article 5 alinéa 3 de la loi de 1996.

<sup>71</sup> Article 17 de la loi de 1996.

<sup>72</sup> Il faut rappeler que les Cambodgiens sont des peuples encore ruraux et très croyants, vivant dans la campagne et qui pratiquent une tradition tirée en grande partie des coutumes bouddhistes. Le bouddhisme régit largement les modes de vie et les mœurs des Cambodgiens. De ce fait, les mariages religieux sont considérés comme étant beaucoup plus importants à leurs yeux et pour légitimer les couples face au qu'en-dira-t-on qui affecte l'honneur de la famille. Ce n'est que récemment que la population qui se trouve plutôt dans la capitale commence à considérer l'enregistrement du mariage comme un acte important. Un mariage non enregistré n'est pas reconnu par les autorités, et les droits et obligations du couple ne sont pas protégés par la loi.

<sup>73</sup> La condition de durée est ramenée à trois ans à compter du mariage civil dans le cadre de la naturalisation par mariage.

<sup>74</sup> Selon l'article 14 de la loi sur l'immigration du 26 août 1994, les nouveaux arrivants doivent se présenter devant le bureau de l'immigration au sein du Commissariat de la police municipale/provinciale dans les 48 heures de leur arrivée sur le territoire cambodgien, afin de déposer une demande de carte de résidence. Cependant, la pratique est toute autre : il ne paraît pas qu'il y ait eu de délivrance de cartes de résidence, un visa de longue durée renouvelable s'y substituerait.

Puis, arrive la condition liée à la *capacité intellectuelle* : le postulant doit maîtriser la langue cambodgienne (parler et écrire), connaître l'histoire du pays, montrer de manière évidente qu'il pourra vivre en harmonie au sein de la société cambodgienne et qu'il a bien assimilé les us et coutumes du pays. La dernière condition tient à ce que l'étranger soit *capable mentalement et physiquement* pour éviter qu'il ne soit une charge pour l'Etat cambodgien. C'est une condition similaire à une sorte de vérification de l'état de santé du candidat<sup>75</sup>.

Dès lors qu'une personne étrangère remplit les conditions requises par la loi de 1996, cette personne est éligible à la nationalité cambodgienne. Mais, il existe aussi des conditions spéciales de naturalisation cambodgienne.

## **2 - Les conditions spéciales de naturalisation**

**40.** Les étrangers pourraient obtenir la naturalisation cambodgienne dans des conditions spéciales, soit par investissement soit par donation. Pour la naturalisation par investissement, l'article 10 la loi de 1996 dispose que toute personne étrangère peut déposer une obtenir la naturalisation si elle a reçu une lettre d'autorisation d'investissement du Conseil pour le Développement du Cambodge (CDC) et si elle a concrètement mis en application ce projet en dépensant au moins KHR1.250.000.000 (USD312.500). Pour ceux qui n'ont pas reçu une autorisation d'investissement de la part du CDC, une lettre d'autorisation d'investir délivrée par le Gouvernement Royal du Cambodge suffit avec tout de même la condition tenant aux dépenses financières du même ordre, c'est-à-dire KHR1.250.000.000 (USD312.500)<sup>76</sup>. Dans les deux cas, la condition liée à la période de résidence continue sur le territoire cambodgien de sept années est levée. Quant à la naturalisation par donation, l'article 12 de la loi de 1996 dispose que toute personne étrangère ayant fait une donation en argent au budget national de l'ordre de KHR1.000.000.000 (USD250.000) minimum dans le but de relance ou de redressement de l'économie, pourrait déposer une demande de naturalisation. Cependant, elle doit remplir les autres conditions de l'article 8 de la loi de 1996 telles que

---

<sup>75</sup> Cette dernière condition suscite des interrogations. On se demande jusqu'où cette capacité mentale et physique pourrait aller, comment elle a été ou serait déterminée, et comment elle est vérifiée. Il est possible de se référer à la loi sur le mariage et la famille du 26 juillet 1989 pour avoir une certaine idée de ce que pourrait être cette condition de capacité mentale et physique. Ainsi, en plus des empêchements de mariage tenant aux liens de parenté (problèmes de consanguinité pour les descendants), aux personnes de même sexe ainsi qu'aux personnes toujours liées par un précédent lien du mariage. L'article 6 de la loi de 1989 dispose que le mariage est interdit aux personnes de même sexe, aux personnes impuissantes, aux personnes souffrant de lèpre, de tuberculose, de cancer, de maladies vénériennes (maladies sexuellement transmissibles) et qui n'en sont pas tout à fait guéries, et des personnes souffrant de déséquilibres mentaux.

<sup>76</sup> Article 11 de la loi 1996 sur la nationalité.

l'obtention du certificat de bonne conduite et mœurs, du casier judiciaire, de la bonne connaissance de la langue, de la culture et de la coutume du pays, ainsi que l'aptitude mentale et physique. Dans ce cas aussi, la condition de sept ans de continuelle résidence est levée.

L'acquisition de la nationalité cambodgienne permet donc à un étranger d'avoir non seulement le contrôle, mais aussi la propriété sur les biens immobiliers au Cambodge. Et l'acquisition de la nationalité par la naturalisation est très fortement encouragée par le gouvernement cambodgien. Cependant, force est de constater que dans la pratique, une telle démarche est longue, difficile et coûteuse surtout pour les acquisitions normales (par mariage ou sur la base d'un séjour régulier et continu). Ainsi, faute de pouvoir obtenir la nationalité cambodgienne telle que prévue par la loi, les étrangers se contentent de les contrôler à travers des mécanismes juridiques relevant du droit des contrats.

## **B – Les mécanismes juridiques nés du droit des contrats**

**41.** Les mécanismes juridiques relevant du droit des contrats sont au nombre de deux : les baux de longue durée et l'établissement d'une société de holding. S'ajoutent aux baux de longue durée, les concessions des terres. Ainsi, il est possible de distinguer le contrôle des terres en tant que preneur (1) et le contrôle de terres en tant que « propriétaire de l'ombre » (2). Ces moyens ne présentent pas de risques sur le plan juridique parce qu'ils sont légaux, contrairement au mécanisme du prête-nom. Sur ce point, il est intéressant de voir sommairement en quoi il consiste avant d'étudier les deux voies légales dans le contrôle des terres par les étrangers. Le prête-nom, connu sous le nom de « *Nominee Structure* », est un mécanisme qui permet aux étrangers d'acheter des biens et de les mettre sous le nom d'un prête-nom cambodgien. Deux cas peuvent alors se présenter : le cas d'un couple mixte et les autres cas.

**42. Les couples mixtes.** Dans le cadre d'un couple mixte, du fait que la naturalisation par mariage de l'époux étranger est difficile, ce dernier opte très souvent pour la solution de mettre le bien immobilier (maison ou terrain) au nom de son conjoint cambodgien. Des risques et des précautions sont à prendre. Mettre les biens au nom du conjoint fait que seul le conjoint en est propriétaire : c'est donc un bien propre au conjoint dont il a la libre disposition. En présentant l'acte de mariage aux autorités cadastrales, le nom du conjoint étranger sera mis entre parenthèses aux côtés de celui du conjoint cambodgien sur le titre de

propriété, pour informer les tiers que la personne propriétaire est mariée. Ceci ne veut pas dire qu'il s'agit d'un bien commun, mais la présence du nom du conjoint peut avoir aussi certains effets. En cas de décision du conjoint cambodgien, propriétaire du bien, de vendre le bien, même si le conjoint étranger n'a pas de droit de veto, les recettes de la vente pourraient lui revenir à moitié parce que son nom figure sur l'acte de propriété, s'il le réclame. Mais, il n'existe véritablement de « prête-nom » que si l'acquisition du bien se fait grâce à l'argent du conjoint étranger. Dans ce cas, il serait judicieux de faire des contrats de prêts pour garder les traces de l'origine des fonds. Ainsi, après la vente du bien, le conjoint étranger pourrait demander le remboursement total de son emprunt. Un bien financé en totalité par l'argent d'un conjoint est considéré comme sien, mais le titre de propriété affirme le contraire. Et c'est le titre de propriété qui prévaut. Le conjoint étranger ne peut toujours pas s'opposer à la disposition du bien concerné. Il peut seulement demander à ce que le produit de la vente lui soit restitué en tant que créancier qui demande le remboursement de son emprunt accordé au débiteur, son conjoint cambodgien, pour l'achat dudit bien. Le conjoint cambodgien agirait alors comme un prête-nom en faveur de son conjoint étranger.

**43. Les prête-noms.** En dehors du cadre des couples mixtes, il y a des hypothèses où tout simplement les étrangers achètent des biens et les mettent au nom de leur prête-nom cambodgien. Mais, ce mécanisme est très risqué même s'il est très utilisé car adapté à des investissements de court-terme ou de faible valeur, et facile à mettre en œuvre et peu onéreux. Il est risqué parce que tout d'abord il faut avoir une confiance totale en la personne du partenaire cambodgien, et ce, malgré toute sorte de contrats de protection des intérêts de l'étranger, le risque est toujours présent. Pour donner un total contrôle du « propriétaire de l'ombre » sur le bien objet de convention de prête-nom, il est généralement stipulé, dans la convention, que l'étranger a tous les droits sur le bien en question y compris de le vendre et en prendre toutes les recettes. Pour cela, l'étranger demande à garder le titre de propriété car aucune vente ne sera possible sans titre de propriété. Le problème est que le mandant occulte ne peut pas faire valoir la convention de prête-nom pour réclamer quoi que ce soit, en cas de détérioration des relations entre les deux personnes, il ne peut même pas exiger la restitution de l'argent dépensé dans l'acquisition du bien. Il a été jugé qu'une telle convention est illégale car contraire à la Constitution de 1993 qui interdit toute propriété, directe ou indirecte, sur les terres. La conséquence est que le juge peut contraindre à la vente forcée ou expropriée le bien

pour l'intégrer dans le domaine public<sup>77</sup>. De ce fait, ce mécanisme est très déconseillé par les professionnels du droit<sup>78</sup>.

Ces précisions sur le prête-nom ainsi apportées, il convient à présent d'étudier les deux mécanismes de contrôle des biens en tant que preneur et en tant que « propriétaire de l'ombre ».

## **1 - Le contrôle des biens en tant que preneur**

**44.** Les investisseurs étrangers sont très souvent des grandes sociétés immobilières ou des sociétés d'exploitation industrielle des cannes à sucre, du manioc etc. qui ont besoin de grands terrains pour une longue durée afin de rentabiliser leurs investissements. Les lois cambodgiennes leur offrent deux possibilités : conclure un contrat de bail de longue durée ou faire une demande de concessions de terres auprès du gouvernement.

**45. Les baux de longue durée et les concessions foncières.** Pour les baux de longue durée, les investisseurs étrangers peuvent avoir le contrôle sur les terrains à travers la conclusion d'un bail d'une durée minimum de quinze ans et qui ne peut dépasser cinquante ans, avec la possibilité de reconductions mais dont la durée totale du renouvellement ne peut dépasser cinquante ans à compter de la date du renouvellement<sup>79</sup>. En ce qui concerne les concessions des terres, la loi sur les concessions du 19 octobre 2007 a pour objectif de promouvoir et faciliter la mise en exécution des projets privés d'infrastructure dans le but de contribuer aux intérêts (infrastructures) publics, à l'économie nationale et aux besoins sociaux. Une concession des terres, qu'elle soit à des fins économiques, sociales ou pour l'usage, le développement ou l'exploitation du domaine de l'Etat, est un contrat de bail de longue durée entre une personne privée et l'Etat (le ministère de l'Agriculture, des Forêts et de la Pêche) portant sur un bien appartenant au domaine privé de l'Etat. Une concession est un acte juridique délivré à la discrétion du gouvernement, conclu avec des personnes physiques ou morales ou des groupes de personnes pour exercer sur les terres ou terrains concédés (un espace déterminé) des droits conformément à la loi foncière de 2001. Une

---

<sup>77</sup> Article 8 de la loi foncière de 2001 alinéa 3 : « (...) le bien acquis en violation de l'interdiction foncière sera exproprié pour le faire entrer dans le domaine public. Aucune indemnité ne sera versée ».

<sup>78</sup> La même précaution devrait aussi être appliquée au cas des couples mixtes : s'il existe une convention de prête-nom entre les époux, le conjoint étranger pourrait se retrouver dans une situation délicate de la voir annulée par une décision judiciaire. Par conséquent, il vaudrait mieux ne pas avoir de convention de prête-nom, mais simplement un contrat de prêt de fonds avant tout achat pour pouvoir exercer un contrôle sur le bien acquis.

<sup>79</sup> Article 244 et 247 du Code civil cambodgien.

concession de terres ne doit pas dépasser les 10.000 hectares et, comme le bail de longue durée, la durée limite des concessions est de cinquante ans, renouvelable une fois dans la limite de cinquante ans. Bien que les deux soient juridiquement des contrats qui attribuent un droit de jouissance sur les terres, la distinction entre les concessions de terre et les baux de longue durée est délicate. Il existe néanmoins de légères différences. Un bail de longue durée peut être conclu pour n'importe quel objet, à condition qu'il ne soit pas interdit par la loi, entre deux personnes privées sur des terrains privés, alors qu'une concession est nécessairement conclue entre l'Etat (plus précisément, elle est attribuée par l'Etat) à une personne privée sur un terrain appartenant au domaine privé de l'Etat et dont l'objet est d'entreprendre des projets d'infrastructure. De plus, préalablement au contrat de concession, il doit exister un accord de principe (« *Memorandum of Understanding* ») entre les parties, ce qui n'est pas obligatoirement imposé pour les baux de longue durée.

Par rapport au droit français, ces baux de longue durée ressemblent aux baux emphytéotiques ou aux emphytéoses<sup>80</sup>. L'emphytéose peut être cédée, vendue ou transmise aux héritiers du preneur<sup>81</sup>. Quand les concessions portent sur les infrastructures publiques telles que les routes ou autres bâtiments publics, la situation est semblable aux concessions des travaux publics<sup>82</sup> en droit français. Quand les concessions portent sur les domaines agricoles, ceci ressemble à l'affermage<sup>83</sup>. Tout comme l'emphytéote, les concessionnaires sont des preneurs des baux particuliers et qui disposent des droits réels sur les biens concédés. Ce sont des usufruitiers dont la seule limite à leurs droits est le droit de disposer de la chose objet du contrat.

**46. Les effets juridiques.** En dépit de ces différences, les effets juridiques sont similaires. Le bail de longue durée et la concession font l'objet d'une publicité foncière au Cadastre<sup>84</sup> et un certificat de bail de longue durée ou un certificat de concession des terres sera délivré au bénéficiaire par le ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme

---

<sup>80</sup> En France, le régime des baux emphytéotiques est défini par les articles L. 451-1 à L. 451-12 du Code rural et de la pêche maritime.

<sup>81</sup> Article 252 du Code civil cambodgien.

<sup>82</sup> Concession de travaux publics : « *convention par laquelle l'administration charge une personne d'édifier un ouvrage public, de l'entretenir et de l'exploiter moyennant une rémunération constituée par des redevances perçues à l'occasion de cette exploitation* ». G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, 8<sup>e</sup> édition 2007, Édition Quadriga/PUF, p.196

<sup>83</sup> Affermage : « *location d'un fonds rural moyennant une redevance appelée fermage, fixée d'après le cours des denrées et à verser soit en espèces, soit en nature, suivant les clauses du bail* ». G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, 8<sup>e</sup> édition 2007, Édition Quadriga/PUF, p.37.

<sup>84</sup> Article 246 du Code civil cambodgien.

et de la Construction<sup>85</sup>. Il y aura aussi inscription sur le titre de propriété. Le bail de longue durée et la concession confèrent à leur titulaire un droit réel sur le bien<sup>86</sup>, c'est-à-dire un pouvoir direct sur le terrain en question et opposable à tous<sup>87</sup>, ainsi que d'autres droits nécessaires pour développer/exploiter le terrain, objet du contrat, tels que la possibilité de demander le permis de construire au nom du bénéficiaire, la possibilité d'hypothéquer le terrain afin de garantir ou de céder ses droits de bail ou de concession pendant toute la durée du contrat<sup>88</sup>, par exemple à travers la sous-location sans avoir à requérir la permission du bailleur.

Malgré les droits étendus des bénéficiaires du bail de longue durée ou de la concession des terres, certains investisseurs étrangers préfèrent opter pour le contrôle sur les biens en devenant eux-mêmes des « propriétaires de l'ombre ».

## **2 – Le contrôle des biens en tant que propriétaires de l'ombre**

**47. La société de holding.** Outre les conventions de prête-nom, il existe le montage juridique d'une société de holding<sup>89</sup>. Selon les juristes, la constitution d'une société de holding de droit cambodgien qui sera propriétaire du bien serait le mécanisme juridique le plus sûr, même si le risque zéro n'existe pas. Une société est considérée comme étant de « nationalité » cambodgienne si 51% des actions (enregistrées dans les statuts) à droit de vote sont détenues par une personne, physique ou morale, de nationalité cambodgienne et que le siège social de cette société ou le lieu d'activité se trouvent au Cambodge<sup>90</sup>. C'est donc une société de holding locale, c'est-à-dire une société de portefeuille constituée dans le seul but de détenir en propriété les terrains sur lesquels les investissements immobiliers vont être réalisés. C'est une holding pure qui n'exerce aucune activité industrielle, commerciale ou de service. Ce montage, sans doute le moins risqué, connaît aussi quelques inconvénients. En premier lieu, il faut trouver un partenaire cambodgien qui accepte de jouer le jeu et de s'engager à hauteur de 51% du capital enregistré<sup>91</sup>. Il est encore une fois question de relation de

---

<sup>85</sup> Article 6 1<sup>er</sup> alinéa du sous-décret N.114 du 29 août 2007 sur les hypothèques et les cessions des baux de longue durée et des concessions des terres.

<sup>86</sup> Article 132 du Code civil cambodgien : le bail de longue durée est un des composants des droits réels.

<sup>87</sup> Article 130 du Code civil cambodgien.

<sup>88</sup> Article 1er du sous-décret N.114 du 29 août 2007 sur les hypothèques et les cessions des emphytéoses et des concessions des terres.

<sup>89</sup> Appelée aussi la « Land Holding Company » (LHC) ou « Real Estate Holding Company ».

<sup>90</sup> Article 101 de la loi sur les entreprises commerciales du 19 juin 2005 sur les conditions de nationalité d'une société.

<sup>91</sup> En pratique, il est requis que le capital enregistré soit au minimum de KHR20.000.000 (USD5.000).

confiance. Ensuite, viennent les dépenses : l'établissement et la vie d'une société coûtent de l'argent (frais d'établissement, frais relatifs à la vie de la société, traitement fiscal et imposition des loyers de l'ordre de 10%, obligations de déclaration etc.).

**48. Les mécanismes juridiques de protection.** Comme les étrangers utilisent cette technique pour contrôler les biens immobiliers, des précautions ont été imaginées et mises en œuvre pour garantir leur protection. Pour essayer de se mettre à l'abri d'une éventuelle mauvaise foi du partenaire cambodgien, les investisseurs étrangers ont mis en place tout un arsenal juridique. Les parties font appel aux accords privés, tels que les pactes d'actionnaires, pour sécuriser les actionnaires minoritaires (investisseurs étrangers) qui détiennent les 49% du capital enregistré et qui sont, en réalité, les vrais propriétaires du terrain. Les pactes d'actionnaires ou d'associés sont des documents juridiques de nature confidentielle qui organisent les relations entre les différents groupes d'actionnaires. Ces derniers sont en général regroupés en deux catégories d'actions A et B, dont une catégorie est détenue par les investisseurs étrangers et l'autre par les investisseurs locaux. Le but de ces catégories d'actions est de créer des droits différents, par exemple, les investisseurs cambodgiens se voient limiter la libre cession de leurs actions, et leur droit de nommer les directeurs. Leurs prises de décisions d'autre part nécessitent la majorité des deux-tiers des actions enregistrées ; tandis que les investisseurs étrangers se voient attribuer une majorité permanente au conseil d'administration, des procurations différentes et des cessions d'actions en blanc.

Pour encore plus de sécurité, la société holding constitue une hypothèque du terrain en question au profit des investisseurs étrangers, auquel cas le terrain ne peut être cédé sans le consentement de ces derniers. Pour cela, des contrats accessoires ont été créés tels que le contrat de prêt par lequel les actionnaires étrangers accordent à la société de holding un prêt pour l'achat du terrain, l'hypothèque conventionnelle par laquelle la société de holding met en garantie le terrain ainsi acheté grâce au prêt pour couvrir le risque de non-remboursement de sa dette envers les actionnaires étrangers-créanciers, et le bail de longue durée grâce auquel la société de holding bailleur donne pouvoir aux actionnaires étrangers d'exploiter le terrain comme ils l'entendent, et ainsi de maîtriser toute l'utilité économique du bien pour une très longue durée. Pour garantir les droits des preneurs-actionnaires étrangers, une clause peut être insérée qui impose que la société de holding-proprétaire obtienne le consentement du preneur avant toute vente du terrain, ou ne puisse le vendre à moins que le nouveau propriétaire ne

reconnaisse expressément le bail de longue durée. Par ailleurs, un « avis de vente bloquée » peut être enregistré auprès du cadastre lui donnant instruction de ne pas enregistrer de vente sans l'accord du preneur. Ainsi qu'elle est fréquemment utilisée, il est également possible d'insérer une clause compromissoire en cas de différends, pour plus de confidentialité, rapidité et compétence : « *les problèmes relevant de l'interprétation ou de l'exécution du contrat sont soumis au tribunal arbitral qui siègera à Singapour* » par exemple.

Cependant, une telle clause semble être moins efficace que ce que les parties ou associés espéraient parce qu'en général, les litiges ne tiennent pas au contrat mais à d'autres choses telles que la mauvaise foi du partenaire cambodgien. De plus, il n'est pas sûr et certain que les tribunaux cambodgiens reconnaissent les sentences arbitrales étrangères, ou réexaminent les cas déjà jugés par un tribunal arbitral. En plus de cela, comme mentionné plus haut, il n'y a pas de risque zéro. Même si la société de holding a conclu plusieurs contrats accessoires visant à sécuriser les intérêts des investisseurs étrangers, elles pourraient toujours tomber sous le coup de l'article 9 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi foncière de 2001, qui dispose que « *les sociétés immatriculées au Cambodge et dont au moins 51% des actions sont détenues par une ou des personnes de nationalité cambodgienne, peuvent être propriétaires fonciers. Seul le capital enregistré dans les statuts est pris en compte. Tout accord privé contraire est nul et non-avenue* ». Cela ressemble à une règle d'ordre public : si la structure est découverte, elle sera déclarée nulle et non avenue parce que ladite structure permettrait en réalité un contrôle indirect des étrangers sur les terres au Cambodge, ce qui est inconstitutionnel. Et la nullité de la structure principale devrait logiquement entraîner la nullité de tous les contrats accessoires. Toutefois, en pratique, il semble qu'il n'y ait jamais eu de cas d'annulation des pactes d'actionnaires dans ce contexte.

En conclusion, les investisseurs étrangers exercent le contrôle sur les terres à travers l'acquisition de la nationalité cambodgienne, le prête-nom (ceci n'est pas recommandé du tout), les baux de longue-durée, les concessions des terres, ou la constitution d'une société de holding foncière. Dans la pratique, ils choisissent très souvent la constitution d'une société de holding, les baux de longue durée ou les renouvellements successifs des baux de courte-durée. Tous ces mécanismes juridiques ont été établis pour permettre aux étrangers d'avoir le contrôle sur les biens immobiliers situés au Cambodge. A une période de très forte croissance immobilière et au vu de la limite dans les capacités financières des classes moyennes cambodgiennes dans l'acquisition de nouveaux biens tels que les appartements, ainsi que face

à une conception encore individualiste des Cambodgiens d'opter pour les achats des maisons individuelles ou mitoyennes ; la question d'ouvrir aux étrangers l'accès direct à la propriété immobilière sans passer par des mécanismes juridiques compliqués était alors primordiale.

## **§ II – La consécration de l'accèsion immobilière des étrangers**

**49.** La société de holding permet aux étrangers d'avoir la propriété sur les biens, mais seulement à hauteur de 49%. Avec l'accès des droits des étrangers à la propriété immobilière, ces derniers peuvent devenir propriétaires d'un bien immobilier à 100%. Cependant, tous les biens immobiliers ne peuvent faire l'objet d'appropriation étrangère. L'accèsion immobilière est limitée. En dépit de cette accèsion conditionnelle, cette possibilité qu'offre la loi cambodgienne aux étrangers constitue une forte attractivité des investissements étrangers directs au Cambodge. L'accèsion des étrangers à la propriété immobilière au Cambodge a été rendue possible grâce à la reconnaissance du droit cambodgien de la superficie (A), et en présence d'un bâtiment en copropriété (B).

### **A – Le droit cambodgien de la superficie**

**50.** L'article 6 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 24 mai 2010 sur l'appropriation étrangère dispose que *« les étrangers peuvent avoir un droit de propriété à partir du premier étage. Le rez-de-chaussée et le sous-sous-sol ne peuvent faire l'objet d'appropriation étrangère »*. A la lecture de cet article, il est clairement montré que désormais les séparations de la propriété à l'horizontale sont possibles en droit cambodgien, il convient d'en étudier les fondements (1) avant d'en exposer les caractéristiques (2).

**51. La loi de 2010 et l'accèsion des étrangers à la propriété immobilière.** Une première observation peut être faite. Il a pu être considéré que c'est la copropriété qui a permis l'accèsion des étrangers à la propriété immobilière - ce qui peut se comprendre. La loi foncière du 11 août 1992 a explicitement mentionné pour la première fois la copropriété dans son Chapitre III relatif à la « propriété commune ou la copropriété », tout en attribuant une définition du terme de « copropriété ». Il faut noter qu'à l'époque, les différentes notions de droit n'étaient pas assez bien maîtrisées : la copropriété se confondait avec la propriété commune. Bien que toutes les deux fassent partie de la propriété collective, elles sont

toutefois différentes car elles représentent deux formes de propriété collective<sup>92</sup>. La copropriété s'applique généralement à un bâtiment, c'est une situation dans laquelle plusieurs personnes ont la propriété sur ce bâtiment et chacune en a pour sa quote-part. Chacun peut aliéner ou grever d'hypothèque sa part. Quant à la propriété commune, elle représente une situation dans laquelle plusieurs personnes forment une communauté pour acquérir un bien, comme la communauté de biens entre époux : les parts de la propriété ne peuvent être ni aliénées ni grevées d'hypothèques.

Cette clarification des termes de propriété collective étant faite, si la copropriété était le fondement qui permet l'accession des étrangers à la propriété immobilière, cette accession aurait été possible dès 1992. Mais, ce n'est que depuis la loi du 24 mai 2010 que l'accession aux étrangers à la propriété des parties privatives au sein d'un bâtiment est possible. Pour que cette accession soit possible sans violer la Constitution de 1993 sur l'interdiction foncière faite aux étrangers, il a fallu dissocier les deux propriétés, dissociation qui est propre au droit cambodgien : celle du *foncier* qui ne peut être détenue que par les personnes de nationalité cambodgienne, et celle du *bâti* qui peut être appropriée par toute personne. Ce n'est pas la copropriété qui ouvre cette possibilité, mais c'est la dissociation horizontale des propriétés qui a permis cette réalisation.

## **1 - Les fondements du droit cambodgien de la superficie**

**52. La loi sur l'investissement de 1994.** La superficie est « *un droit réel sur l'immeuble d'autrui, par lequel le propriétaire d'un fonds autorise un tiers à jouir d'une manière complète d'édifices construits ou à construire sur ce fonds, à perpétuité ou pendant un très long temps, avec ou sans l'obligation d'une redevance annuelle* »<sup>93</sup>. Le droit de la superficie est donc le nom donné au droit de propriété portant sur les constructions (édifices), plantations et autres superficies dans les cas où la propriété de ces choses est dissociée de la propriété du sol<sup>94</sup>. Il se pourrait que ce droit ait trouvé sa genèse dans l'article 16 point N.3 de la loi sur l'investissement de 1994, dont le dernier amendement datait de 2003, et qui, tout en rappelant que la propriété du sol ne peut être détenue par une personne de nationalité

---

<sup>92</sup> Une autre forme possible de propriété collective : l'indivision (situation dans laquelle, jusqu'au partage, plusieurs personnes exercent un droit de même nature sur un même bien). Elle peut être conventionnelle ou légale comme dans le cas de la succession).

<sup>93</sup> Ch. GUYOT, *Des droits d'emphytéose et de superficie*, Nancy, Imprimerie Crépin-Leblond, Grande-Rue (Ville-Vieille) 14, 1876, p.118.

<sup>94</sup> G. CORNU, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.897.

cambodgienne, dispose que « *les investisseurs peuvent avoir la propriété, constituer des sûretés et transférer tous les biens immobiliers et mobiliers qui se trouvent sur le terrain (...) pendant toute la durée du contrat de concession ou de bail de longue durée (...)* »<sup>95</sup>. L'article suppose qu'il existe au moins deux propriétés différentes : la propriété du terrain et celle de tout ce qui se trouve sur ce terrain. Il y aurait une lueur d'existence du droit de la superficie au sein de la loi de 1994 sur les investissements. Mais, à cause de son ambiguïté, plusieurs observations peuvent être soulevées.

D'abord, il n'est pas possible de savoir si ce droit de superficie est ou non d'application générale, ni même si le droit de propriété possède véritablement tous ses attributs. Premièrement, cette disposition s'applique uniquement aux investisseurs<sup>96</sup> ou si un particulier qui contracte un bail de longue-durée (ce qui est rare<sup>97</sup> mais faisable) pour y construire une maison d'habitation, peut faire valoir ce droit de superficie ? Deuxièmement, par « *les investisseurs peuvent avoir la propriété (...)* », la propriété des biens se trouvant sur sol d'autrui n'est possible que si elle a été clairement stipulée dans le bail ou le contrat de concession. Le droit de superficie n'était donc pas automatique. De ce fait, l'obscurité de l'article 16 de la loi de 1994 n'offrait pas de sécurité juridique pour les investisseurs quant à son domaine d'application et à l'existence ou non d'un droit de la superficie. Cette existence semblait être conditionnée à une stipulation expresse dans l'acte juridique. Finalement, la question a aussi été posée concernant le sort des constructions à l'issue du bail de longue durée ainsi que la possibilité d'avoir des propriétés différentes au sein du bâtiment. Il semble

---

<sup>95</sup> La disposition ressemble à la caractéristique de l'emphytéose, c'est-à-dire « *un droit réel, constitué sur le fonds d'autrui pour toujours ou pour un temps très long, donnant à celui qui l'exerce la jouissance du fonds et la disposition sous certaines conditions, à charge de payer au propriétaire un canon annuel. L'emphytéote doit se gérer en bon père de famille et (...) doit nécessairement améliorer le fonds* » - Ch. GUYOT, *Des droits d'emphytéose et de superficie*, Nancy, Imprimerie Crépin-Leblond, Grande-Rue (Ville-Vieille) 14, 1876, p.1.

Il advient de préciser que la présente disposition constitue une des traductions du cambodgien de la loi, et que d'autres traductions peuvent tout à fait exister avec différents termes juridiques pouvant donner lieu à plusieurs interprétations. A titre d'illustration, le même article 16 de la loi de 1994 dispose de la manière suivante, sur le site de l'ambassade du Cambodge en France : « (...) *La propriété du sol aux fins de l'exercice sur la promotion des activités d'investissement est dévolue uniquement à des personnes physiques ou morales détenant la citoyenneté cambodgienne. Juridique qui détient la citoyenneté cambodgienne est l'entité juridique dans laquelle plus de 51 pour cent des actions sont détenues par des personnes physiques ou morales, détenant la nationalité cambodgienne. L'utilisation des terres est autorisée pour les investisseurs, y compris les baux à long terme de la place à une période de 70 ans, renouvelable sur demande. À la suite de cette utilisation mai comprennent le droit de propriété des biens meubles et immeubles situés sur la terre comme mai seront autorisés par la loi.* » - <http://www.ambcambodgeparis.info/?q=loi-investissement-cambodge>.

<sup>96</sup> Un investisseur est une personne qui investit ou qui réalise des investissements, c'est-à-dire toute opération dont la personne-investisseur espère accroître le capital sur le long-terme. Il y a donc les notions de risque, de durée et de gain espéré.

<sup>97</sup> Un bail de longue-durée contracté entre particuliers est rare parce qu'un tel bail permet au preneur de demander son enregistrement auprès du Cadastre, ce qui entraîne l'inscription du bail sur le titre de propriété du bailleur-propriétaire du terrain ainsi que la délivrance d'un certificat de bail emphytéotique au profit du preneur. Ce bail particulier offre des protections au preneur – ce que les bailleurs voudraient bien éviter au maximum.

qu'elles reviennent entre les mains du nu-propiétaire et que les différentes parties du bâtiment peuvent être détenues par des propriétaires différents. Mais la question n'a pas été aussi fermement tranchée en droit cambodgien. En droit français, il est question de l'accession différée : « *le nu-propiétaire aura vocation à recevoir à terme l'usufruit du sol, seul démembrement de propriété. En d'autres termes, le démembrement de propriété ne se reporte pas sur la construction nouvelle, envisagée seulement en termes de pleine propriété* »<sup>98</sup>. L'accession différée repose sur le caractère réfragable de la double présomption de l'article 553 du Code civil français. Le Code n'ayant pas écarté la « *propriété modulaire* »<sup>99</sup> comme déclinaison de la propriété ; la superposition de propriétés détenues par des propriétaires différents est donc concevable.

**53. Le Code civil de 2007.** Le droit de superficie ne trouve pas son fondement uniquement dans la loi sur l'investissement, il peut aussi le trouver au sein du Code civil cambodgien du 8 décembre 2007 (en vigueur le 21 décembre 2011), dont il serait son prolongement : « *les bâtiments ou toute autre construction, ainsi que les arbres ou toute autre plantation qui ont été faits sur le sol d'autrui en vertu d'un titre juridique, ne doivent pas faire partie du composant du fonds de terre. (...) Dans ce cas, ces constructions ou plantations sont présumées faire partie des droits de celui ou ceux qui les ont faites* »<sup>100</sup>. Le droit de superficie nécessite l'existence d'un titre juridique<sup>101</sup>, tel est le cas en l'espèce d'un bail, plus précisément les baux de longue durée ou les contrats de concession. L'article 124 du Code civil de 2007 semble admettre que le droit de la superficie s'opère automatiquement en présence d'un titre juridique sauf dispositions contraires en son sein. Quant à l'expression « *présumées faire partie des droits de celui ou ceux qui les ont faites* », elle conduit à se demander de quels droits il pourrait s'agir – logiquement il serait question du droit de propriété sur les ouvrages ou plantations pendant la validité du titre juridique, par

---

<sup>98</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 19 décembre 2012 : « *attendu que la Cour d'appel ayant retenu à bon droit qu'il n'existait aucun enrichissement pour la nue-propiétaire qui n'entrera en possession des constructions qu'à l'extinction de l'usufruit, l'accession n'a pas opéré immédiatement au profit du nu-propiétaire du sol* » - Actes Courants Immobiliers, Dufrénois N.1, 15 janvier 2013.

<sup>99</sup> Expression utilisée par TRANCHANT L. – *Du droit de la superficie à la propriété modulaire*, in Mélanges J-L. BERGEL, Bruylant, 2013.

<sup>100</sup> Articles 123 et 124 du Code civil de 2007. Comme souvent, il faut toujours préciser que l'écriture n'est pas claire et prête à beaucoup d'ambiguïtés. Cette imprécision laisse place à plusieurs interprétations et traductions possibles dont celles qui sembleraient être les plus proches de l'esprit du texte décrites ici.

<sup>101</sup> D'une manière générale, le titre juridique dont bénéficie le superficiaire peut être toutes conventions comme les baux emphytéotiques, les baux à constructions, les baux à réhabilitation ou les concessions immobilières. Ce sont des baux immobiliers de longue durée, par opposition aux autres baux tels que baux de droit commun, qui sont des baux d'habitation ou des baux commerciaux, dans lesquels le droit de jouissance du locataire est un droit personnel, alors que le droit de jouissance du locataire dans les baux particuliers est un droit réel immobilier. Ces conventions sont des techniques du droit de construire et donc le droit de construire est aussi un droit de superficie.

combinaison avec l'article 16 la loi sur les investissements de 1994. En conséquence, le droit cambodgien comporterait une « présomption de superficie ».

Par rapport au droit français, en premier lieu, il est important de dire que c'est la jurisprudence française qui a ouvert la voie à l'existence d'un droit de superficie par l'arrêt de la Cour de cassation de 1834, connu sous le nom de « arrêt Caquelard »<sup>102</sup>, selon lequel les droits réels du Code civil de 1804 n'est pas limitative. Une position confirmée successivement par un autre arrêt de la même Chambre en 1866 qui a admis que le droit de la superficie revêtait la nature d'un véritable droit de propriété<sup>103</sup>. Ensuite, l'article 553 du Code civil français dispose que « *toutes constructions, plantations et ouvrages sur terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé (...)* ». Il s'agit d'une présomption de propriété du sol susceptible d'être renversée par des preuves contraires « *si le contraire n'est pas prouvé* ». Cet article 553 du Code civil français renforce le caractère réfragable de la présomption de propriété dont bénéficie le propriétaire du sol. Alors qu'en droit cambodgien, l'article 124 du Code civil attribuerait une présomption de superficie au superficiaire<sup>104</sup>, en présence d'un titre juridique. Le renversement de la présomption de propriété est plus fort en droit cambodgien.

**54. Avis discordants.** Avant d'aller plus loin, il est important de mettre en lumière certains points de vue : certains juristes soutiennent que le droit de superficie n'existait pas au Cambodge avant la loi de 2010. En effet, l'article 121 du Code civil de 2007 évoque un « *composant d'un bien qui ne peut être détaché de ce bien auquel ce composant est associé, sans détruire ce bien ou sans en changer sa nature essentielle, (est considéré comme faire partie de ce bien) et ne peut faire l'objet de droits différents de ceux applicables au bien (principal)* ». Quelques articles après, l'article 125 du même Code adopte la même ligne de conduite pour ce qui est des composants du bâtiment : « (...) *les fixations, les meubles-meublants, (...) ornements (incorporés) au bâtiment qui ne peuvent en être détachés sans le détruire ou en changer sa nature (initiale) font partie dudit bâtiment, et ne peuvent faire (...)* ». Il y aurait donc deux étapes à franchir. D'abord, l'incorporation au bâtiment pour n'en former qu'un seul bien, puis l'incorporation de ce bâtiment aux composants du fonds de terre

---

<sup>102</sup> Cass. Req., 13 février 1834, arrêt « Caquelard », Les grands arrêts de la jurisprudence civile, tome 1, D. 12<sup>e</sup> éd. 2007, N.65 : « *ni les articles 544, 546 et 552 du Code civil, ni aucune loi n'excluent les diverses modifications et décompositions dont le droit ordinaire de propriété est susceptible (...)* ».

<sup>103</sup> Cass. Req., 5 novembre 1866, D. 1867 I, p.32, sur la nature juridique du droit de la superficie : « *un véritable droit de propriété dont le titulaire à la libre disposition* ».

<sup>104</sup> Un superficiaire est le titulaire du droit de la superficie, c'est-à-dire celui qui dispose du droit de construire ou de planter sur le sol d'autrui, et qui est propriétaire de ses constructions ou plantations.

pour attribuer le caractère immobilier audit bâtiment. Il est à noter que le bâtiment est vu comme étant un bien immobilier par nature parce qu'il s'incorpore aux fonds de terre : « *les fonds de terre sont des choses fixées à la terre ou éléments incorporés au sol, plus précisément les bâtiments ou constructions édifiés sur le sol et non susceptibles d'être déplacés (...)*<sup>105</sup> ». C'est donc le fonds de terre qui en est le dénominateur principal<sup>106</sup>. C'est « le droit commun de la propriété » ou « la théorie générale de la propriété », où un bien est approprié dans son ensemble par une seule et même personne ou entité. L'étendue de la propriété s'applique pleinement : « *la propriété du sol emporte celle du sursol et celle du sous-sol* ». Les juristes qui soutiennent que le droit de superficie ne pouvait exister seraient ceux qui tiennent beaucoup à la règle du jeu de « l'accession suit le principal ». Mais, ceci ne peut être tout à fait soutenu sans failles : le droit de la superficie est aussi le droit de construire. La cession ou la mise en hypothèque des droits de bail de longue durée ou de concession foncière peuvent aussi intervenir sur un sol vierge. Il s'agit ici de cession ou de mise en hypothèque d'un droit de superficie, en ce sens, un droit de construire ; et à ce titre, le droit de construire est un droit réel, c'est-à-dire un « *droit qui porte directement sur une chose et procure à son titulaire tout ou partie de l'utilité économique de cette chose* ». Si le droit de superficie n'existe pas, comment est-il possible de réaliser la cession d'un droit réel sur un terrain vierge ?

Ceci étant dit, il semble que le droit réel cambodgien joue beaucoup sur le jeu de l'incorporation et de l'accession. Et c'est la raison pour laquelle la présomption de *superficie* des articles 123 et 124 Code civil 2007 qui font exception à la composition des fonds de terre, est quelque chose de remarquable, parce qu'elle rompt le jeu de l'accession. Cette présomption de superficie expliquerait que le droit cambodgien de la superficie connaisse des spécificités propres qu'il convient d'étudier.

## **2 – Les caractéristiques du droit cambodgien de la superficie**

C'est donc la loi de 2010 qui a permis expressément une telle division. Auparavant, il était sans doute question de « spectre » du droit de la superficie (avec les certificats des baux de longue durée et les certificats de concession foncière).

---

<sup>105</sup> Article 122 Code civil cambodgien

<sup>106</sup> Il est possible d'émettre un avis selon lequel l'accession à la catégorie de biens immobiliers par étapes successives d'incorporation aux choses principales immobilières par nature fait que le droit cambodgien serait plus réticent à recevoir d'autres biens mobiliers dans la classification des biens immobiliers. Et mis à part les fonds de terres, bâtiments, plantations ou arbres, « les autres biens sont considérés comme des biens mobiliers ».

**55. Le foncier et le bâti.** La première caractéristique du droit de la superficie est la dissociation entre *le foncier* et *le bâti*. Pour arriver à admettre une telle dissociation, cela nécessite plusieurs étapes d'analyse. En premier lieu, selon la définition juridique des fonds de terre de l'article 122 du Code civil cambodgien, les fonds de terre sont « *toutes choses fixées à la terre ou éléments incorporés au sol, plus précisément, les bâtiments ou constructions édifiés sur le sol et non susceptibles d'être déplacés, ainsi que les engrais semés, les récoltes, les arbres/fruits, dès lors qu'ils n'ont pas été coupés/arrachés des terres et ne pouvant faire l'objet d'une propriété à part, sauf dispositions contraires* ». Il y aurait là une présomption de propriété qui se trouve dans la notion juridique du « fonds de terre »<sup>107</sup> ; présomption parce qu'elle est susceptible d'être combattue par des « dispositions contraires ». Ensuite, viennent les articles 123 et 124 du même Code avec l'expression « *présumées faire partie des droits de celui ou ceux qui les ont faites* » : la présomption de propriété de l'article 122 laisserait alors place à la présomption de superficie en vertu d'un titre juridique. Sur ce plan, cela ressemble à n'importe quel droit de superficie, c'est-à-dire une séparation horizontale de la propriété au niveau du sol (séparation entre le sol et l'espace). Il faut enfin rappeler qu'il existe l'article 6 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi de 2010 aux termes duquel « *les étrangers ne peuvent devenir propriétaires qu'à partir du premier étage. Le rez-de-chaussée et le sous-sol ne peuvent faire l'objet d'appropriation étrangère* ».

Partant de là, le droit cambodgien adopte une conception propre du droit de superficie qui serait celle de la dissociation horizontale des propriétés au niveau du rez-de-chaussée. La loi du 24 mai 2010 marque une véritable consécration du droit cambodgien de la superficie, qui n'existait jusque-là que sous la forme d'un « spectre du droit de la superficie », et ce, avec sa propre spécificité. Ainsi, le « foncier » englobe le sous-sol, le sol et le rez-de-chaussée : celui qui possède le rez-de-chaussée possède alors la terre et en-dessous. Et le *bâti* serait alors tout ce qui se trouve à partir du premier étage.

**56. Une consistance variante.** Une autre spécificité du droit cambodgien de la superficie viendrait de la disposition selon laquelle « *les étrangers ne peuvent devenir propriétaires qu'à partir du premier étage* ». Cela conduit à se demander si le droit de superficie ne s'applique qu'aux constructions avec la division au niveau du rez-de-chaussée ?

---

<sup>107</sup> L'importance attachée à la terre est encore illustrée, ce qui confirmerait de la sorte la présence du régime foncier : au lieu d'attribuer la propriété au propriétaire du sol, la propriété du dessus se rattache aux fonds de terre.

Quant aux plantations, elles resteraient présumées « *faire partie des droits de celui qui les a plantées* » en vertu d'un titre juridique. En conséquence, celui qui a planté ne bénéficierait que de la pleine jouissance de ses plantations. Le droit de propriété ne peut s'appliquer aux plantations car si dans un bâtiment, il est possible de délimiter le niveau de rez-de-chaussée, une possibilité n'existe pas pour les arbres. Et comme celui qui possède le rez-de-chaussée possède aussi la terre, il ne peut être admis de donner la propriété à celui qui a planté les arbres, auquel cas il aurait droit à la terre. Si ce dernier était une personne de nationalité étrangère, l'article 124 du Code civil cambodgien serait inconstitutionnel. Cette attribution de la propriété à celui qui effectue des plantations serait possible si l'écriture de l'article 124 du Code civil cambodgien était la suivante : « *les bâtiments ou constructions, les plantations ou récoltes sur le sol d'autrui en vertu d'un titre juridique sont présumés appartenir à celui ou ceux qui les ont faits* ». C'est la raison pour laquelle le législateur a été prudent et a opté pour « *faire partie des droits de celui qui les a effectuées en vertu du titre juridique* » : les mêmes droits que ceux issus du titre juridique seront attribués au bénéficiaire de ce titre, en l'occurrence, les droits d'usufruit. Par conséquent, la « consistance » (propriété ou juste usufruit) de ce droit de superficie serait en fonction du bien qui se trouve sur ce sol. Cependant, du fait de l'enregistrement des concessions foncières et des baux de longue durée entraînant ainsi la délivrance d'un certificat de concession et d'un certificat de bail de longue durée<sup>108</sup>, il y aurait un « semblant » droit de propriété conféré aux bénéficiaires du titre juridique, et qui s'appliquerait à l'ensemble des constructions ou plantations qui se trouvent sur ces sols d'autrui.

**57. Conclusion.** Le droit cambodgien de la superficie est un droit réel immobilier qui trouve sa source dans la loi. Il est donc d'origine légale, contrairement au droit français où il a été consacré par la jurisprudence depuis la fin du XIX siècle<sup>109</sup>, et qui successivement le réaffirme<sup>110</sup>. Il serait un droit réel d'usufruit s'il s'applique aux plantations, et un droit réel de propriété s'il s'applique aux constructions, avec l'interrogation de savoir s'il englobe tout le

---

<sup>108</sup> Ces certificats font qu'il n'existe pas trop de répercussions dans la pratique que le droit de superficie soit de propriété ou d'usufruit, parce qu'un arbre ne représente pas autant de valeur économique qu'un bâtiment. De plus, il est difficilement imaginable que quelqu'un veuille se porter acquéreur d'un arbre à partir d'un certain niveau. Puis, les investisseurs dans les plantations possèdent aussi des droits très étendus dans leur exploitation à échelle industrielle : planter, récolter, abattre, replanter etc. ; alors qu'on ne démolit pas un bâtiment aussi facilement. De ce fait, celui qui a planté peut user librement de ses plantations (les donner à bail sans l'accord du propriétaire du sol, ce qui est différent du bail ordinaire ou la sous-location nécessite l'accord du bailleur), les disposer comme les hypothéquer (grâce à l'existence du certificat de bail de longue durée ou de concession), céder son droit de superficie (céder le bail emphytéotique) ou détruire ses plantations (les abattre).

<sup>109</sup> Cass., Ch. Req., 5 novembre 1866 : « *le droit de superficie est un droit de propriété, et sauf dispositions spéciales dans l'acte constitutif, c'est un droit perpétuel* ».

<sup>110</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 6 mars 1991 : « *le droit de superficie est en principe perpétuel, il ne peut s'éteindre par le non-usage* ».

bâtiment ou seulement le *bâti*. Une autre différence avec le droit français, est que le droit cambodgien de la superficie, en plus de ses deux particularités, ne serait pas un droit perpétuel, mais temporaire. L'interrogation a été de savoir si oui ou non le titre juridique créant le droit de superficie pourrait comporter une renonciation à l'accession immobilière à terme, auquel cas le droit cambodgien de superficie serait perpétuel. Or, ceci ne saurait être le cas car premièrement, il est clairement indiqué dans la loi sur les investissements de 1994 que « *les investisseurs peuvent (utiliser le terrain) pendant toute la durée (...)* », ce qui suppose qu'à l'issue du bail, tous les droits reviendront au propriétaire du sol. De plus, le droit de superficie existe aussi à travers les concessions foncières ; et l'agrément final de concession pourra être retiré au concessionnaire si, pendant un an après la date d'agrément (ou de certificat final d'attribution de concession), ce dernier n'a pas entrepris le travail mentionné dans le contrat de concession. Donc, le droit de superficie peut se perdre par le non-usage.

Une des particularités du droit cambodgien de la superficie serait la division des propriétés à trois niveaux : le sous-sol, le *foncier* et le *bâti*. Et parmi ces trois niveaux, seul le niveau supérieur, c'est-à-dire le *bâti* est accessible aux étrangers. Par cet effet, il y a nécessité d'avoir un bâtiment et comme le rez-de-chaussée ne peut être acquis par les étrangers, ce bâtiment est nécessairement en copropriété.

## **B – L'exigence d'un bâtiment en copropriété**

**58.** Un bâtiment se définit comme tout édifice construit sur un terrain<sup>111</sup>. Pour que cet édifice revête un caractère de copropriété, il faut qu'il comporte certaines caractéristiques propres aux bâtiments en copropriété : un bâtiment divisé en plusieurs fractions (1) et la répartition des propriétés au sein de celui-ci (2).

### **1 – Un bâtiment divisé en plusieurs fractions**

**59. Présentation.** La loi cambodgienne prévoit qu'un bâtiment en copropriété est « *tout bâtiment ou toute autre construction au sein duquel vivent plusieurs propriétaires. Un bâtiment en copropriété est composé des parties privatives, objet de propriété exclusive de chaque copropriétaire, et des parties communes affectées à l'usage commun de tous les*

---

<sup>111</sup> *Vocabulaire juridique*, Gérard Cornu, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, P.111.

*copropriétaires*<sup>112</sup> ». Il est donc nécessaire d'avoir les parties privatives et les parties communes : l'une ne peut exister sans l'autre. Le droit cambodgien n'emploie pas le terme de lot pour la division du bâtiment.

**60. Les parties privatives.** Une partie privative est une partie du bâtiment qui fait l'objet de possession et d'usage privatifs et exclusifs (d'un copropriétaire déterminé)<sup>113</sup>. Prenant appui sur le droit français, est « privatif » ce qui relève de la propriété exclusive de quelqu'un. Et l'exclusivité d'un droit écarte la jouissance de ce droit par les personnes autres que le titulaire. En conséquence, l'exclusivité de possession et d'usage rend donc impossible toute servitude sur les parties privatives<sup>114</sup>, *exception faite des servitudes d'équipements en commun*, et par là-même, interdit toute possibilité d'accès à un fonds, ici les parties privatives en question. Les énumérations des composants des parties privatives sont prévues à l'article 2.2 du règlement intérieur de référence annexé au sous-décret de 2009. Cet article dispose que les parties privatives incluent tout ce qui est à l'intérieur de la partie privative destiné à un usage exclusif telles que les surfaces des murs, toutes les portes de circulation même celle d'entrée, les carrelages, la cuisine, les placards, les équipements intérieurs (climatiseurs, appareils sanitaires...) etc.

**61. Les parties communes.** En vertu de l'article 4, 6<sup>e</sup> point de la loi de 2010, les parties communes sont des parties du bâtiment qui sont affectées à l'usage ou aux intérêts de tous les copropriétaires (ou de certains d'entre eux). L'article 3.3 du règlement intérieur de référence et l'article 179 de la loi foncière de 2001 énumèrent les composants des parties communes. Ces composants sont tout d'abord les éléments externes du bâtiment et qui touchent aux loisirs, que sont le terrain, la cour, les parcs et jardins, les centres de fitness, les voies, les entrées et sorties (que l'on pourrait regrouper sous le vocable « voies d'accès »). Vient ensuite tout ce qui touche au bâtiment, à savoir les escaliers, la toiture, les murs mitoyens, les locaux de services communs (le lobby, les toilettes ouvertes au public), les gros-œuvres (poteaux, planchers), les éléments d'équipement commun (ascenseurs, compteurs d'eau), les couloirs, les halls, le parking, les canalisations même si elles traversent les parties privatives, les coffres et têtes sortie de fumée. Enfin, relèvent aussi des parties communes, les droits accessoires à ces dernières, c'est-à-dire, le droit d'affouiller le sol, le droit d'édifier de nouveaux bâtiments dans les cours, parcs ou jardins affectés à un usage commun, le droit

---

<sup>112</sup> Article 4, 3<sup>e</sup> point de la loi de 2010.

<sup>113</sup> Article 4, 4<sup>e</sup> point de la loi de 2010.

<sup>114</sup> Article 11 alinéa 3 du sous-décret de 2009, et l'article 177 de la loi foncière de 2001.

d'affouiller les cours, parcs ou jardins communs, le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes, le droit de surélever un bâtiment affecté à un usage commun ou un bâtiment comportant des parties privatives différentes. Il y a donc référence aux caractères exclusif ou commun de l'usage : si une partie est d'usage exclusif, elle est privative ; dans le cas contraire, elle est commune.

**62. Interrogation sur le caractère impératif de l'énumération des parties communes.** La liste énumérative des parties communes en droit cambodgien est similaire à celle de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965. Mais, la détermination de la force obligatoire ou non de cette énumération n'est pas aussi claire qu'en droit français. Ce dernier laisse les copropriétaires libres de définir ce qui constitue une partie privative et une partie commune. Ce n'est que si le règlement de copropriété n'a rien prévu que l'on se réfère à l'usage exclusif ou commun. Les articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas impératifs. Le législateur précise qu'ils s'appliquent « *dans le silence ou la contradiction des titres (...)* ». Pour ce qui est du droit cambodgien, la clarté n'est pas la même. Les articles 8 alinéas 2 et 4 du sous-décret de 2009 disposent que l'établissement d'un règlement intérieur ne doit pas être contraire aux dispositions d'ordre public et doit être conforme aux conditions *a minima* contenues dans le règlement intérieur de référence. De plus, la dernière phrase de l'article 179 de la loi foncière de 2001 qui liste les éléments des parties communes est la suivante : « *cette disposition est d'ordre public* ». Ces énumérations *seraient* donc obligatoires<sup>115</sup> : les copropriétaires ne peuvent pas prévoir le contraire. *A priori*, ils ne peuvent pas par exemple stipuler que les murs ne sont que mitoyens et ne doivent pas être compris dans les parties communes). Toutefois, une argumentation contraire peut être développée.

Il est vrai qu'en principe, les parties communes sont destinées à un usage collectif et à l'utilité de tous. Pour savoir si telle partie est ou non commune, le réflexe est de consulter le règlement intérieur, qui sans doute retiendrait, au cas par cas, le critère ou la condition d'accès ou d'usage privatif – règlement intérieur qui d'ordre général reprend les termes du règlement intérieur de référence de 2009. Cette reprise quasi-automatique des dispositions dudit règlement donne l'impression que les dispositions en son sein soient impératives<sup>116</sup>.

---

<sup>115</sup> « *Seraient* » : malgré les articles qui contiennent les termes tels que « doivent être conformes aux dispositions d'ordre public » ou « conformes aux conditions *a minima* », l'utilisation du conditionnel est préférable, ce qui laisse des possibilités d'en débattre.

<sup>116</sup> Il n'est pas possible d'affirmer clairement si oui ou non l'énumération des éléments des différentes parties du bâtiment en copropriété a une force obligatoire, à cause du flou juridique, et aucune décision judiciaire ni aucune doctrine n'existe en la matière. Tantôt, cela relèverait de l'impérativité avec l'obligation de reprendre les dispositions *a minima*, tantôt cela relèverait de la faculté avec le terme « tels que ».

L'interrogation pourrait être soulevée sur le fait de savoir si les « parties communes » font tout le temps référence à « usage commun ». En droit français, il y existe des parties communes spéciales qui ne sont utiles qu'à quelques copropriétaires et le droit de jouissance exclusif sur les parties communes générales. En effet, il est possible de créer des parties communes à usage privatif<sup>117</sup> pour un certain nombre de copropriétaires. Tel peut être le cas des terrasses ou des balcons par exemple. Quant à certains couloirs qui ne sont utilisés que par des copropriétaires dont l'accès à leur appartement requiert l'emprunt de ces couloirs etc. Il s'agit des parties communes spéciales donnant droit à un droit permanent (car rattaché aux parties privatives) et transmissible en cas de vente de ces parties privatives, succession, donation ou legs. Le droit cambodgien ne vise que les parties communes à l'usage de tous et non de « certains des copropriétaires ». Il n'existe donc pas de partie commune générale à usage/jouissance exclusive, ni de parties communes spéciales. Ceci est confirmé par l'article 9 alinéa 2 du sous-décret de 2009 aux termes duquel « *les balcons ou terrasses attachés aux parties privatives dont l'usage privatif ne porte pas atteinte à l'usage commun des autres copropriétaires, sont considérés comme étant des parties privatives* ».

Les conséquences sont les suivantes : il existe des terrasses qui se trouvent sur les toits. Il y a des bâtiments en copropriété (surtout les anciens bâtiments) où il n'existe que deux copropriétaires : un Cambodgien qui détient le rez-de-chaussée et un étranger qui détient le premier étage jusqu'à la terrasse. Il n'est possible d'accéder à ces terrasses que par la partie privative qui se trouve juste en-dessous, faute de ne pas pouvoir être considérées comme des parties communes à usage privatif, il convient de les considérer comme des parties privatives. Le problème est que les énumérations des parties communes dans le règlement intérieur de référence comportent « toits » ou « toitures »<sup>118</sup>, et par extension des « terrasses sur le toit ». Si ces dispositions sont d'ordre public, alors il n'y aura aucun moyen que ces terrasses puissent appartenir au copropriétaire étranger alors même qu'elles ne peuvent être accessibles que par les parties privatives de celui-ci. Aussi, pour que le droit épouse au mieux la réalité, il conviendrait de retenir le caractère non-impératif de l'énumération des éléments des parties communes. De ce fait, le règlement intérieur et l'état descriptif de divisions pourraient inclure ces terrasses dans les parties privatives. Pour ce qui est des places de stationnement, il n'existe

---

<sup>117</sup> Une partie commune ne peut pas être attribuée à un copropriétaire, mais un droit de jouissance exclusive. Un usage privatif donne droit à un droit de jouissance exclusive sur des parties communes est différent d'un droit de propriété et ne peut donner lieu à une partie privative d'un lot. Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 6 juin 2007, *RTD civ.* 2007, p.591, *obs.* T. REVET.

<sup>118</sup> Article 3.3 du règlement intérieur de référence.

pas d'attribution de droit de jouissance exclusive à des copropriétaires donnés : c'est la règle du « premier venu, premier servi »<sup>119</sup>.

**Conclusion** : pour déterminer le caractère privé ou commun d'une partie, il faut d'abord consulter le règlement intérieur, qui en général reprend les énumérations contenues dans les textes de loi surtout le règlement-type, la loi foncière de 2001 et la loi de 2010. Ce n'est que dans le cas où le règlement intérieur est silencieux ou ambigu qu'il convient d'analyser le critère ou la condition d'accès (usage privatif ou non) pour voir s'il y a ou non exclusivité. L'enjeu majeur est de savoir si ces énumérations sont ou non impératives. La reprise des éléments mentionnés dans les textes de loi fait pencher la balance sur le caractère obligatoire, notamment avec les termes « d'ordre public » de la loi foncière de 2001. Les problèmes des terrasses sur les toits dans les anciens bâtiments en copropriété où seul l'accès à travers les parties privatives se trouvant juste en-dessous n'est possible : si le toit appartient aux parties communes et que l'énumération était impérative, les étrangers ne pouvaient pas s'en approprier alors que la pratique en a décidé autrement – et il convient de suivre son évolution.

En droit cambodgien, les parties communes sont destinées à un usage collectif et à l'utilité de *tous*, et non de certains d'entre eux (comme en droit français). Ceci est dû au fait qu'il n'existe pas de parties communes générales à usage/jouissance exclusive, ni de parties communes spéciales rattachées aux parties privatives et transmissibles.

Les différentes parties privatives et communes d'un bâtiment ainsi déterminées, les propriétés de ces parties doivent être réparties pour qu'il puisse exister une copropriété.

## 2 - La répartition des propriétés

**63. Présentation.** « *Tout bâtiment (...) au sein duquel vivent plusieurs propriétaires (...)* ». « Plusieurs » est un adjectif indéfini pluriel « *indiquant un nombre non précisé mais au moins égal à deux* ». Donc, il faut au moins deux personnes pour qu'une répartition de l'objet puisse avoir lieu. Et l'objet de la répartition est bien sûr la propriété puisque les personnes dont il s'agit sont des propriétaires : « *bâtiment au sein duquel vivent plusieurs propriétaires* ». La répartition de la propriété exclut alors la répartition en jouissance, et *a fortiori*, tous les bâtiments appartenant à une seule personne et dont l'objet est

---

<sup>119</sup> « Une situation qui traite les cas de figure selon l'ordre d'arrivée » – Dictionnaire français, *L'Internaute*.

la mise en location des différents appartements à des personnes différentes, tel est le cas d'une société civile immobilière. Quant au moment de la répartition de la propriété, celle-ci est considérée comme répartie dès lors qu'il y a eu une opération juridique transférant le droit de propriété *d'une partie du bâtiment*, qui jusqu'alors appartenait en totalité à une seule personne<sup>120</sup>, vers un nouvel accédant à la propriété. Ces opérations juridiques entraînant un transfert de propriété ne peuvent être qu'un acte translatif de propriété à titre onéreux comme une vente, ou à titre gratuit comme les libéralités (donation ou legs). Mais, une autre opération juridique translatrice de propriété ne serait pas concernée à ce stade : la succession.

**64. Assiette de la répartition.** Cette répartition de la propriété doit porter sur une assiette précise qui est « une partie du bâtiment ». Cette assiette est importante car elle permet de déterminer le régime de la propriété des personnes concernées. En effet, la répartition de la propriété du bâtiment fait basculer le régime de la propriété dans l'indivision<sup>121</sup>, tandis que la répartition de la propriété des parties déterminées au sein du bâtiment fait rentrer le régime de la propriété dans celui de la copropriété. En droit français, l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « *tout immeuble bâti (...) dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes* ». L'assiette de la répartition de la propriété est donc le lot de copropriété qui se compose de partie privative et d'une quote-part des parties communes. La différence entre l'indivision et la copropriété réside dans l'existence d'une division matérielle des parts de chacun : alors que dans une indivision, tous les co-indivisaires ont les mêmes droits de propriété sur un seul et même bien; dans une copropriété, chaque copropriétaire est propriétaire exclusif d'une partie privative dont il peut disposer librement, et en même temps, propriétaire indivis sur les parties communes dont la gestion est soumise à l'accord de tous les copropriétaires ou organisée selon d'autres techniques du droit privé. En ce qui concerne le droit cambodgien, la détermination de l'assiette de la propriété est plus problématique. Néanmoins, malgré le flou juridique, il doit être possible d'exclure le régime de l'indivision<sup>122</sup>

---

<sup>120</sup> Cette personne pouvant être physique ou morale. La personne morale pourrait être une SCI et la personne physique pourrait être l'ancien et unique propriétaire du bâtiment mais qui a fait l'objet de réaménagement en plusieurs appartements pour être revendus. Dans ces cas, c'est lors de la première vente d'un appartement que la répartition de la propriété s'opère.

<sup>121</sup> Une indivision est une situation juridique, qui existe jusqu'au partage d'une chose, entre ceux qui ont sur cette chose un droit de même nature (propriété, nue-propriété, usufruit), chacun pour une quote-part et aucun n'ayant de droit privatif cantonné sur une partie déterminée et tous ayant des pouvoirs concurrents sur le tout (usage, jouissance et disposition) : *Vocabulaire juridique*, Gérard Cornu, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, P.486.

<sup>122</sup> Article 202 du Code civil cambodgien : une indivision est « *une situation dans laquelle plusieurs personnes ont la propriété (et non pas n'importe quel droit du moment où ce droit est de même nature comme en droit*

(auquel cas il n'est plus question de bâtiment en copropriété), et de plutôt soulever la maladresse des rédacteurs des textes. Partant de ce constat et empruntant à l'analyse française, il convient de dire qu'en dépit de l'ambiguïté de la loi cambodgienne, l'assiette de la répartition de la propriété au sein d'un bâtiment en copropriété n'est pas le bâtiment dans sa totalité, mais des parties de ce bâtiment. Mais, si le droit français a pour référence le « lot de copropriété » comme étant l'assiette, le droit cambodgien a une autre attitude : le droit cambodgien est très prudent dans l'emploi du terme de « lot de copropriété », et l'assiette de la répartition des propriétés serait les parties privatives.

Cette prudence n'est pas sans fondement : bien que la notion de « lot de copropriété » existe en droit cambodgien, elle n'est pas utilisée de manière générale, c'est-à-dire qu'elle est utilisée pour certaines choses et non pour d'autres, et surtout pas en tant qu'assiette de répartition des propriétés au sein d'un bâtiment en copropriété. Et ceci afin de prévenir de l'existence éventuelle des étrangers au sein dudit bâtiment : si l'assiette de la répartition était le lot de copropriété, alors un étranger en sera aussi propriétaire. Et comme un lot de copropriété comporte aussi la propriété d'une partie du sol, admettre que l'assiette porte sur un lot de copropriété reviendrait à admettre indirectement l'appropriation foncière des étrangers. En raison de cette situation particulière, il advient dès à présent de voir quels sont les droits de ces étrangers au sein d'un bâtiment en copropriété.

---

*français) sur un même bien et dont la répartition de cette propriété serait en proportion du nombre des propriétaires ».*

## CONCLUSION DU CHAPITRE I

**65. Récapitulation.** L'interdiction faite aux étrangers d'accéder aux terres tient de l'histoire du pays, et la règle est inscrite dans la norme suprême cambodgienne : elle est donc constitutionnelle. Elle a même été reprise par la loi foncière de 2001 dont les dispositions ont été conservées par la loi de 2010 sur l'application du Code civil de 2007. La propriété est une notion sensible en droit cambodgien, elle n'a pas toujours été reconnue en tant que telle pour les Cambodgiens et la protection du droit de la propriété n'a pas non plus toujours été facile. L'arrivée massive des capitaux étrangers dans les constructions des condominiums a été l'un des facteurs qui a poussé le gouvernement à réfléchir à une éventuelle ouverture des droits des étrangers à l'acquisition de biens immobiliers au Cambodge. Ainsi, est venue la loi de 2010 sur l'appropriation étrangère qui a admis la dissociation horizontale des propriétés à partir du premier étage. Le droit cambodgien de la superficie comportait alors ses caractéristiques propres avec des notions particulières du *foncier* et du *bâti*. Le *foncier* englobe le rez-de-chaussée et le *bâti* concerne tout ce qui se trouve à partir du premier étage. Cette loi a été promulguée au moment où le Cambodge connaissait une forte croissance grâce à l'arrivée massive sur le marché immobilier des condominiums. Néanmoins, il faut noter que malgré cette accession à la propriété des parties privatives, les mécanismes de contrôle des terres sont en vigueur et continuent à être pratiqués, car si l'objet d'acquisition en question est la terre, les étrangers n'y ont toujours pas droit de s'en approprier.

**66. Vers une accession complète des étrangers à la propriété immobilière ?** En 1989, le Cambodge ouvrait la possibilité d'approprier les biens immobiliers qui faisaient office de lieu d'habitation à la population cambodgienne vivant dans la capitale. En 1993, la propriété privée est rétablie pour toute la population et sur tous les biens immobiliers, maisons, terres ou autres. Et en 2010, le pays admet l'accession des étrangers à la propriété immobilière tout en la cantonnant dans les parties privatives au sein d'un bâtiment en copropriété avec toutes les autres restrictions associées<sup>123</sup>. La question qui pourrait se poser maintenant est de savoir si, à l'avenir, le Cambodge n'admettrait pas tout simplement une accession complète à la propriété immobilière des étrangers.

---

<sup>123</sup> Elle n'est pas complète parce que premièrement, elle est limitée dans l'objet d'acquisition (les terres en sont exclues et seuls les bâtiments en copropriété sont concernés). Deuxièmement, l'accession est limitée géographiquement : elle ne peut avoir lieu dans un rayon de trente kilomètres des frontières terrestres. De plus, même au sein d'un bâtiment en copropriété, il existe des restrictions : pas de droit de propriété pour les étrangers sur les parties communes ni même la possibilité d'approprier plus de 70% du bâtiment. Des développements beaucoup plus approfondis seront étudiés tout au long de la thèse.

Mais, le Cambodge a aussi ses frontières avec le Vietnam. Le pays a connu une évolution sur le terrain de l'accession immobilière depuis 2005 grâce à deux lois qui ont marqué de façon significative un développement dans le domaine immobilier surtout dans les transactions immobilières. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, les personnes de nationalité étrangère pouvaient acheter des appartements à des fins d'habitation dans des projets de logement à but lucratif, à condition que ces appartements ne soient pas situés dans des secteurs où la présence des étrangers est limitée ou interdite. Mais, leur droit de propriété ne durait que cinquante ans à compter de la délivrance de l'attestation du droit d'utilisation du bien pour les particuliers, ou de l'attestation d'investissement pour les personnes morales<sup>124</sup>. Un autre pas a été franchi dans la volonté de booster le marché immobilier qui a connu un ralentissement ces dernières années<sup>125</sup>, mais aussi pour faire face à une demande croissante d'investissements immobiliers<sup>126</sup>. Les nouvelles lois sur l'accès à la propriété<sup>127</sup> et sur les activités immobilières de 2014<sup>128</sup>, qui prendront effet à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015, remplacent les dispositions existantes jusque-là. Selon la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) France Vietnam<sup>129</sup>, désormais, la loi vietnamienne autorise les personnes de nationalité étrangère ainsi que les Vietnamiens d'outre-mer (« Overseas Vietnamese » ou « Viet Kieu » en vietnamien)<sup>130</sup> à acheter tous les types de biens immobiliers<sup>131</sup>, c'est-à-dire des appartements, villas ou compartiments chinois (« Separated Residential Houses ») à la condition que ces dernières se trouvent dans des projets de logements<sup>132</sup>. Dorénavant, sur lesdits biens, les propriétaires étrangers auront les mêmes droits que les propriétaires vietnamiens<sup>133</sup> tels que le droit de louer, de sous-louer, d'échanger (« to trade »), d'hypothéquer ou de donner en garantie (« to mortgage ») et ces biens peuvent tomber dans la succession (« to inherit »). De plus, les

<sup>124</sup> Loi N.56/2005QH11 du 29 novembre 2005 sur l'accès à la propriété (« Residential Housing ») ; Loi N.63/2006/QH11 sur les activités immobilières (« Real Estate Business ») ; Le courrier du Vietnam du 23 juillet 2008, *Droit de propriété immobilière pour les étrangers*.

<sup>125</sup> SITE VIETNAM, *Acheter un appartement au Vietnam*, de 2014/2015. Magazine de nouvelle génération qui traite des actualités du Vietnam d'aujourd'hui.

<sup>126</sup> Frasers Law Company, Legal Update – Real Estate, *Reforms to Law on Residential Housing and Law on Real Estate Business (réformes sur les lois sur l'accès à la propriété et sur les activités immobilières)*, 2015.

<sup>127</sup> Il faut relever que la loi vietnamienne aborde tout simplement l'accès à la propriété alors que le droit cambodgien spécifie les destinataires que sont les étrangers, parce que la loi vietnamienne a vocation à s'appliquer à ses concitoyens et surtout aux Vietnamiens d'outre-mer.

<sup>128</sup> Les nouvelles lois sur l'accès à la propriété N.66/2014/QH13 (« New Housing Law ») et sur les activités immobilières N.65/2014/QH13 (« New Law on Real Estate Business ») du 25 novembre 2014.

<sup>129</sup> CCI France Vietnam, Actualités économiques, *Vietnam : levée des restrictions sur l'appropriation étrangère* (« Vietnam : lifting of restrictions on foreign property ownership ») du 3 décembre 2014.

<sup>130</sup> Articles 10 et 11 de la nouvelle loi sur l'accès à la propriété.

<sup>131</sup> Avant 2014, seuls les appartements étaient concernés par l'appropriation étrangère.

<sup>132</sup> Article 161.2 de la nouvelle loi sur l'accès à la propriété. Les projets de logement (« Residential Housing Projects ») ou « Walled Compounds » seraient l'équivalent de Borey en droit cambodgien.

<sup>133</sup> Auparavant, les étrangers ne pouvaient acquérir les appartements que dans le but d'habitation.

étrangers pourront acquérir autant de biens qu'ils souhaitent sous réserve que, l'appropriation étrangère ne doit pas dépasser 30% du nombre total des appartements d'un condominium<sup>134</sup> pour les appartements, et 250 de villas ou de compartiments chinois dans un quartier où la population est équivalente à celle d'un *arrondissement* ou d'un village donné (« one administrative ward<sup>135</sup> »); alors qu'avant, un étranger ne pouvait acheter qu'un seul appartement. Toutefois, la nouvelle loi fait une distinction sur la durée de la propriété : pour les étrangers, la loi donne la possibilité de renouveler la durée de la propriété pour cinquante années supplémentaires (cent ans au total) ; pour les Vietnamiens d'outre-mer et les étrangers mariés à un citoyen vietnamien, leur droit de propriété est illimité au même titre que les Vietnamiens ordinaires.

Au vu de l'évolution de l'accession à la propriété au Vietnam, il est possible de se demander si cette évolution n'aura pas un jour des influences sur le droit cambodgien, qui pourrait s'en inspirer tout en les complétant et en les modernisant. Dans l'optique de compléter les dispositions vietnamiennes, le droit cambodgien pourrait ouvrir l'accession aux étrangers aux maisons, villas, pavillons, d'abord dans les Borey, puis dans tout le territoire du Cambodge sur tous les biens immobiliers et sans limitation de durée de la propriété – car l'idée d'un terme extinctif du droit de propriété n'est pas compatible avec le principe de « perpétualité » du droit de la propriété, qui ne peut être temporaire ni viager. Dans le prolongement puis la modernisation<sup>136</sup> des présentes dispositions du droit vietnamien, il conviendrait d'étendre la possibilité de se porter acquéreur à tous les biens immobiliers peu importe leur affectation ou destination : en ce sens, il serait un jour admis que les étrangers puissent acheter des locaux commerciaux par exemple. En conséquence, une réserve devrait être faite en ce qui concerne le droit vietnamien à propos de l'accès à la propriété. De la possibilité d'achat d'un seul appartement à la possibilité d'acheter plusieurs biens immobiliers construits au niveau du sol<sup>137</sup>, il n'est pas tout à fait exact d'affirmer qu'il y a accession complète à la propriété immobilière, parce que les maisons, villas ou compartiments chinois doivent se trouver dans des projets de logement, *a priori* seulement résidentiels.

---

<sup>134</sup> Le pourcentage rappelle celui qui existe en droit cambodgien. Il faut aussi noter que si certains juristes tels que le cabinet de consulting D.F.D.L évoque 30% du nombre des appartements, d'autres mentionnent 30% des parts de l'immeuble.

<sup>135</sup> Selon le bureau général des statistiques sur les données des subdivisions administratives locales jusqu'au 31 décembre 2008, un « Ward » ou « Phuong » en vietnamien, est un « sous-quartier urbain » et fait partie du troisième niveau dans la division administrative du Vietnam.

<sup>136</sup> Ceci rappelle le processus de l'assise du droit de propriété volumétrique qui prend appui sur le droit de la superficie tout en le complétant et en le modernisant.

<sup>137</sup> La question pourrait aussi surgir sur le fait de savoir si oui ou non une maison sur pilotis pourrait faire l'objet d'appropriation étrangère dans le droit positif cambodgien.

Au Cambodge, les condominiums sont les bâtiments en copropriété de type nouveau construits conformément aux exigences du sous-décret de 2009, dont les parties privatives peuvent être acquises par les personnes de nationalité étrangère. Il convient à présent d'étudier les droits des étrangers au sein des bâtiments en copropriété.

## **CHAPITRE II**

### **LES DROITS DES ETRANGERS AU SEIN D'UN BATIMENT EN COPROPRIETE**

**67. Introduction.** Contrairement au droit français où tous les copropriétaires ont les mêmes droits et obligations au sein d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété, le droit cambodgien connaît d'autres règles qui tiennent à la nationalité des copropriétaires. Si le sous-décret de 2009 traite de l'utilisation et de la gestion des bâtiments en copropriété sans différenciation des règles basée sur la nationalité, la loi de 2010 aborde les droits des copropriétaires qui sont différents selon que ceux-ci sont ou non cambodgiens. Les étrangers ont des « droits spécifiques » au sein d'un bâtiment en copropriété, d'où leur qualification de « copropriétaires spéciaux » (Section I). C'est en raison de cette spécificité de leurs droits que la propriété des parties communes soulève des difficultés (Section II).

## **SECTION I – LES DROITS SPECIFIQUES DES COPROPRIETAIRES SPECIAUX**

**68. Introduction.** Il n'existe pas de définition de ce que sont les « copropriétaires spéciaux ». Toutefois, cette expression est utilisée à plusieurs reprises, notamment à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 14 de la loi de 2010, selon lequel « *les copropriétaires spéciaux des parties privatives (...) ont des obligations et autres charges au même titre que les copropriétaires cambodgiens (...)* ». Après lecture de cet article, les « copropriétaires normaux/nationaux/ordinaires » seraient des Cambodgiens et les « copropriétaires spéciaux » seraient des étrangers. Ils disposent de droits « spécifiques », c'est-à-dire de droits « propres à une espèce ou à une chose ». Ces droits spécifiques sont caractéristiques des droits des copropriétaires spéciaux. Ils sont distincts des droits dont devrait disposer n'importe quel copropriétaire. Ces droits spécifiques sont le droit de propriété sur les parties privatives (§ I) et les droits d'usufruit sur les parties communes (§ II).

### **§ I – Le droit de propriété sur les parties privatives**

**69. Introduction.** Selon les articles 1<sup>er</sup> et 12 de la loi de 2010, « *la présente loi a pour objectif d'attribuer le droit de propriété sur les parties privatives (...). Les copropriétaires spéciaux des parties privatives peuvent exercer librement les droits d'usage, de jouissance et de disposition sur ces parties privatives dans les limites autorisées par la loi* ». Avant d'étudier le contenu du droit de la propriété (B), il est nécessaire d'examiner la nature du droit de propriété sur les parties privatives qui est de nature immobilière (A).

#### **A – La nature immobilière du droit de la propriété**

**70. Présentation.** « *Tout bien immobilier étant intrinsèquement un volume* »<sup>138</sup>. La nature immobilière du droit de la propriété sur les parties privatives est le fruit du prolongement du droit de la superficie (1) et l'application moderne de celui-ci (2).

##### **1 - Le prolongement du droit de la superficie**

**71. La division de propriété par strates.** Traditionnellement, la superficie est la séparation horizontale des propriétés entre le sol et l'espace. En droit cambodgien, cette

---

<sup>138</sup> N. LE RUDULIER, *La division en volumes*, thèse, Nantes, 2010.

division se fait entre le *foncier* et le *bâti* ainsi la consistance du droit de superficie est fluctuante selon l'objet qui se trouve sur l'assiette foncière : droit de propriété pour les constructions et droit d'usufruit pour les plantations, tous deux étant des droits réels immobiliers. Toutefois, il ne paraît pas que le droit soit rigide et n'admette qu'une séparation catégorique à un seul niveau : en l'espèce, au niveau du rez-de-chaussée. Il est peu concevable qu'un bâtiment ne comporte qu'un étage composé d'un rez-de-chaussée et d'un bloc de masse au-dessus. Un bâtiment comporte le plus souvent des étages. Donc en admettant la dissociation horizontale (au niveau du rez-de-chaussée), la loi admet inéluctablement d'autres séparations par strates.

Par ailleurs, puisque la loi de 2010 semble faire une dissociation de propriété à trois niveaux (sous-sol, *foncier* et *bâti*), il y aura autant de divisions de propriété que d'étages dans un bâtiment ou que de divisions souterraines. De ce fait, la loi de 2010 semble consacrer le droit cambodgien de la superficie avec la possibilité de diviser horizontalement autant de propriétés que d'étages supérieurs au rez-de-chaussée et inférieurs au sol. Le prolongement du droit de la superficie permet le prolongement vertical des quatre côtés de l'assiette foncière en élévations spatiale et souterraine.

La loi de 2010 prend appui sur l'existence d'un droit de *superficie*<sup>139</sup> qui sépareit les *propriétés* entre le sol et l'espace. De cette séparation, serait né un nouveau composant de bien immobilier : en plus du sol, celui de l'espace. Ainsi, l'application du droit de superficie a été poussée en avant pour permettre la dissociation de propriété par strates en sursol ou sous-sol. Partant de là, rien n'empêche non plus l'utilisation de ce droit de superficie dans son application moderne. En conséquence de quoi, l'introduction véritable de l'espace dans la catégorie de biens immobiliers n'est effectuée qu'avec la loi de 2010 à travers la division de l'espace en volumes.

---

<sup>139</sup> « Superficie » est mise en italique pour éviter de prendre le droit de superficie cambodgien comme celui que l'on connaît en France. En droit français, le droit de superficie est la dissociation de propriété entre le sol et l'espace, et le superficiaire est le titulaire du droit de construire et propriétaire des constructions ou plantations faites sur le sol d'autrui. Or, dans le droit cambodgien, c'est beaucoup plus subtile. Pour plus de précisions, V. *supra*, N.56 sur la consistance variante du droit cambodgien de la superficie.

## 2 – La modernisation du droit de superficie : un volume d’espace, une propriété immobilière

**72. Appropriation de l’espace.** « *La propriété volumétrique est un bien immobilier qui ne disparaît pas en cas de la disparition de l’immeuble* »<sup>140</sup>. En droit français, la division en volumes est une division de la propriété, une division qui constitue une évolution de la notion de dissociation entre superficie et tréfonds fondée sur les articles 552 et 553 du Code civil de 1804<sup>141</sup>. En droit cambodgien, à partir du moment où la loi du 24 mai 2010 a divisé horizontalement les propriétés pour attribuer la possibilité aux étrangers d’accéder à la propriété des appartements à partir du premier étage, la question est de savoir si cette division coupe court à la nature immobilière de la propriété du dessus du rez-de-chaussée. En ce qui concerne un bâtiment, et donc quelque chose de bâti, la réponse ne suscite pas trop de difficultés. Un appartement est une chose construite, palpable matériellement et visuellement. C’est donc une chose qui est immobile et qui est bien assise sur des dalles d’un bâtiment dont l’assiette est le sol sur lequel il est édifié. En conséquence, les appartements construits sont des biens immobiliers par nature, par raisonnement par extension du bâtiment, un bien immobilier par nature<sup>142</sup>.

Pour ce qui est d’un bâtiment qui n’a pas encore été construit, l’interrogation porte sur la vente des appartements qui n’existent que sur les plans. C’est le cas de vente en l’état futur d’achèvement. L’objet de la vente est donc un espace vide. C’est ici que le recours à la théorie de la propriété d’un volume d’espace est nécessaire, dont le concept a été mis en lumière par le doyen René SAVATIER dans les années 1950<sup>143</sup> et qui a permis de rompre avec la vision de l’époque qui était de considérer qu’un bien immobilier ne pouvait être que quelque chose de matériel.

Un immeuble n’est pas une chose tangible mais un volume, vide ou rempli dans l’espace, dissocié et indépendant de tout objet qui l’entoure. Le volume est alors un espace qui est délimité en trois dimensions - longueur, largeur, hauteur ou profondeur. C’est le processus d’appropriation d’un espace qui relève de l’analyse de la propriété volumétrique. Il y a donc

---

<sup>140</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 20 novembre 1996.

<sup>141</sup> D. SIZAIRE, *Division en volumes – nature et principes*, JurisClasseur Copropriété, Fascicule 520 du 16 mars 1999 n.10 p.3.

<sup>142</sup> Article 2 de la loi foncière de 2001.

<sup>143</sup> R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, RTD civ. 1958, p.1.

une dématérialisation de la division en volumes. Cette situation est possible grâce aux calculs des géomètres qui dessinent les contours d'un volume qui s'assied sur des dalles, en tant que représentations dans l'espace du sol naturel. Et cette identification de volume permet la localisation de leur situation par rapport au terrain déjà cadastré. De la même manière qu'une parcelle de terrain est identifiée par son numéro d'immatriculation cadastrale, un volume d'espace est identifiable au regard du plan établi par un géomètre, et le tout sera publié au fichier immobilier respectif<sup>144</sup>.

Même si cet espace n'est pas physiquement palpable, il fait partie des biens immobiliers puisqu'il fait partie du droit de construire. Un droit réel qui s'applique sur un bien lui-même immobilier fait de ce droit un bien immobilier par l'effet de la loi (ou par l'objet auquel il s'applique selon le terme français). Le droit de superficie est le droit d'appropriation de l'espace : si le droit de superficie ou le droit de construire est considéré comme un bien immobilier parce qu'il porte sur un bien immobilier qui est le sol, l'espace pourrait, quant à lui, être aussi pris pour un bien immobilier. Toujours dans la perspective de pousser la réflexion encore plus loin, cette notion de volume ne s'applique pas seulement à un espace, en cela, à quelque chose de vide ; mais aussi à quelque chose de compact comme ce qui existe en sous-sol dès lors que ce volume souterrain est bien délimité par des points de repère établis par les calculs complexes des géomètres. Par conséquent, la propriété volumétrique convient aussi bien à un espace qui est un « cube d'air »<sup>145</sup> qu'à un espace qui est un morceau de terre qui se trouve en sous-sol.

**73. Conclusion.** Si les textes de la loi de 2010 étaient interprétés de manière stricte, il n'y aurait qu'une seule ligne horizontale de dissociation. Or, la pratique est toute autre et requiert sans cesse l'adaptation des règles de droit aux situations de plus en plus complexes surtout lorsqu'il s'agit des superpositions des propriétés dans un contexte d'appropriation des propriétés à la verticale, en raison de l'urbanisation expansive et des terrains disponibles de plus en plus rares et chers. Il faut donc prolonger cette technique de divisions de l'espace à toutes les échelles, rendant ainsi possible la création autant de propriétés par tranches en sous-sol, et autant de propriétés par strates en sursol. Si le bâtiment

---

<sup>144</sup> En droit cambodgien, en principe, il y a un fichier immobilier pour les maisons et terrains, et un autre fichier immobilier spécial pour les enregistrements concernant les bâtiments en copropriété et les parties privatives en leur sein.

<sup>145</sup> Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'espace aérien, propriété de l'Etat. « Cube d'air » : expression mentionnée dans D. SIZAIRE, *Division en volumes – nature et principes*, JurisClasseur Copropriété, Fascicule 520 du 16 mars 1999 n.10, p.4. D. SIZAIRE est avocat à la Cour de Paris, Professeur à l'Institut de la Construction et de l'Habitation.

est visionné par rapport à la géométrie dans l'espace, il y a découpages de propriétés aux différents niveaux (application traditionnelle du droit de la superficie) ainsi que l'existence des différents volumes qui sont imbriqués les uns aux autres (application moderne du droit de la superficie). Puis, la délimitation géométrique des espaces en trois dimensions permet l'obtention d'un volume localisable et publié au fichier immobilier.

Cette modernisation permet de créer des volumes d'espace bien définis et localisés grâce au plan cadastral, leur permettant de ce fait d'avoir un caractère réel immobilier. La publication combinée avec l'émission du certificat de propriétaire de la partie privative peut faire l'objet d'un hypothèque<sup>146</sup>, fait de ce volume d'espace un bien immobilier par nature de façon égale que le bâtiment dans lequel il est localisé. Un appartement construit ou non est un volume d'espace, c'est-à-dire un bien immobilier par nature. Donc, le propriétaire d'un espace bien délimité au regard de son assiette foncière, naturelle (le sol naturel) ou par représentation (les dalles) dont cet espace est confiné est un propriétaire immobilier. Par conséquent, en plus du *bâti* dans son ensemble, la loi de 2010 a ajouté à la catégorie des biens immobiliers, la division de ce *bâti* en plusieurs parties susceptibles d'appropriation, que ces parties soient physiquement palpables ou ne soient qu'un simple espace délimité en trois dimensions (longueur, largeur, hauteur ou profondeur) – de nouveaux biens immobiliers sont ainsi bien confirmés : le bâti, les parties privatives et les volumes d'espace.

**74. Interrogation sur les régimes.** Le droit de la superficie est une exception à la théorie de l'accessoire ou au droit d'accession. Il faut rappeler qu'en droit français, le législateur, à travers les baux particuliers<sup>147</sup> (bail emphytéotique, bail à réhabilitation etc.), consacre la dissociation entre le sol et l'espace, sans pour autant dénommer juridiquement le droit de superficie. Depuis les analyses de R. SAVATIER<sup>148</sup>, il y a une réalité juridique d'un lot de volume, c'est-à-dire qu'il existe un droit réel de propriété sur ce lot de volume peu importe qu'il ait ou non une réalité matérielle. Le droit cambodgien paraît s'inspirer de cette vision selon laquelle l'espace est vu en tant qu'objet de propriété pour attribuer le droit de la propriété sur les parties privatives, comme étant des volumes, construites ou sur plan. Mais

---

<sup>146</sup> Seul un bien immobilier peut être grevé d'hypothèque. La possibilité d'hypothèque sur un bien fait de ce bien un bien immobilier.

<sup>147</sup> C'est une forme juridique de mise à disposition du sol qui permet de construire avec l'aide de crédit hypothécaire sans devoir acheter le terrain. A l'expiration, la construction revient au bailleur sauf si le premier contrat prévoit de restituer le terrain nu. Ce sont des collectivités publiques qui sont généralement propriétaires des fonds. Il s'agit d'une politique foncière active pour favoriser l'implantation d'activités sociales ou commerciales et pour lutter contre la spéculation foncière.

<sup>148</sup> V. l'analyse visionnaire de la technique de division en volumes du doyen SAVATIER, *D.* 1965, 213.

ceci ne signifie pas que le droit cambodgien admet l'organisation du bâtiment en copropriété d'une manière similaire à celle de la division en volumes à la française.

Effectivement, pour ce qui est du paysage juridique français, s'agissant des inconvénients liés au régime de la copropriété, celle-ci se trouvait inadaptée à des situations de grands projets mixtes comprenant des bureaux et logements<sup>149</sup>, et en matière de superposition des propriétés privées et publiques<sup>150</sup> : le statut de la copropriété des immeubles bâtis est pesant pour ces projets, d'où une pratique notariale optant pour une division en volumes. A l'époque, il existait un décalage entre la réalité et le droit s'agissant de l'appropriation de l'espace tout comme « *le droit a pris du retard sur la réalité de l'activité spatiale* »<sup>151</sup> de nos jours. De ce fait, pour qu'il y en ait une, il faut un ensemble immobilier complexe<sup>152</sup> avec une organisation différente et il ne faut pas qu'il existe des parties communes, donc pas de tantièmes dans la propriété des parties communes. Les catégories des biens qui sont susceptibles de recevoir la division en volumes, sont en général les grands ensembles (c'est souvent le propriétaire unique du terrain qui, avant la construction, prend l'initiative de les édifier) composés d'éléments hétérogènes et dont l'hétérogénéité se trouve aussi dans l'affectation. En conséquence, la division de la propriété d'un immeuble en volumes suppose la mise en place d'un principe général de servitude. Or, le régime de la copropriété en droit cambodgien nécessite un seul bâtiment en copropriété sur un seul et unique terrain en copropriété dûment immatriculé. Il ne peut donc y avoir de complexes immobiliers qui seraient susceptibles de recevoir l'application du régime de la division en volumes. Toutefois, il serait possible d'avoir des ensembles immobiliers moins importants s'il y a autonomie des utilisations, des équipements, de services, de gestion etc., et s'il existe une diversification dans l'affectation ou la destination des volumes. L'assiette foncière doit être morcelée appartenant à des propriétaires différents : le sol est ici divisé alors que dans une copropriété, le sol est une partie commune appartenant à une indivision forcée aux copropriétaires.

---

<sup>149</sup> « *La réalisation d'ensembles immobiliers complexes fait souvent appel à la technique juridique de la division en volumes : l'aménageur fait procéder à l'établissement d'un état descriptif de division déterminant différents lots de volumes désignés par référence à l'assiette cadastrale de l'opération et par un système de côtes altimétriques (volumes tridimensionnels)* » – S. PERIGNON, *Nouveau régime des divisions foncières*, Editions Le Moniteur, 2<sup>e</sup> éd., 2013, p.13.

<sup>150</sup> N. LE RUDULIER, *Division en volumes, indivision et fichier immobilier*, AJDI 2012, p.237.

<sup>151</sup> Entretien avec L. RAVILLON par Lélia de Matharel - *L'espace, le dernier eldorado*, Journal Du Net, l'économie demain, janvier 2014.

<sup>152</sup> Note : selon Nicolas LE RUDULIER, les deux critères selon lesquels l'immeuble doit revêtir de l'hétérogénéité pour échapper à la copropriété, et que la division en volumes ne s'applique qu'aux ensembles immobiliers ; ces deux critères ne sont pas pertinents et que le recours à la volumétrie est un choix – N. LE RUDULIER, *Divisions en volumes et copropriété : quels choix ?*, AJDI 2011, N.271.

Jusqu'à présent, le droit cambodgien ne semble pas admettre un schéma autre que celui de la copropriété – le droit français peut le permettre parce que c'est la loi elle-même qui l'admet dans son article 1<sup>er</sup> alinéa 2 de la loi de 1965 : « à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers (...) ». Il suffit donc d'une convention contraire qui crée une organisation différente de celle prévue par la loi. Le propriétaire unique du terrain doit alors rédiger les conventions régissant l'édifice (un état descriptif de divisions en volume) avec des clauses adaptées à l'immeuble. La rédaction doit être préparée par un géomètre-expert spécialiste en lots volumétriques, et la seule limite est que cette division ne doit pas restreindre les droits des propriétaires. Cet état descriptif doit être homologué par le juge<sup>153</sup>. Les rédacteurs doivent donc faire attention pour ne pas tomber sous le coup de la disqualification judiciaire. Il n'existe pas de telle disposition en droit cambodgien qui ne se contente que d'affirmer que le sous-décret de 2009 a pour objet la gestion et l'utilisation des bâtiments en copropriété, avec par la suite la définition de ce que c'est qu'un bâtiment en copropriété. Cette définition inclut nécessairement les parties privatives et communes. En dépit de l'interrogation de savoir si oui ou non la liste des énumérations des parties communes est ou non impérative, il semble fortement que si des éléments pourraient être considérés comme privatifs par le règlement intérieur, le terrain du bâtiment doit être lui, une partie commune. Dans le cas contraire, la loi de 2010 n'aurait plus aucun sens : la loi attribue l'usufruit sur les parties communes aux étrangers parce que sinon les étrangers auraient la propriété foncière. Par conséquent, le terrain forme obligatoirement les parties communes. Le régime du terrain est alors homogène, il n'est pas possible de transposer le régime de la division en volumes en droit cambodgien.

Cependant, l'absence de disposition en vertu de laquelle une autre organisation du bâtiment serait admissible, ne veut pas dire qu'il n'est pas possible d'en disposer autrement. Surtout pour les compartiments chinois où les étrangers sont propriétaires à partir du premier étage et où il est à même penser que le sol appartient au propriétaire cambodgien qui a la propriété sur le rez-de-chaussée : le régime de la copropriété du sous-décret de 2009 ne peut s'y appliquer faute, entre autres, de règlement intérieur. Dans ce cas, serait-il possible d'appliquer un autre régime que celui de la copropriété ? En tout état de cause, pour faire appliquer un quelconque régime, copropriété ou autre, il convient de décider de l'organisation

---

<sup>153</sup> Cass. Civ 3<sup>e</sup>, 18 janvier 2012 sur les lots de copropriétés et les lots volumétriques. La Cassation donne le pouvoir aux juges d'homologuer alors qu'aucune loi ne l'a prévu en suivant la suggestion de la doctrine, qui se raisonne sur le fondement du droit commun des biens et des contrats.

du bâtiment avant la rédaction du règlement intérieur : si les rédacteurs veulent les parties communes, le sous-décret de 2009 doit s'appliquer automatiquement, dans le cas contraire, le régime de la division en volumes inspiré du droit français pourrait trouver application<sup>154</sup>. Le droit cambodgien en la matière est encore trop jeune pour pouvoir adopter une position définitive. Néanmoins, il ne faut pas fermer la porte à une organisation différente. Pour l'heure, si le droit cambodgien s'inspire de l'analyse relative à la division en volumes pour attribuer un caractère immobilier par nature à un volume d'espace, il n'est pas encore question de fonctionnement autre que celui de la copropriété.

**Conclusion** : en premier lieu, la nature immobilière du droit de propriété sur les parties privatives trouve ses fondements, d'abord, dans le prolongement du droit de la superficie pour permettre les divisions par étages au-dessus et en-dessous du *foncier* ; puis, dans la modernisation de ce même droit de superficie afin d'attribuer la nature immobilière à un volume d'espace. Puisque le droit de superficie est un droit réel immobilier, tout ce qui s'applique à partir de lui doit être soumis à la même nature. Par la suite, même si le droit cambodgien s'inspire de l'analyse de la propriété volumétrique pour l'attribution de la nature immobilière à un volume d'espace, le régime de fonctionnement ne peut être autre que celui de la copropriété. Cependant, il ne faut pas fermer la porte à un nouveau type d'organisation surtout dans les compartiments chinois où il est probable que le sol appartienne au seul propriétaire cambodgien et qu'aucun élément de parties communes n'existerait.

Une fois que la nature du droit de propriété sur les parties privatives a été déterminée, il est nécessaire de se pencher sur son contenu.

## **B – Le contenu du droit de la propriété**

**75. Présentation.** Le droit de propriété est le droit réel le plus complet. Il renferme des attributs les plus larges et possède des caractères très étendus (1). Ceci dit, le droit de

---

<sup>154</sup> Une attention particulière doit être émise : en effet, la Cour d'Appel d'Angers admet une organisation différente pour déroger au statut de la copropriété – CA Angers, 14 septembre 2010, D. 2012, 351. « *Il nécessite l'établissement d'un état descriptif de divisions qui ne doit pas faire en sorte que la propriété de l'immeuble soit répartie par lots composés de parties privatives et d'une part indivise de parties communes. Mais, l'existence d'une partie commune n'impose pas la soumission au statut de la copropriété (droit commun de la propriété immobilière collective). De plus, les lots volumétriques peuvent comporter une quote-part indivise. En conséquence, il y a lots volumétriques dès lors que ni le sol ni le gros-œuvre des édifices ne sont l'objet d'une propriété indivise ; ceci constitue une condition nécessaire et suffisante de l'éviction du statut de la copropriété* » (V. art. 1<sup>er</sup> al. 2 de la loi du 10 juillet 1965).

propriété connaît aussi des limites qui peuvent résulter soit de la loi soit des accords conventionnels (2).

## 1 - Les attributs du droit de la propriété

Les attributs du droit de la propriété sont les mêmes que ceux du droit français. Ils sont listés à l'article 12 de la loi de 2010, il s'agit de l'*usus* (l'usage), le *fructus* (le droit de recueillir les fruits) et l'*abusus* (la disposition).

**76. *Usus et fructus.*** L'*usus* et le *fructus* forment ce qu'on appelle le droit d'usufruit. Selon l'article 256 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil de 2007, l'usufruit est le droit d'utiliser/user une chose appartenant à une autre personne et d'en percevoir les fruits (civils et industriels) pendant une durée déterminée qui ne peut être supérieure à l'espérance de vie de l'usufruitier. Par conséquent, l'usufruit est composé de deux droits : le droit d'user d'une chose ou l'*usus* (droit de détenir et d'utiliser une chose sans en percevoir les fruits<sup>155</sup>), et le droit de jouir de cette chose ou le *fructus* (droit de percevoir de tous les fruits d'une chose sans altération de sa substance<sup>156</sup>). Chaque copropriétaire, cambodgien ou étranger, peut ainsi utiliser sa partie privative comme bon lui semble : habiter ou non, donner en location, exercer sa profession, meubler et décorer l'intérieur, entreprendre des travaux dans son appartement sans affecter la sécurité des voisins, les structures d'origine, la solidité, l'aspect extérieur du bâtiment<sup>157</sup>. Sans d'autres précisions légales ni décisions judiciaires en la matière, logiquement, ces travaux, tout en respectant les réserves ci-dessus, peuvent aller jusqu'à la construction ou démolition de cloisons intérieures<sup>158</sup> pour créer ou supprimer des pièces au sein de l'appartement en question.

**77. *Abusus.*** Quant au droit de disposer, si l'article 11 alinéa 2 du sous-décret de 2009 dispose que le droit de disposer inclut la vente, l'échange, la *location*<sup>159</sup>, la donation, la

---

<sup>155</sup> *Lexique des termes juridiques* 2011, Dalloz, 18<sup>e</sup> édition, p.818.

<sup>156</sup> *Lexique des termes juridiques* 2011, Dalloz, 18<sup>e</sup> édition, p.390.

<sup>157</sup> Article 4.5 du règlement intérieur de référence de 2009.

<sup>158</sup> Ces cloisons intérieures sont différents des murs porteurs qui sont des murs de soutien des charpentes et planchers d'un bâtiment. La démolition ou transformation de ces murs porteurs peuvent affecter la solidité du bâtiment et requièrent logiquement l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, parce que ces murs porteurs font partie des gros-œuvres du bâtiment et donc des parties communes.

<sup>159</sup> L'existence de « location » dans l'énumération du droit de disposer est surprenante. D'après l'article 596 du Code civil cambodgien, un bail est un contrat selon lequel une partie attribue à une autre l'usage et la jouissance d'un bien moyennant un prix. C'est donc un droit de jouissance qui est issu d'un contrat de location, en ce sens, un droit de jouir d'un bien appartenant à autrui. Le droit de disposition ne peut pas être détenu par un locataire, parce que le bien dont il a la jouissance ne lui appartient pas. Cependant, il s'agirait plutôt d'une maladresse des

succession, l'emphytéose, l'usufruit, l'usage et la jouissance, l'hypothèque et le gage immobilier (...). Traditionnellement, le droit de disposer est défini, de manière plus générale, comme étant un droit sur une chose qui confère à son titulaire la possibilité d'aliéner cette chose soit par un acte juridique, en le vendant, en le donnant etc., soit par un acte matériel, en le transformant ou en le détruisant<sup>160</sup>. Donc, accomplir un acte de disposition est plus large qu'aliéner. Effectivement, « aliéner » un bien est un acte juridique tel qu'un acte de cession que cette cession soit à titre onéreux (vente, échange par exemple) ou qu'elle soit à titre gratuit (donation, legs, succession par exemple). « Disposer » permet aussi, en plus de la possibilité d'accomplir des actes juridiques et matériels, des transferts ou constitutions de droits réels tels que les droits d'usage et d'habitation, les baux de longue durée, les gages immobiliers ou les hypothèques<sup>161</sup>. Donc, disposer librement des attributs de la propriété englobe la possibilité de louer, vendre, donner, léguer, mettre en viager ou usufruit, occuper, prêter etc.

Le corollaire de ces attributs du droit de la propriété, et surtout le corollaire du droit d'usage est que les copropriétaires peuvent opposer à tout empiètement extérieur sur leur(s) partie(s) privative(s), et disposent ainsi de tous les moyens juridiques pour protéger leurs droits (action en restitution, action pour faire cesser un empiètement ou un trouble de voisinage, mesures conservatoires face aux menaces d'empiètement ou aux menaces de troubles de voisinage)<sup>162</sup>. Ces moyens juridiques cantonnent chaque propriétaire dans le respect du voisinage, qui constitue une des limites du droit de propriété, malgré ses caractères très étendus.

## 2 - Les limites à l'exercice du droit de la propriété

**78. Présentation.** Selon l'article 138 du Code civil de 2007 et l'article 12 de la loi de 2010, « *la propriété permet au titulaire d'exercer librement les droits d'usage, de recueillir les fruits et de disposition sur ces parties privatives dans les limites autorisées par*

---

rédacteurs qui sans doute ont voulu dire que le propriétaire possède tous les attributs du droit de la propriété et peut utiliser le bien comme bon lui semble, entre autres, le vendre, le donner en location etc. - V. également F. Terré, Ph. Simler, *Droit civil, Les biens*, Précis Dalloz, 7<sup>e</sup> édition 2006.

<sup>160</sup> F. TERRE, Ph. SIMLER, *Droit civil, Les biens*, Précis Dalloz, 7<sup>e</sup> édition 2006. *Lexique des termes juridiques* 2011, 18<sup>e</sup> édition, p.291.

<sup>161</sup> Il est possible de consentir une hypothèque sur l'emphytéose et l'usufruit (article 843 alinéa 2 du Code civil de 2007).

<sup>162</sup> Article 281 du Code civil de 2007.

*la loi* ». Comme en droit français, nul ne peut être contraint de céder sa propriété<sup>163</sup>. Mais, le libre exercice du droit de la propriété rencontre aussi des limites telles que l'existence d'une servitude qui peut être d'origine légale ou le fait de l'homme<sup>164</sup>, quand il est question de la protection de l'intérêt général comme l'expropriation pour cause d'utilité publique avec une juste indemnité<sup>165</sup>, quand il est question de la protection de l'intérêt privé comme l'abus du droit de la propriété ou le trouble anormal de voisinage.

**79. Remarque sur les caractères du droit cambodgien de propriété.** Avant d'étudier les limites du droit de propriété, il convient de faire la remarque suivante : seuls les attributs de la propriété sont mentionnés dans les articles ci-dessus, mais ces articles sont muets quant aux caractères de ce droit. Il est intéressant de regarder en arrière et de voir ce que contiennent d'autres dispositions des anciennes lois qui, faute d'être expressément abrogées, sont encore en vigueur en raison du caractère permanent d'une règle de droit et dans les limites où elles ne contredisent pas les précédentes. La loi foncière de 1992 dans son article 19 alinéa 1<sup>er</sup> dispose que « *la propriété est un droit absolu et exclusif attribué par la loi pour tirer profit d'un bien et pour en disposer, dans les limites autorisées par la loi* ». Ici, les attributs (le *fructus* et l'*abusus*) ainsi que les caractères tels que l'exclusivité et le caractère absolu du droit de la propriété sont présents. Cet article ne semble pas être dépassé mais au contraire très contemporain. Son esprit est similaire à celui de l'article 544 du Code civil français selon lequel « *le droit de 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 la loi ou le règlement* ». Il y a les mêmes éléments : fructus, abusus, et le caractère absolu.

De plus, l'un des caractères visé par l'article 19 de la loi foncière de 1992, qui est l'exclusivité, est aussi présent à l'article 4, 2<sup>e</sup> point du sous-décret de 2009, à l'article 2.1 du règlement intérieur de référence et à l'article 4, 4<sup>e</sup> point de la loi de 2010 ; et tous disposent que « *les parties privatives font l'objet de possession et usage privatifs et exclusifs* ». L'exclusivité est le monopole conféré au propriétaire d'exercer seul ses droits sauf dans les cas où il y a démembrement de la propriété: interdiction d'accès des tiers, possibilité d'entreprendre des mesures préventives pour protéger son bien ainsi que d'autres mesures en cas d'empiètement telles qu'obtenir un jugement de démolition des ouvrages construits en violation du droit de la propriété des autres. Quant au caractère absolu, c'est la possibilité

---

<sup>163</sup> Article 545 du Code civil de 1804. « *La propriété privée légale est sous la protection de la loi* », article 43 alinéa 2 de la Constitution de 1993.

<sup>164</sup> Article 637 du Code civil de 1804. Article 148 de la loi foncière de 2001, article 285 du Code civil de 2007.

<sup>165</sup> Article 43 alinéa 3 de la Constitution de 1993.

pour le propriétaire d'exercer pleinement les trois attributs dont il dispose sauf à ne pas en abuser : occuper ou non le bien, le vendre ou le donner en location. Il peut transférer l'un de ses droits à titre gracieux/gratuit ou onéreux. En plus de ces deux caractères, il est aussi important de mentionner le caractère perpétuel du droit de la propriété qui ne se perd pas par le non-usage ni même par le décès du propriétaire : la propriété se transmet aux héritiers du défunt<sup>166</sup>.

**80. Les limites générales.** Cependant, en dépit du fait que le propriétaire possède les pouvoirs les plus étendus dans l'exercice de ses prérogatives, de nombreuses restrictions, outre les servitudes, viennent limiter l'exercice de ses droits. Ces limites sont celles qui s'appliquent de manière générale à toutes les situations de propriété. En premier lieu, d'après l'article 139 alinéa 2 du Code civil 2007, « *le propriétaire ne peut utiliser son terrain dans l'unique but de nuire aux autres ou d'importuner/perturber les autres* ». Cette disposition ressemble à celle utilisée dans l'arrêt Clément Bayard de 1915<sup>167</sup> « (...) *ne les a fait édifiés que dans l'unique but de nuire à (...)* ». Dès lors, la théorie de l'abus de droit en droit cambodgien se trouve à l'article 139 du Code civil. Une seconde limite réside à l'article 140 alinéa 2 du Code civil cambodgien qui dispose que « (...) *selon les cas d'espèce, ceux qui reçoivent, des effets graves de ses voisins, peuvent demander des dédommagements raisonnables, en plus de la possibilité de demander des réparations liées aux dommages pour délit* ». Il s'agit ici de ce que le droit français appelle la « théorie des troubles anormaux du voisinage » fondée par l'arrêt de la Cassation 27 novembre 1844. L'octroi des dommages-intérêts relève de l'appréciation souveraine des juges en l'absence de critères précis qui conditionnent l'adjectif « grave ». Pour apprécier la gravité du trouble, l'article 140 alinéa 1<sup>er</sup> du même Code dit que le propriétaire peut « troubler » ses voisins si ces troubles sont normaux pour tel ou tel cas<sup>168</sup>. Il est à noter qu'en droit cambodgien, les théories de l'abus de droit et du trouble anormal de voisinage sont d'origine légale alors qu'en droit français, elles sont de source jurisprudentielle. Ceci s'explique par le fait que le droit cambodgien contemporain est un droit jeune qui, sans doute, reprend les solutions existant dans d'autres droits et surtout celles du droit français.

---

<sup>166</sup> Article 160 du Code civil cambodgien : « *l'acquisition de la propriété immobilière peut être faite par la voie des accords de volonté, de la succession ainsi que par d'autres dispositions continues dans ledit code* » (notamment en cas de prescription acquisitive de l'article 162 Code civil cambodgien, c'est-à-dire acquisition par possession légale).

<sup>167</sup> Cassation, Chambre des Requêtes, 3 août 1915, arrêt Clément Bayard.

<sup>168</sup> Article 140 alinéa 1er du Code civil cambodgien : « *dans le cas où les perturbations dues au gaz, à la vapeur d'eau, à l'odeur, aux fumées, à la chaleur, aux bruits, aux vibrations etc. sont dans la normalité au vu de l'activité qui les a engendrées, et qu'aucune loi ou qu'aucun règlement ne les ont interdites, les voisins ne peuvent demander l'arrêt des activités qui ont créé ces perturbations* ».

**81. Les limites propres à la copropriété.** En plus de ces limites générales, il existe aussi des limites propres à la copropriété. Conformément à l'article 11 du sous-décret de 2009 et aux articles 1.5 et 2.1 du règlement intérieur de référence, tous les copropriétaires doivent respecter le règlement intérieur, les lois et règlements en vigueur surtout les règles d'ordre public. Ces dispositions mentionnent aussi les limites liées aux parties communes, celles liées aux relations entre copropriétaires et celles liées à l'exercice du droit de disposer. Pour les restrictions touchant aux parties communes, les copropriétaires ne doivent pas y porter atteinte ni porter atteinte à la solidité du bâtiment ainsi qu'à son aspect extérieur. Pour ce qui est des limites touchant aux relations entre copropriétaires, ces derniers ne doivent pas entraver l'exercice des droits des autres copropriétaires sur les parties communes, et doivent faire en sorte de maintenir la cohésion sociale entre tous, à travers le respect les uns des autres ainsi que le respect de ses obligations. Concernant les limites qui affectent le droit de la libre disposition : suivant la pratique, les copropriétaires ne peuvent pas modifier de leur propre gré leurs parties privatives ; ils doivent consulter pour les abattages des murs porteurs (par crainte d'atteinte à la solidité du bâtiment) et par suite logique, ils doivent faire modifier l'état descriptif de division. Les modifications de la partie privative ne doivent pas non plus toucher à l'aspect extérieur du bâtiment, auquel cas il y aura atteinte au plan architectural. Il advient de noter qu'en France, en plus de toutes ces limites ci-dessus, une autre grande restriction – sans doute la principale limite - tient au respect de la destination de l'immeuble.

Si les droits des copropriétaires étrangers sur les parties privatives sont les mêmes que ceux des copropriétaires cambodgiens et très proches des droits des copropriétaires sur les parties privatives conférés par le droit français, c'est-à-dire que tous disposent du droit de la propriété exclusive sous réserve des limites, la situation n'est la même pour les parties communes. Effectivement, les étrangers n'ont qu'un droit d'usufruit sur celles-ci.

## **§ II – Le droit d'usufruit sur les parties communes**

**82. Analyse de la nature du droit.** Les copropriétaires étrangers semblent n'avoir qu'un droit d'usufruit. Le raisonnement est le suivant : la disposition sur le droit de propriété des étrangers sur les parties privatives évoque les trois attributs que sont l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*, tandis que celles des étrangers sur les parties communes n'en contiennent que deux

que sont l'*usus* et le *fructus*<sup>169</sup>. Du fait de la différence des droits entre les étrangers et les Cambodgiens sur les parties communes, les copropriétaires étrangers sont référés par la loi comme étant des « copropriétaires spéciaux » : les étrangers sont propriétaires des parties privatives mais seulement usufruitiers des parties communes. Dès lors, il convient de se demander si le terme de « copropriétaire » est approprié à la situation des étrangers, car un « copropriétaire » est « propriétaire de toutes les parties », peu importe la nature de la propriété (exclusive ou indivise). Or, la situation en l'espèce est plutôt hybride : les étrangers sont propriétaires des parties privatives, mais usufruitiers des parties communes.

**83. Annonce du plan.** Selon l'article 15 de de la loi de 2010, « *les parties communes sont soumises au régime de la propriété indivise spéciale de tous les copropriétaires des parties privatives* ». Les copropriétaires spéciaux n'ont que des droits d'usage et de profit sur les parties communes. La logique invite à analyser en premier lieu les principes de ce droit d'usufruit (A), puis, de voir le régime de la propriété indivise dans un second temps (B).

#### A – Les principes du droit d'usufruit

**84. Présentation.** Conformément à l'article 256 du Code civil de 2007, l'usufruit est « *le droit d'utiliser et de jouir des profits/fruits naturels ou légaux d'un bien immobilier appartenant à une autre personne, pour une période qui n'excède pas la vie de l'usufruitier* ». Faute de notions approfondies et surtout faute de doctrine au Cambodge<sup>170</sup>, il est opportun de regarder le droit français pour comprendre ce que ces droits contiennent en leur sein. « *L'usufruit est un droit réel, généralement viager, qui confère à son titulaire le pouvoir*

---

<sup>169</sup> Respectivement, les articles 12 et 15 alinéa 2 de la loi de 2010.

<sup>170</sup> Il n'est pas judicieux d'affirmer catégoriquement qu'il n'existe pas du tout de doctrine au Cambodge, mais force est de constater qu'il y a un manque très important de sources écrites. V. *Introduction au droit cambodgien* sous la direction de Mme Béatrice BALIVET : le Cambodge n'est pas un pays de tradition écrite. Les seules traces écrites se trouvaient sur les bas-reliefs des temples d'Angkor, les récits du voyageur chinois Chou Ta-Kwan au XII<sup>ème</sup> siècle et quelques inscriptions sur des stèles dans des pagodes anciennes. Le peu de manuels qui existent sont parfois imprécis et en décalage avec la réalité parce que les auteurs ne les mettent pas à jour. Ces ouvrages sont souvent des ouvrages économiques, sociaux et techniques, des recensements où les études de terrain, les comparaisons sont possibles avec l'assistance des institutions privées sur le plan humain ou financier (banques, organisations, associations, instituts etc.). Ce sont généralement des rapports ou études comme en matière d'immatriculation foncière, de tests géologiques, de croissance économique, de la pauvreté dans le pays et d'analphabétisme dans la population etc. Mais, pour ce qui est de l'ordre de l'abstrait, les livres se font encore beaucoup plus rares surtout dans le domaine juridique, une matière nouvelle et complexe. Mise à part quelques manuels écrits sous la coordination d'un professeur ou maître de conférences venu de l'extérieur ou quelque thèses des étudiants cambodgiens très souvent sous la direction des professeurs ou maîtres de conférences venus de l'extérieur, il est très difficile de trouver des personnes compétentes en la matière qui se dédient à édifier une doctrine de droit cambodgien. V. Conclusion de la thèse pour plus de développements sur le manque de ressources humaines au Cambodge.

*d'user et de jouir de biens appartenant à une autre personne (...) mais à charge d'en conserver la substance* »<sup>171</sup>. Selon les professeurs François TERRE et Philippe SIMLER<sup>172</sup>, l'usufruitier dispose d'un droit d'usage et d'un droit de jouissance. L'usage lui permet « *de se servir de la chose pour ses besoins personnels, par lui-même ou par autrui* ». Pour la jouissance, il peut percevoir « *les fruits des biens soumis à l'usufruit, quelle que soit leur nature et quel que soit le mode d'exploitation* ».

Les droits dont dispose une personne existent parce qu'ils tirent leur source de la loi ou du contrat. Pour le cas très particulier des étrangers au sein d'un bâtiment en copropriété, il est plus que nécessaire d'étudier les raisons d'être du droit d'usufruit sur les parties communes (1), ainsi que son fondement juridique (2).

## **1 - Les raisons d'être du droit d'usufruit**

**85. Le terrain du bâtiment.** L'usufruit est le seul droit que possèdent les étrangers sur les parties communes qu'ils exerceront en commun alors que les Cambodgiens eux possèdent un droit de propriété indivise. La raison est simple : malgré la loi de 2010 leur donnant la possibilité de devenir propriétaires des appartements à partir du premier étage, les étrangers ne peuvent toujours pas être propriétaires fonciers. Comme les parties communes incluent aussi les terrains du bâtiment, leur attribuer la propriété indivise reviendrait à violer la Constitution de 1993. Si l'analyse sur le caractère non-impératif des énumérations des parties communes qui sont présentes dans les textes (sous-décret de 2009, son règlement-type et loi de 2010) est retenue, il serait possible d'exclure le terrain des parties communes et ainsi donner la possibilité aux étrangers de devenir propriétaires indivis de ces dernières. Ceci n'est toutefois pas possible, la loi de 2010 n'attribue qu'un droit d'usufruit aux étrangers sur les parties communes parce que justement celles-ci englobent le terrain. Pour enlever le terrain des parties communes, il faudrait réécrire la loi. Par conséquent, s'il peut être admis que les rédacteurs du règlement intérieur seraient libres du contenu des parties communes, le terrain doit nécessairement en faire partie – les autres éléments relèveraient de la liberté des rédacteurs.

---

<sup>171</sup> Article 578 du Code civil de 1804.

<sup>172</sup> F. Terré, Ph. Simler, *Droit civil, Les biens*, Précis Dalloz, 7<sup>e</sup> édition 2006, p. 707.

On ne peut qu'inclure le terrain du bâtiment dans les parties communes pour expliquer la raison d'être du droit d'usufruit des copropriétaires spéciaux. Mais, la raison concrète ne suffit pas, il faut aussi voir du côté de son fondement juridique.

## 2 – Le fondement juridique

**86. Présentation.** Conformément aux articles 12 alinéa 2 et 14 du sous-décret de 2009 selon lesquels « *les parties communes sont les propriétés indivises des copropriétaires et chaque copropriétaire n'a qu'un droit d'usage dessus* », le corollaire de la propriété indivise sur un bien est que chacun des co-indivisaires possède un droit d'usage sur ce bien. Le sous-décret de 2009 est antérieur à la loi sur l'appropriation étrangère de 2010, et donc ce droit d'usage en commun sur les parties communes qui tire son fondement de la propriété indivise s'applique à tous les copropriétaires. Ce n'est qu'avec l'avènement de la loi de 2010 que la situation de la copropriété connaît une bifurcation : la copropriété spéciale est donc née et « *les parties communes au sein de cette copropriété sont soumises au régime de la propriété indivise spéciale* »<sup>173</sup>. Et la propriété indivise spéciale est « *une situation dans laquelle les étrangers n'ont que des droits d'usufruit alors que les nationaux ont un droit de propriété indivis sur les parties communes (...)* »<sup>174</sup>. Par conséquent, à partir du moment où un étranger s'est porté acquéreur d'une partie privative, il y a copropriété spéciale<sup>175</sup> : les copropriétaires de toutes nationalités ont un *droit de propriété indivise spéciale* sur les parties communes, c'est-à-dire que les copropriétaires cambodgiens ont un droit d'usage en commun sur les parties communes, un droit qui est basé sur le fondement de la propriété indivise, et les copropriétaires spéciaux ont un droit d'usufruit en commun, un droit basé sur leur « droit d'usufruit ».

**87. Fondement incertain.** Il peut être surprenant que le droit d'usage des parties communes des copropriétaires spéciaux trouve son fondement dans leur droit d'usufruit, alors que le droit d'usage des parties communes des copropriétaires cambodgiens est fondé sur la propriété indivise. Il y a ici comme une impression que l'exercice du droit de propriété donne moins de droit – ici un simple droit d'usage – que l'exercice du droit d'usufruit qui résulterait dans la « récolte pleine et entière » de ce même droit d'usufruit. Néanmoins, il ne faut pas

---

<sup>173</sup> Article 15 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi de 2010.

<sup>174</sup> Article 4 point n.9 de la loi de 2010.

<sup>175</sup> Copropriété spéciale : « *situation dans laquelle les étrangers et nationaux ont un droit de propriété sur les parties privatives et un droit de propriété indivis spécial sur les parties communes (...)* », article 4 point n.7 de la loi de 2010.

s'arrêter au mot près : il n'est pas logique de croire que la propriété donne des droits moindres que n'importe quel droit réel ou ses démembrements. Les bénéficiaires de la propriété indivise ont tout autant de droits que les usufruitiers, et peuvent même en commun décider de la disposition du bien indivis, tandis que les usufruitiers ne peuvent le faire. De ce fait, pour les copropriétaires cambodgiens, le fondement reste la propriété indivise, tandis que pour les copropriétaires spéciaux, le fondement est le droit d'usufruit dont le corollaire est le *droit d'usufruit exercé en commun*.

Le fondement du droit d'usufruit en commun des copropriétaires spéciaux ainsi élucidé, il est intéressant de se pencher sur le régime de la propriété indivise spéciale.

## **B – Le régime de la propriété indivise spéciale**

**88. Introduction.** Le régime de la copropriété indivise spéciale fait que les étrangers n'ont qu'un droit d'usufruit sur les parties communes, qu'ils doivent l'exercer en commun, alors que les nationaux ont un droit de propriété indivis. Il convient de voir la portée de l'exercice du droit d'usufruit en commun (1) ainsi que la comparaison du droit d'usufruit et de la propriété indivise (2).

### **1 – La portée du droit d'usufruit en commun<sup>176</sup>**

**89. Présentation.** L'usufruit donne à l'usufruitier le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits, donc logiquement, les copropriétaires usufruitiers des parties communes peuvent les louer et recueillir les loyers. Parce que ces parties communes sont affectées à l'usage et aux intérêts communs<sup>177</sup>, chaque copropriétaire ne peut en être privé. Il en résulte donc que l'usage de ces parties communes ne doit pas être contraire à l'intérêt commun, par exemple, un copropriétaire ne peut soustraire une partie commune pour son usage personnel : un copropriétaire ne peut pas s'attribuer des places de parking (si on suppose qu'il y a moins de places disponibles que le nombre de copropriétaires dans le bâtiment, et que la règle est celle du premier venu, premier servi) au détriment des autres. En plus de cela, l'article 12 alinéa 2 du sous-décret de 2009 affirme expressément qu'en aucun

---

<sup>176</sup> Les textes ne mentionnent pas expressément le terme « en commun ». Cependant, il est incontestable que si un bien est soumis à un droit de plusieurs personnes, il est logique que la mise en œuvre de ce droit se fera en commun. Ce raisonnement s'applique aussi au droit d'usage (en commun) des copropriétaires cambodgiens sur les parties communes.

<sup>177</sup> Article 4 alinéa 6 de la loi de 2010.

cas, les copropriétaires du dernier étage ne peuvent surélever pour un usage exclusif ni vendre le droit de surélever. Il est inutile de dire que les copropriétaires cambodgiens sont tout autant légitimes de réclamer les bénéfices des parties communes puisque ces derniers possèdent plus que l'usufruit, mais la propriété des parties communes. Ils doivent également respecter les mêmes obligations concernant les parties communes que les copropriétaires spéciaux : « *les copropriétaires spéciaux ont les mêmes obligations et charges que les copropriétaires cambodgiens* »<sup>178</sup>.

Par conséquent, en dépit de la différence des droits sur les parties communes entre les copropriétaires cambodgiens et étrangers, cette différence ne se ressent pas réellement dans la pratique, ou du moins au stade de la gestion courante du bâtiment en copropriété. Il peut être délicat et contestable de soutenir que des droits de nature juridiquement différentes en pratique ont les mêmes applications : ou bien la distinction d'origine n'est pas fondée, ou bien elle est fondée et il existe des différences concrètes (certes peut-être rares, certes peut-être de faible importance) mais elles existent. Effectivement, la distinction est fondée et il existe une différence majeure au niveau du droit de la disposition. Il est intéressant de voir la comparaison du droit d'usufruit et de la propriété indivise.

## **2 – La comparaison du droit d'usufruit et de la propriété indivise**

**90. Un semblant d'identité.** Dans la pratique, l'application du droit d'usufruit et du droit de propriété indivise ne fait pas ressentir de différences, parce que tous les copropriétaires peuvent *utiliser les parties communes et en tirer profits* sous réserve de respecter les conditions d'utilisation et de destination telles que prévues par le règlement intérieur : pendant toute la durée de vie de la copropriété, les retombées sont les mêmes. Il n'y a pas un copropriétaire qui a plus de droits que d'autres sur ce plan-là, et ce, du fait que l'administration est confiée à une société privée de gestion. En effet, en principe, une personne n'ayant pas de droit de propriété n'a pas de quote-part des parties communes et ne peut décider lors de l'assemblée générale par le biais des votes. Or, le système actuel de management de la copropriété qui existe au Cambodge montre qu'il n'y a pas de distinction entre les copropriétaires cambodgiens et étrangers. La copropriété spéciale est gérée par une société privée de management<sup>179</sup>. Les décisions sont prises par la société dans l'intérêt de la

---

<sup>178</sup> Article 14 de la loi de 2010

<sup>179</sup> Pour plus de développements, V. *infra* N.367 et s. sur les raisons et le recours à la société de gestion pour la prise en charge du fonctionnement et de l'administration de la copropriété.

copropriété qu'elle gère. La société facture mensuellement à tous les copropriétaires, sans distinction de leur nationalité, les frais de gestion en se basant sur le nombre de mètres carrés de leur lot de copropriété. C'est la raison pour laquelle une attribution nominative de droit d'usage privatif d'une partie commune, par exemple les couloirs, ne serait pas pertinente du fait qu'il n'y aura pas de charges spécifiques pour les « usagers » de ces couloirs. Partant de là, la question qui pourrait se poser est de savoir si la copropriété spéciale est gérée par un opérateur privé, par qui est-ce que la copropriété traditionnelle est-elle gérée ? Il est possible de soutenir que bien que cela soit la copropriété spéciale qui a permis la mise en place d'un système de gestion par une société privée de Management, il n'est pas illogique de l'étendre aussi aux hypothèses de copropriété ordinaire.

**91. Les loyers générés par les parties communes.** Le droit de propriété et le droit d'usufruit donnent droit à l'usus et au fructus. Par exemple, certaines pièces faisant partie des parties communes sont louées à des sociétés privées ou à des particuliers qui font office de bureaux. En conséquence, tous les copropriétaires peuvent percevoir les loyers, qui devraient tomber dans le « compte de la copropriété ». Dans la pratique, les copropriétaires mettent des locaux communs à disposition de la société de gestion, qui les louent aux tiers ou qui peuvent aussi les utiliser. S'ils les louent, les loyers théoriquement reviennent aux copropriétaires, mais c'est la société qui les gère. En droit français, le syndicat des copropriétaires a une personnalité juridique distincte des copropriétaires qui le compose. Si des parties communes sont vendues ou louées, le prix revient aux différents copropriétaires en fonction de leurs droits indivis. S'il s'agit d'un lot qui appartient au syndicat alors le prix revient au syndicat. En droit cambodgien, il n'existe pas de personne morale dotée de la personnalité juridique : les loyers, qui appartiennent aux copropriétaires, se trouvent entre les mains de la société de gestion qui doit les gérer dans l'intérêt de la copropriété.

**92. Conclusion.** Malgré le fait que la propriété et l'usufruit soient des droits réels principaux, le droit d'usufruit est viager même s'il est transmissible (il peut faire l'objet de vente, de cession, de donation et d'hypothèque). Le droit d'usufruit est un des démembrements du droit de la propriété. Et qui dit « usufruitier » dit aussi « nu-propriétaire » : si les étrangers ne sont qu'usufruitiers des parties communes, qui en sont leurs propriétaires ? Se posent alors d'importantes questions sur la propriété des parties communes. En cas de vente des parties communes, les droits seront différents tant pour décider de cette vente que pour la perception du prix.

## **SECTION II – LE DILEMME DE LA PROPRIETE DES PARTIES COMMUNES**

**93. Introduction.** Un dilemme est une « *situation qui nécessite de faire un choix entre deux solutions contradictoires, chacune étant aussi insatisfaisante que l'autre* ». L'article 15 alinéa 2 de la loi de 2010 affirme que les « *copropriétaires spéciaux n'ont qu'un droit d'usufruit sur les parties communes* ». Ceci conduit à se demander qui sont les propriétaires indivis des quotes-parts des parties communes rattachées aux parties privatives. Les textes ne donnent pas de réponses claires et précises, mais utilisent l'adjectif « spécial » dès qu'il s'agit des situations concernant les étrangers au sein du bâtiment en copropriété (§ I). L'absence de droit de propriété des copropriétaires spéciaux sur les parties communes interroge sur le patrimoine de ces derniers, dont le contenu est tout aussi spécial (§ II).

### **§ I – Des confusions nées du caractère spécial attribué aux différentes situations juridiques**

**94. Introduction.** Il convient d'admettre qu'une des raisons des limites de la copropriété spéciale résulte de la complexité des textes de loi. La loi du 24 mai 2010 est innovatrice en tant qu'elle ouvre l'accession des étrangers à la propriété immobilière, mais elle a aussi mis en place un système complexe de différenciation de droits des copropriétaires selon leur nationalité. Cette difficulté d'assimilation est renforcée par l'emploi des expressions utilisées par le législateur telles que la « copropriété commune spéciale », la « copropriété spéciale » ou encore la « propriété indivise spéciale ». Même si la loi tente de définir ces termes, force est de constater qu'il est facile de s'y perdre. Or, l'absence de clarté d'une règle de droit n'est certainement pas synonyme de sécurité juridique. Il existe donc un problème de transparence juridique (A) qui entraîne des confusions soulevées par le caractère « spécial » attribué aux situations juridiques qui concernent les étrangers, le régime de la « copropriété commune spéciale » en fait partie (B).

#### **A – Un problème de transparence juridique**

**95. Introduction.** La transparence juridique n'est pas chose commune au Cambodge, et ce problème découle de l'utilisation de termes juridiques de plus en plus complexes (2), elle engendrera inévitablement un climat d'insécurité juridique (1).

## 1 – Un climat d’insécurité juridique

**96. Exposé.** Cette notion de sécurité juridique n’existe malheureusement que partiellement en droit cambodgien. Les lois cambodgiennes ne mentionnent pas expressément les termes « sécurité juridique », mais par l’objectif annoncé, il peut être admis qu’à travers cette énonciation, la loi veut offrir une situation de sécurité juridique à ses destinataires. Ainsi, l’article 2 point n.2 du sous-décret de 2009 dispose que « *le présent sous-décret a pour objectif la garantie et la protection des droits de propriété des (possesseurs) des parties privatives au sein d’un bâtiment en copropriété (...)* ». Grâce aux termes « garantie » et « protection », les droits des personnes visées sont juridiquement garantis et protégés. Cependant, cette sécurité juridique n’est que « partielle » du fait qu’en dépit de la volonté d’offrir des protections, les moyens à prévaloir pour parvenir à cette protection sont difficilement mis en œuvre parce qu’ils sont compliqués. Il manque des indications. Tout comme pour un objet nouveau, il y a besoin d’un manuel d’aide ou de guide pour pouvoir l’utiliser correctement. Appliqués à notre cas d’espèce, ces moyens sont des termes juridiques qui sont complexes et les notions les définissant sont toutes aussi floues et elles-mêmes compliquées à saisir.

**97. Notion de sécurité juridique.** Par rapport au droit français, celui-ci comporte des objectifs à valeur constitutionnelle que chaque loi votée doit respecter à défaut de quoi, elle sera déclarée non-conforme à la Constitution. Donc, une loi doit revêtir certaines qualités que sont l’accessibilité et l’intelligibilité, deux objectifs consacrés par le Conseil Constitutionnel du 16 décembre 1999<sup>180</sup>, et deux composants de la sécurité juridique. Le législateur a l’obligation de respecter cet objectif. L’accessibilité suppose que la loi soit simple, claire et facile à comprendre. Quant à l’intelligibilité, elle ne veut pas dire que la loi doit comporter le strict minimum auquel cas, elle prêterait à beaucoup d’interprétations et donc conduirait aux ambiguïtés qui seront contraires à l’objectif constitutionnel et donc contraires à l’esprit de la sécurité juridique. Une loi peut être complexe sans être inintelligible et cette condition d’intelligibilité s’apprécie au cas par cas – sa mise en œuvre est donc tout à fait relative - tout en tenant compte des destinataires de la loi, du motif d’intérêt général et des explications fournies pour cette complexité. Elle peut être complexe car elle doit être précise. Cependant, une trop grande complexité, c’est-à-dire une complexité excessive conduirait à rendre la loi inintelligible. Dans le paysage juridique cambodgien, le Conseil Constitutionnel

---

<sup>180</sup> Décision N.99-421 afférente à la loi portant habilitation du gouvernement à procéder, par ordonnance, à l’adoption, de la partie législative de certains codes.

est généralement saisi pour les matières relevant des élections. Les décisions concernant la clarification des termes juridiques sont très peu nombreuses, et celles relatives aux critères de validité d'une loi, comme les critères de clarté et de précisions législatives ou d'une règle de droit en général, ne seraient pas présentes. La Constitution de 1993 prévoit qui vote les lois, qui peut initier les amendements, mais ne contient aucune disposition sur l'obligation d'accessibilité et d'intelligibilité des règles de droit. C'est la raison pour laquelle on voit jaillir toutes sortes de notions juridiques nouvelles avec des définitions qui sont, elles, toutes aussi *nouvelles* et *étrangères*. Il est à noter que le Conseil Constitutionnel français ne s'est prononcé que sur les objectifs d'accessibilité et d'intelligibilité d'une loi. Il conviendrait sans doute de préconiser le recours à cette solution et l'étendre à toutes les règles génératrices de normes dans le droit cambodgien.

En matière de copropriété, cette reprise et extension n'est pas absurde puisque la majorité de cette matière, en elle-même, est traitée par un sous-décret, celui du 12 août 2009 sur la gestion et l'utilisation des bâtiments en copropriété, et non pas seulement par la loi foncière de 2001 et la loi de 2010 sur l'attribution étrangère. L'exigence de clarté et de précision doit même être rendue obligatoire surtout face aux termes juridiques nouveaux de plus en plus complexes.

## **2 – Des termes juridiques de plus en plus complexes**

**98. Présentation.** La loi de 2010 n'hésite pas à employer l'adjectif « spécial » pour désigner des situations juridiques nouvelles générées par la présence des étrangers au sein d'un bâtiment en copropriété. Ce phénomène est « spécial » parce qu'avant 2010, seules les personnes de nationalité cambodgienne pouvaient acquérir des biens immobiliers au Cambodge. Et pour traiter cette situation spéciale, la loi emploie des termes juridiques spéciaux, comme la « copropriété commune spéciale » ou la « propriété indivise spéciale ». Pour illustrer la complexité, il convient simplement de reprendre les définitions des termes contenus dans la loi. Effectivement, la copropriété commune spéciale est « *une situation dans laquelle les étrangers ont un droit de copropriété spéciale* ». La copropriété spéciale est « *une situation dans laquelle les étrangers et nationaux ont un droit de propriété sur les parties privatives et un droit de propriété indivise spéciale sur les parties communes au sein d'un même bâtiment en copropriété* ». Et la propriété indivise spéciale est « *une situation dans laquelle les étrangers n'ont qu'un droit d'usufruit alors que les nationaux ont un droit de*

*propriété indivise sur les parties communes parce que propriétaires de parties privatives* ». Il est étonnant de constater qu'il existe un nouveau concept, celui de « copropriété commune spéciale » avec une définition qui renvoie à d'autres notions nouvelles qui seront, elles aussi, définies pour être compréhensibles ; et ce nouveau concept ne se trouve nulle part dans la loi mis à part dans l'article 4 point n.8 de la loi où il est lui-même défini. Quelle est alors son utilité et sa place, en ce sens, qu'est-ce qu'il pourrait apporter de nouveau si ce n'est de rajouter encore plus à la complexité des choses ?

**Conclusion** : il sied de s'inspirer des objectifs d'accessibilité et d'intelligibilité d'une loi en droit français pour les étendre à toutes les normes de droit cambodgiennes, d'autant plus que les normes génératrices de droit cambodgien émanent beaucoup des sous-décrets et des Prakas (proclamations).

Si dans le sous-décret de 2009, la propriété des parties communes est clairement attribuée, c'est-à-dire à tous les copropriétaires, la loi de 2010 se contente seulement d'attribuer un droit d'usufruit aux copropriétaires spéciaux sans en dire davantage, mettant ainsi la situation de copropriété spéciale sous le régime de la copropriété commune spéciale.

## **B – Le régime de la copropriété commune spéciale**

**99. Introduction.** D'après la définition, la copropriété commune spéciale est « *une situation dans laquelle les étrangers ont un droit de copropriété spécial*<sup>181</sup> ». Afin d'entrevoir ce que c'est qu'un « droit de copropriété spécial » (2), il est plus qu'utile d'apercevoir la définition de la « copropriété commune spéciale » (1).

### **1 – La définition de la copropriété commune spéciale**

**100. Déchiffrage des mots.** Pour saisir la signification de « copropriété commune spéciale », il est utile de déchiffrer chaque mot utilisé pour essayer de comprendre le sens de la notion dans son entier. En premier lieu, il existe une « superposition de groupements » sur un même dénominateur qui est la « propriété ». Comme si la copropriété n'était pas suffisante, il a fallu soumettre les droits de ce groupement de personnes sur un même bien à un autre

---

<sup>181</sup> En raison de l'imprécision de la définition même de la copropriété commune spéciale, on peut se poser la question s'il s'agit bien de la copropriété et non du droit qui est spécial(e). Les analyses qui vont être développées font pencher la balance vers le caractère spécial du droit de copropriété des étrangers sur les parties communes.

ensemble de réunion d'individus, une communauté. Généralement, il est question de « copropriété » ou de « propriété commune »<sup>182</sup>, ou plutôt de « propriété indivise » ou « d'indivision », mais rarement, pour ne pas dire jamais, de « copropriété commune ». Quelque chose de « commun » est quelque chose qui s'applique à tous les éléments d'un genre, par opposition à « spécial » ou « particulier », ou qui s'applique à toutes les personnes ou à toutes les affaires, par opposition à « exceptionnel »<sup>183</sup>. Donc logiquement, une « copropriété commune » devrait être opposée à une « copropriété individuelle » ou « copropriété privée/privative », expressions dénuées de tout sens : soit la chose est détenue à titre individuel, soit elle est détenue à titre collectif.

Mais, la copropriété en plus d'être « commune », est par surcroît « spéciale ». L'existence d'une copropriété commune spéciale laisse logiquement présumer qu'il existerait aussi une autre forme de « copropriété commune », mais qui cette fois-ci est « ordinaire » ou « normale ». Par le raisonnement *a contrario*, c'est-à-dire si « la copropriété commune spéciale » est une situation dans laquelle les étrangers ont un *droit de copropriété spécial* », la « copropriété commune ordinaire » serait alors une « situation dans laquelle les étrangers et

---

<sup>182</sup> Dans les pays occidentaux, on préfère ne pas utiliser le terme de « propriété commune » qui fait plutôt référence au socialisme, ainsi qu'on utilise rarement le terme de « propriété publique ». On emploie de préférence les termes de « indivision », « copropriété » ou encore de « propriété indivise » pour tout ce qui touche aux propriétés privées, et de « domaine de l'Etat » ou « domaine/bien public » pour les propriétés appartenant à l'Etat ou à ses institutions. Quand on peut employer l'adjectif « commun », mais il est généralement précédé du mot « bien » comme les biens communs, qui sont les biens composant l'actif de la communauté des époux, par opposition aux biens propres, dans le cadre du régime matrimonial. Malgré le concours des droits de plusieurs personnes sur un même bien ou un ensemble de biens dans les notions d'indivision, de copropriété ou de propriété indivise, on y retrouve toujours une part de propriété individuelle, privative : chacun peut revendiquer sa part. Alors que dans le socialisme, « *l'objectif est de prendre les moyens de production des mains de la classe capitaliste et de les mettre entre celles de la communauté des travailleurs. On appelle cet objectif parfois la propriété publique et parfois la propriété commune de l'appareil de production. La propriété publique est le droit de propriété exercé par un corps public qui représente la société (hommes politiques, fonctionnaires, chefs etc.) et qui est le maître immédiat de l'appareil de production : ils dirigent et règlent les moyens de production. La propriété commune est le droit de propriété exercé par les travailleurs eux-mêmes ; la classe ouvrière (employés, fermiers et tous ceux qui prennent part au travail vraiment productif) est le maître immédiat de l'appareil de production : ils dirigent et règlent la production qui en fait leur travail commun* » A. Pannekoek, *Western Socialist*, novembre 1947. On voit que dans ces deux cas, que cela soit propriété publique ou propriété commune, une revendication de part de propriété individuelle n'est pas envisageable. De plus, une telle revendication ne pourrait se faire que si l'objet de droit de propriété est quelque chose de revendicable, c'est-à-dire un bien ou une masse de biens. Or, dans une économie socialiste, ces formes de propriété concernent les moyens de production composés de « *la main-d'œuvre et les facteurs de productions (les sujets de travail et des instruments de travail)* », K. Marx, *Le Capital, Critique de l'économie politique*, 1867. Comment peut-on réclamer une propriété individuelle sur ces « forces productives » constituées en partie d'hommes ? On pourrait sans doute relier cette question à la situation d'un contrat de travail : il existe un lien de subordination entre l'employeur et ses employés. L'employeur dispose d'une autorité sur ces derniers et revendique la propriété de leur travail mais pas de droit de propriété sur leur personne même. De la même manière, on n'emploie pas le terme de « propriété collective » qui renvoie à « l'appropriation collective des grands moyens de production par la classe ouvrière », K. Marx ; mais de « bien collectif », qui est un mot relevant du « vocabulaire de l'économie publique, est un bien accessible à tous sans condition tel que l'air pur, une justice intègre et rapide etc. ».

<sup>183</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUAGRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.183.

nationaux ont tout simplement un « *droit de copropriété normal* ». Tout ceci reviendrait à dire qu'une copropriété commune ordinaire serait une situation normale où tous les copropriétaires ont *les mêmes droits de copropriété*, ici compris en tant que droits de propriété exclusive sur les parties privatives et droit de propriété indivise sur les parties communes. Ce serait donc une situation de copropriété normale appliquée en général à tous les immeubles bâtis soumis au régime de la copropriété, comme c'est le cas en droit français.

**101. Conclusion.** Le régime de la copropriété des immeubles bâtis, en droit français, serait intitulé la « copropriété commune (ordinaire) » en droit cambodgien ; et le « bâtiment à propriétés mixtes »<sup>184</sup> au Cambodge, serait soumis au régime de la « copropriété commune spéciale ». Quant aux « bâtiments à propriétés uniques ou cambodgiennes »<sup>185</sup>, ils seraient soumis au même régime que celui qui existe en France mais qui s'appelle en droit cambodgien, la « copropriété commune » ou « copropriété commune ordinaire » - et pourquoi pas tout simplement la « copropriété » ? Ainsi, la copropriété spéciale est une situation alors que la copropriété commune spéciale serait un régime juridique qui régit cette situation bien plus que spéciale. Et c'est au sein de cette copropriété commune spéciale que se trouve le droit de copropriété spécial des étrangers.

## 2 – Le droit de copropriété spéciale

**102. Présentation.** A partir de la combinaison des différentes définitions de tout ce qui est « spécial », le droit de copropriété spéciale comporterait un droit de propriété sur les parties privatives et un droit propriété indivise spéciale sur les parties communes. Et la propriété indivise spéciale est une situation dans laquelle les étrangers n'ont qu'un droit d'usufruit alors que les nationaux ont un droit de propriété indivise sur les parties communes « *parce que propriétaires de parties privatives* »<sup>186</sup>.

**103. Observations.** De cette formulation, deux observations sont à relever. La première étant que l'expression « *en raison de l'existence de la propriété sur les parties privatives* », laisse à penser que c'est parce que les copropriétaires nationaux sont

---

<sup>184</sup> « Bâtiment à propriétés mixtes » est sous-entendu un bâtiment dont la propriété des parties privatives est détenue par des personnes de nationalités cambodgiennes et étrangères.

<sup>185</sup> Un bâtiment où les différentes parties ne sont détenues que par des Cambodgiens peut être considéré comme un « bâtiment à propriétés uniques » : il n'existe qu'une seule nationalité des copropriétaires qui est celle cambodgienne. Et donc, cette propriété unique est forcément cambodgienne.

<sup>186</sup> Article 4 point n.9 de la loi foncière de 2010.

propriétaires des parties privatives qu'ils ont aussi la propriété indivise sur les parties communes. Mais alors, les copropriétaires étrangers sont, eux aussi, propriétaires exclusifs de leurs parties privatives, ils devraient, par conséquent, avoir le même droit de propriété sur les parties communes au même titre que les copropriétaires nationaux. Or, il n'en est rien : les copropriétaires spéciaux n'ont qu'un droit d'usufruit. Une autre interprétation pourrait être soutenue : puisque les copropriétaires étrangers n'ont qu'un droit d'usufruit, c'est parce que ces derniers n'ont pas la propriété exclusive sur les parties privatives. Or, ceci n'est pas vrai : ils ont bien l'exclusivité du droit de propriété sur les appartements. La nécessité d'insérer cet alinéa interroge si ce n'est que pour plus de confusions. L'alinéa 2 de l'article 12 –« *les copropriétaires étrangers n'ont qu'un droit d'usage et de jouissance sur les parties communes* » - suffit amplement. La seconde est que la propriété indivise trouve son fondement dans la propriété exclusive des parties privatives : c'est parce que les copropriétaires cambodgiens sont propriétaires des parties privatives qu'ils ont aussi un droit de propriété indivise sur les parties communes. Mais, les étrangers sont tout autant des propriétaires des parties privatives.

**104. Confusions liées au terme « indivis ».** L'expression « propriété indivise spéciale » laisse supposer que les copropriétaires spéciaux sont des propriétaires indivis des parties communes, dans une certaine mesure différente de celle des copropriétaires nationaux ; mais propriétaires indivis – c'est-à-dire que finalement, les copropriétaires spéciaux sont au bout du compte copropriétaires des parties communes. Or, il n'en est rien : les copropriétaires spéciaux ne sont que des usufruitiers des parties communes. En recevant la qualification de « copropriétaires spéciaux », ces étrangers doivent donc chercher l'objet de cette copropriété dont ils disposent. Ce qui est sûr c'est qu'ils peuvent être propriétaires des parties privatives, et donc l'objet de la propriété est la partie privative ; mais l'objet de son droit de copropriété n'est toujours pas connu. A partir de ce moment, se pose la question de l'identification des propriétaires des quotes-parts des parties communes qui devraient se retrouver sous la propriété du propriétaire de la partie privative si celui-ci n'était pas de nationalité étrangère.

Même l'étude des termes tels que la copropriété commune spéciale et le droit de copropriété spéciale, rien ne permet de déterminer l'identité du nu-propriétaire des quotes-parts des parties communes des copropriétaires spéciaux. Puisque ces derniers ne sont qu'usufruitiers des parties communes, l'interrogation porte sur l'identité du nu-propriétaire et

reste toujours en suspens. De même que le patrimoine exact de ces derniers qui connaîtrait un contenu plus ou moins variable.

## **§ II – Un patrimoine spécial des copropriétaires spéciaux**

**105. Introduction.** Si en droit français, le lot de copropriété est un élément du patrimoine des copropriétaires, sa place au sein du patrimoine des copropriétaires varie en fonction des circonstances en droit cambodgien. Le patrimoine d'une personne, c'est « *l'unité juridique formée de l'ensemble des biens potentiels et des obligations (...), c'est-à-dire, tous ses biens et toutes ses dettes* »<sup>187</sup>. De ce fait, il est important de voir la place du lot de copropriété par rapport à la définition du bâtiment en copropriété (A), ainsi que les effets juridiques sur les parties communes (B).

### **A – La place du lot de copropriété par rapport à la définition du bâtiment en copropriété**

**106. Introduction.** Pour comprendre la place du lot de copropriété dans le bâtiment en copropriété, il est nécessaire de définir ce que c'est qu'un lot de copropriété (1), puis, étudier sa place parmi les éléments constitutifs du bâtiment en copropriété (2).

#### **1 – La définition du lot de copropriété**

**107. Présentation.** Littéralement, « *un lot se compose d'une partie privative attachée aux parties communes d'un bâtiment en copropriété. Chaque lot à une valeur différente selon la superficie de la partie privative, et le calcul de la valeur du lot est en fonction du nombre de mètre carré de cette partie privative (...)* »<sup>188</sup>. La loi et le sous-décret ne mentionnent que le terme de « lot », cependant, pour éviter des confusions, il conviendrait de l'appeler « lot de copropriété », parce qu'au Cambodge, les gens rattachent le mot « lot » à une « parcelle de terrain ».

**108. Les caractéristiques d'un lot de copropriété.** Pour comprendre ce que la définition du droit cambodgien du lot de copropriété signifie, il est nécessaire de recourir au droit français. L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 dispose de la manière suivante : « (...)

---

<sup>187</sup> C. ATIAS, *Droit civil, les biens*, Litec, 11<sup>e</sup> édition 2011, p.12.

<sup>188</sup> Article 4 point n.10 de la loi de 2010. La même définition figure aussi dans le sous-décret de 2009.

*tout immeuble bâti dont la propriété est répartie (...) par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes* ». Au vu de cet article, les lots de copropriété représentent un des composants indispensables à la qualification d'un immeuble en tant qu'immeuble en copropriété, et il constitue l'assiette dans la répartition de la propriété de l'immeuble entre plusieurs personnes. Ce lot de copropriété est clairement défini en tant qu'il renferme les parties privatives et une quote-part des parties communes. Donc, le droit de propriété de tous les copropriétaires s'exerce aussi bien sur les parties privatives, en tant que droit de propriété exclusive, que sur les parties communes en tant que droit de propriété indivis. En droit cambodgien, un lot de copropriété se compose « *d'une partie privative attachée aux parties communes d'un bâtiment en copropriété* ». Il ne faut pas s'en tenir mot à mot à cette définition qui ne peut pas être appliquée concrètement : il n'est pas possible de déterminer réellement les parties communes pour ensuite les lier à une partie privative. Il faut plutôt chercher quelle a été la véritable intention du législateur quand il a posé cette définition. Effectivement, l'esprit serait le même que celui qui existe en droit français, à savoir une partie privative et une quote-part des parties communes. C'est le mot « quote-part » qui est physiquement absent mais spirituellement présent dans la définition du lot de copropriété en droit cambodgien - cette quote-part qui est « *une part d'une chose indivis, exprimée par une fraction qui correspond pour son destinataire à une portion du patrimoine* »<sup>189</sup>. Cette notion de quote-part est traduite maladroitement dans la définition du lot de copropriété en droit cambodgien par le participe présent « *attachée aux* ».

En dépit de la maladresse dans l'écriture de la définition du lot de copropriété en droit cambodgien, sa signification semble être la même que celle en droit français. Mais, à la différence de ce dernier, la place du lot de copropriété en droit cambodgien présente ses caractéristiques quand il est question des éléments constitutifs d'un bâtiment en copropriété.

## **2 – Le lot de copropriété et les éléments constitutifs du bâtiment en copropriété**

**109. Exposé de théorie.** Si l'immeuble en copropriété en droit français se compose de lots de copropriété, le bâtiment en copropriété en droit cambodgien est constitué des parties privatives et des parties communes. La tendance serait à penser que l'existence de lots de copropriété devrait aussi être exigée pour la composition du bâtiment en copropriété en droit cambodgien, et que le fait de ne pas utiliser le terme de lot de copropriété n'était que le

---

<sup>189</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.753.

résultat d'une sorte de maladresse des rédacteurs. Toutefois, cette différence dans la définition de ce qu'un immeuble/bâtiment en copropriété a sa raison d'être. En effet, si le bâtiment en copropriété était composé de la même manière qu'en droit français, alors l'assiette de la répartition des propriétés serait les lots de copropriété. De ce fait, un étranger qui achète un appartement aurait systématiquement droit à une portion du terrain du bâtiment, puisque les parties communes incluent le terrain. Par intention, en mettant le lot de copropriété en dehors de la définition du bâtiment en copropriété, les rédacteurs ont voulu dissocier la propriété des parties privatives de la propriété des parties communes. Ainsi, une personne qui fait un achat d'un appartement peut ne pas avoir la propriété sur les parties communes : en dissociation les propriétés de la sorte, une personne de nationalité étrangère peut alors se porter acquéreur des parties privatives sans violer la Constitution. En conséquence, le patrimoine de cette personne ne porte que sur la partie privative et l'assiette de la répartition de la propriété au sein d'un bâtiment en copropriété serait une partie privative. Le conditionnel « serait » est employé et non le présent « est » parce que cette assiette peut varier en fonction de la nationalité des propriétaires des parties privatives, et fait basculer alors l'assiette de la répartition de propriété de la simple partie privative au lot de copropriété, dans le cas où ladite partie privative est détenue juridiquement par une personne de nationalité cambodgienne.

Ainsi, il semble que le lot de copropriété ne fasse pas partie des éléments constitutifs du bâtiment en copropriété, qui connaît donc un principe de divisibilité entre les parties privatives et communes. En fonction de la nationalité des copropriétaires, le contenu du patrimoine est différent : si c'est un cambodgien, celui-ci disposera d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes ; si c'est un étranger, il n'aura que la partie privative. La consistance du patrimoine est alors variable en fonction de la nationalité des copropriétaires. Pour les copropriétaires spéciaux, leur patrimoine est spécial car il n'est composé que de la propriété sur les parties privatives et de l'usufruit sur les parties communes. Il advient d'étudier, dès à présent, les effets juridiques sur les parties communes qui découlent de la nature du droit d'usufruit.

## **B – Les effets juridiques sur les parties communes**

**110. Introduction.** *« L'usufruit est un droit réel, généralement viager, qui confère à son titulaire le pouvoir d'user et de jouir de biens appartenant à une autre personne,*

*comme celle-ci en userait et en jouirait, mais à charge d'en conserver la substance* »<sup>190</sup>. La définition française est plus précise que celle cambodgienne mais dont l'esprit serait similaire. Le démembrement de la propriété fait que le droit de l'usufruit est nécessairement temporaire (1). Et en tant qu'usufruitier, il a des obligations qui lui sont aussi spécifiques (2).

## 1 – Un droit par essence temporaire

**111. Exposé de théorie.** Un droit viager est forcément temporaire. Sa durée maximale peut aller jusqu'au décès de l'usufruitier<sup>191</sup>. L'objet donné en usufruit retournera certainement dans le patrimoine du nu-propiétaire. Outre l'identité du nu-propiétaire qui reste en suspens, la question se pose quant à la constitution de ce droit d'usufruit. La réponse se situe entre un usufruit d'origine légale et un usufruit par le fait de l'homme<sup>192</sup>.

L'origine est légale parce que c'est la loi de 2010 qui énonce la règle selon laquelle en acquérant une partie privative, le copropriétaire spécial a un droit d'usufruit sur les parties communes. Une remarque peut être faite sur ce point : en droit français, les copropriétaires reçoivent une quote-part sur les parties communes proportionnellement à la valeur relative du lot concerné, alors que le droit cambodgien ne se contente que d'énoncer la règle principale tant pour les copropriétaires cambodgiens que pour les copropriétaires spéciaux : ceux-ci n'ont que l'usufruit sur les parties communes tandis que les copropriétaires cambodgiens en ont la propriété indivise. Ce n'est que lors de la contribution aux charges que le législateur mentionne les bases d'un calcul<sup>193</sup>, même si elles se contredisent d'un texte à l'autre : répartition en fonction de la valeur (relative)<sup>194</sup> du lot pour le sous-décret de 2009 et de la superficie de la partie privative pour son règlement intérieur-type. Mais, l'usufruit sur les parties communes est aussi acquis par la volonté de l'homme. En France, la constitution d'un usufruit par la volonté de l'homme se fait le plus souvent par donation ou testament : c'est le cas, par exemple, du conjoint survivant qui bénéficie de l'usufruit sur le résident familial, les

---

<sup>190</sup> Article 578 du Code civil de 1804.

<sup>191</sup> Article 260 alinéa 2 du Code civil de 2007.

<sup>192</sup> Article 257-1 du Code civil de 2007.

<sup>193</sup> En droit français, les quotes-parts des parties communes sont différentes des quotes-parts des charges.

<sup>194</sup> En droit cambodgien, il s'agit tout simplement de valeur et il n'est pas possible de savoir s'il s'agit de valeur relative ou pas. Sans d'autres précisions, la tendance pratique serait de la prendre dans sa valeur vénale. Il serait mieux de se calquer sur la position française qui est celle de la valeur relative du lot. La valeur relative « doit être interprétée comme la valeur de comparaison de chaque lot privatif vis-à-vis de l'ensemble des valeurs des lots de la copropriété au moment de la mise en copropriété. Il est à exclure toute notion vénale qui dépend de critères autres que ceux relatifs à l'immeuble (convenance, époque, état des lieux etc.). Par là-même, l'utilisation des lots ne doit en aucun cas être prise en compte » - J-P. GERAUD, *Guide de la répartition des tantièmes et charges de copropriété*, Tréma Editions, 2007, p.25.

héritiers récupéreront la pleine-propriété au décès de ce dernier. Rien ne semble interdire cette possibilité en droit cambodgien, puisqu'aussi bien l'usufruit que la succession peuvent être faits par le fait de l'homme. Dans l'hypothèse présente, l'usufruit est plus probablement constitué par un contrat à titre onéreux : le contrat d'achat-vente. La particularité tient au fait que ce contrat ne porte pas sur l'objet de l'usufruit lui-même mais sur la partie privative dont l'acquisition donnera droit à l'usufruit sur les parties communes. De plus, par principe, l'opération onéreuse impose le versement d'une somme d'argent. Théoriquement, du fait de son caractère viager, la constitution d'un usufruit par un acte onéreux fait de cette opération quelque chose d'aléatoire et donc de spéculatif : il n'est pas possible de savoir lors de la conclusion laquelle des parties aura fait une opération avantageuse – l'usufruitier s'il vit plus longtemps, ou le nu-propiétaire dans le cas contraire<sup>195</sup>.

Dans tous les cas de figure, le bien objet de l'usufruit doit appartenir à quelqu'un qui au bout d'un certain temps récupérera la pleine-propriété. En conséquence, le droit acquis est donc fragile car il a vocation à se perdre dans le temps – tout le contraire du droit de propriété. Les copropriétaires spéciaux devraient-ils s'attendre à ce que leur droit d'usufruit sur les parties communes s'éteigne un jour et qu'ils ne puissent le transmettre à leurs héritiers ? En plus de ce caractère précaire du droit de l'usufruitier, celui-ci a aussi des obligations propres, différentes de celles d'un propriétaire.

## **2 – Des obligations propres à l'usufruitier**

**112. Présentation.** Un propriétaire a tous les droits sur le bien qui lui appartient ainsi que toutes les obligations d'entretien, de conservation et de réparation. Pour ce qui est des obligations d'un usufruitier, le Code civil cambodgien ne les mentionne pas expressément mais renvoie à la responsabilité concernant les charges : les charges d'entretien reviennent à l'usufruitier et les grosses réparations au nu-propiétaire<sup>196</sup>.

**113. La jouissance en bon père de famille.** Le droit français mentionne les obligations d'un usufruitier de manière suivante : « *le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à charge pour lui d'en conserver la substance* »<sup>197</sup> ; et la jouissance doit être faite en « *bon père de famille* »<sup>198</sup>, c'est-à-dire

---

<sup>195</sup> F. TERRÉ, Ph. SIMLER, *Droit civil – Les biens*, Précis Dalloz, 7<sup>e</sup> édition, p.690.

<sup>196</sup> Article 271-1 du Code civil de 2007.

<sup>197</sup> Article 578 du Code civil de 1804.

« selon sa destination naturelle comme un propriétaire normalement soigneux et diligent »<sup>199</sup>. De cette obligation, découlent celles de conserver et donc de s'abstenir de détériorer le bien<sup>200</sup>, de dénoncer au nu-propiétaire des usurpations ou autres atteintes portées sur le bien<sup>201</sup> et de ne pas disposer du bien. Les deux premières obligations peuvent s'appliquer au cas présent : conserver et ne pas détériorer. Quant aux autres, il serait un peu plus problématique : dénoncer à qui ? Concernant le droit de disposer des parties communes, théoriquement, les copropriétaires spéciaux ne peuvent le faire car ils n'en sont pas propriétaires, mais le droit cambodgien semble leur permettre de telle possibilité par le vote aux assemblées générales<sup>202</sup>.

**114. La réparation et l'entretien.** L'obligation de conservation engendre aussi celle de l'entretien. Et il appartient à l'usufruitier d'assumer les frais d'entretien et de réparation, alors que le nu-propiétaire s'en tient aux grosses réparations. Le Code civil cambodgien de 2007 énumère la liste des grosses réparations : « travaux portant sur les murs porteurs, charpentes de toit, les fondations et réaménagement des toitures. Les autres réparations relèvent de l'entretien »<sup>203</sup>. La notion de grosses réparations se trouve à l'article 606 du Code civil en droit français : ce sont celles « des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toute les autres réparations sont d'entretien ». La définition est donc « restrictive et limitative »<sup>204</sup>. Toutefois, la jurisprudence a admis certaines extensions par analogie à des travaux tels que la refonte d'un chauffage vétuste pour des travaux d'étanchéité<sup>205</sup>, le remplacement d'un ascenseur<sup>206</sup> etc. Toutes ces dispositions françaises pourront tout aussi bien être transposées en droit cambodgien. Cependant, il semblerait que cette distinction entre les réparations d'entretien et les grosses réparations ne trouvent pas réelle application dans la présente hypothèse, puisque tous les copropriétaires spéciaux ont les mêmes obligations que les copropriétaires cambodgiens. De plus, la pratique a montré que tous les copropriétaires participent aux travaux de ravalement de façades. Ceci est fort discutable au regard de la nature du droit des étrangers, propriétaires des parties privatives :

---

<sup>198</sup> Article 601 du Code civil de 1804.

<sup>199</sup> F. TERRÉ, Ph. SIMLER, *Droit civil – Les biens*, Précis Dalloz, 7<sup>e</sup> édition, p.721.

<sup>200</sup> T. civ. Saint-Omer, 15 avril 1892, *DP* 1893, 2, 433.

<sup>201</sup> Article 614 du Code civil de 1804.

<sup>202</sup> La loi de 2010 ne le dit pas expressément mais renvoie la gestion et l'administration de la copropriété au sous-décret de 2009 qui aborde les votes en assemblées générales.

<sup>203</sup> Article 271-2 du Code civil de 2007.

<sup>204</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 25 octobre 1983 – *Bull.civ.*, III, n.194 (à propos de canalisation et de chauffage).

<sup>205</sup> CA Paris, 11 janvier 2000, *D.* 2000, IR 78.

<sup>206</sup> CA Paris, 12 janvier 2006, *Juris-Data* N.290838.

soit ils ne répondent pas des grosses réparations, soit les droits des copropriétaires sur les parties communes doivent être requalifiés.

## CONCLUSION DU CHAPITRE II

**115. Des quotes-parts flottantes.** Du fait de la divisibilité du lot de copropriété dans les éléments constitutifs d'un bâtiment en copropriété, une personne peut acquérir une partie privative sans une quote-part des parties communes. De cet état, l'interrogation porte sur l'identification du détenteur des quotes-parts des parties communes rattachées aux parties privatives, qui font l'objet de droit de propriété exclusive des copropriétaires spéciaux. En effet, l'identité du nu-propriétaire de ces quotes-parts reste toujours inconnue et le dilemme reste toujours d'actualité. Et ce dilemme laisse en suspens plusieurs questions essentielles comme le fondement du droit d'usufruit des copropriétaires spéciaux sur les parties communes. De plus, une chose ne peut pas exister sans maître auquel cas elle tomberait dans le domaine d'Etat<sup>207</sup>, en conséquence, ces quotes-parts flottantes seront-elles incluses dans les quotes-parts des parties communes détenues par les copropriétaires cambodgiens ou appartiennent-ils provisoirement aux autorités publiques<sup>208</sup> ?

---

<sup>207</sup> Article 161 du Code civil de 2007 : « *les biens immobiliers sans maître relèvent de la propriété de l'Etat* ».

<sup>208</sup> Dans ce cas, il faudrait penser au mécanisme permettant de considérer la copropriété comme étant une personne morale dotée de la personnalité juridique capable de détenir des droits et devoirs.

## CONCLUSION DU TITRE I

**116. Les copropriétaires spéciaux et leurs droits spécifiques.** La nature des droits sur les parties communes est différente selon la nationalité des propriétaires – propriété pour les copropriétaires cambodgiens et usufruit pour les copropriétaires étrangers. Il est dès lors possible de qualifier les droits des copropriétaires étrangers comme étant des droits spécifiques en vertu desquels ils n'ont de droit de propriété que sur leurs parties privatives. En raison de la particularité de leurs droits, les étrangers ne sont pas dans une situation de copropriétaires ordinaires ou normaux comme les copropriétaires cambodgiens qui ont un droit de propriété sur toutes les parties du bâtiment, mais de copropriétaires spéciaux.

L'absence du droit de propriété sur les parties communes quand les propriétaires des parties privatives sont des étrangers fait surgir l'interrogation sur la propriété de ces quotes-parts des parties communes. Ce dilemme de la propriété des parties communes, accentué par des termes juridiques compliqués, laisse en suspens plusieurs questions essentielles quant au fondement du droit d'usufruit des copropriétaires spéciaux, de la constitution de ce droit ainsi que la variation du patrimoine d'un copropriétaire à un autre. Dans tous les cas, si la propriété de ces quotes-parts est flottante, le droit de la propriété ne sera pas un droit perpétuel, ce qui est contraire à l'un des caractères du droit de la propriété, qui est le caractère perpétuel<sup>209</sup>. Tout autant d'éléments qui expliquent les limites de la copropriété spéciale dont il convient d'en voir les analyses de manière approfondie.

---

<sup>209</sup> Par interprétation *a contrario* de l'article 162 du Code civil de 2007 sur la prescription acquisitive de la propriété.

## TITRE II

### L'ANALYSE DES LIMITES DE LA COPROPRIETE SPECIALE

**117. Introduction.** Les limites de la copropriété spéciale tiennent à l'absence de droit de propriété indivise des copropriétaires étrangers sur les parties communes, qui engendre de nombreux problèmes irrésolus liés au questionnement de la propriété des quotes-parts spéciales de ces parties. Cette interrogation explique que la situation connaisse des complications tout d'abord au niveau de l'acquisition de la copropriété spéciale (Chapitre I). Par la suite, une fois acquise, celle-ci engendre d'autres difficultés relatives aux droits et obligations des copropriétaires spéciaux sur les parties communes (Chapitre II).

**CHAPITRE I**  
**LES LIMITES QUANT A L'ACQUISITION**  
**DE LA COPROPRIETE SPECIALE**

**118. Introduction.** Une copropriété spéciale, comme son nom l'indique, est une situation particulière. Une copropriété est déjà une situation spéciale par rapport à une propriété, qui, elle, est simple et unique, et dont une personne déterminée exerce son droit de propriété sur un ou plusieurs biens déterminés. Ces biens peuvent être n'importe quels biens. Une copropriété suppose plusieurs personnes qui exercent leur droit de propriété sur un même et seul bien. Et ce bien est généralement un bien immobilier. La copropriété est une situation qui s'applique, en règle générale, à un bâtiment divisé en plusieurs parties dont chacune appartient à des propriétaires différents. Cette copropriété est spéciale parce qu'un « élément étranger » est intervenu, c'est-à-dire qu'en l'espèce, un étranger qui vient acheter un appartement au sein d'un bâtiment en copropriété.

**119. Annonce du plan.** La loi de 2010 évoque l'« acquisition de la copropriété spéciale » dans son Chapitre III. Or, il se trouve qu'une telle acquisition connaisse des limites qui tiennent aux mutations des droits sur les parties communes, lesquelles mutations sont traitées à l'article 9 de ladite loi. Et de ces cas de mutation, il est plus que nécessaire de s'interroger sur les conséquences que ces hypothèses vont engendrer. Il est dès lors nécessaire d'approfondir les mutations des droits sur les parties communes dans une première section (Section I), dans une seconde section, d'examiner les conséquences des mutations de droits sur les parties communes (Section II).

## **SECTION I – LES MUTATIONS DES DROITS SUR LES PARTIES COMMUNES**

**120. Introduction.** L'acquisition de la copropriété spéciale connaît une de ces limites majeures qui réside dans les mutations des droits sur les parties communes lors du transfert de la « partie privative ». Pour comprendre ces cas de mutations, il faut admettre qu'il existe des ambiguïtés à ce sujet, notamment à deux niveaux : celles qui sont liées aux modes d'acquisition de la copropriété spéciale (§ I), et celles qui ont trait aux transferts de la propriété au sein d'une copropriété spéciale (§ II).

### **§ I – Les ambiguïtés liées aux modes d'acquisition de la copropriété spéciale**

**121. Présentation.** Fidèle à la restriction constitutionnelle que subissent les étrangers dans l'acquisition du *foncier* au Cambodge, la loi sur l'appropriation étrangère de 2010, en créant une situation de copropriété spéciale au sein d'un bâtiment en copropriété, pose certaines restrictions quant aux modes d'acquisition de cette copropriété spéciale.

La copropriété spéciale requiert l'appropriation des parties privatives par un étranger au moins. Avant d'appartenir à quelqu'un, ces biens doivent faire l'objet d'un mode d'acquisition. Alors que les modes d'acquisitions de droit commun sont prévus dans le Code civil de 2007, la loi de 2010 semble réduire ces modes d'acquisition. Ainsi, les modes d'acquisition de la copropriété spéciale seraient plus restrictifs que ceux de la propriété ordinaire (A). Du fait de cette restriction, il est important de savoir quel est l'objet auquel ces modes limitatifs d'acquisition s'appliquent, c'est-à-dire l'objet de l'appropriation de la copropriété spéciale (B).

#### **A – Des modes d'acquisition plus restrictifs de la copropriété spéciale**

**122. Exposé de théorie.** Pour ce qui est du domaine de l'acquisition de la propriété, l'article 160 du Code civil cambodgien dispose que « *l'acquisition de la propriété immobilière s'effectue par conventions, par la succession et par les hypothèses émises dans cette Section IV ainsi que d'autres hypothèses dudit code ou dans d'autres lois* ». Puis, l'article 7 de la loi de 2010, dispose que « *la copropriété spéciale peut être créée, transférée ou modifiée soit par les accords de volontés, soit par la voie successorale* ». En vertu de ces deux articles, il existerait deux sortes de manières pour acquérir la propriété : par les accords

de volontés (convention) et par l'effet de la loi. Mais, au sein de ces deux modes d'acquisition, il existe de légères différences. Avant de rentrer dans le détail, il est intéressant de relever une première différence avec le droit français qui est la suivante : l'article 711 du Code civil français mentionne que « *la propriété des biens s'acquiert (...)* », le droit français traite les modes d'acquisition de propriété dans sa généralité sans distinction entre les propriétés immobilière ou mobilière. Alors que le droit cambodgien fait une distinction et met l'accent sur la propriété immobilière (la Sous-section suivante – Sous-section II - porte sur les modes d'acquisition de la propriété mobilière<sup>210</sup>).

Ceci étant dit, il est nécessaire de comparer les modes d'acquisition par l'effet de la volonté dans le droit commun et dans la copropriété spéciale (1), et les modes d'acquisition par l'effet de la loi dans les deux systèmes (2).

### **1 – Les modes d'acquisition par l'effet de la volonté**

**123. Présentation.** La loi prévoit que « *l'acquisition de la propriété s'effectue par conventions* ». Cette acquisition nécessite donc au moins deux volontés et se traduit par la réalisation soit d'un contrat à titre onéreux, soit d'une donation qui est « *un contrat écrit par lequel une personne montre son intention de donner à titre gratuit un bien, de son vivant, à une autre personne qui l'accepte (...)* »<sup>211</sup>. La nécessité d'une rencontre de volontés exclut donc le transfert de propriété par l'effet d'une seule volonté, c'est-à-dire d'un legs. Ceci revient à dire qu'une personne capable ne pourra pas alors organiser de son vivant sa propre succession.

Cependant, l'article du 160 Code civil de 2007 envisage d'autres modes d'acquisition qui se font « *(...) par les hypothèses (...) dudit code ou dans d'autres lois* ». Grâce à cette disposition, l'hypothèse d'un legs est possible. Un legs est un « *acte solennel par lequel une personne - testateur – donne tout ou partie de sa succession à une ou plusieurs personnes – les légataires. Le legs prend effet au décès du testateur et est révocable à tout moment* »<sup>212</sup>. En conséquence, le droit commun admet trois modes d'acquisition de la propriété immobilière par l'effet de volonté que sont : les modes issus des accords de volonté tels que les contrats ou

---

<sup>210</sup> La Sous-section I sur l'acquisition de la propriété immobilière et la Sous-section II sur les modes d'acquisition de la propriété mobilière se trouvent au sein de la Section IV sur les modes d'acquisition des propriétés.

<sup>211</sup> Articles 568, 570, 571, 572 et 577 du Code civil cambodgien.

<sup>212</sup> Articles 1173, 1174, 1175, 1188, 1994 et 1999 du Code civil cambodgien.

les donations, et le mode d'acquisition issu de la seule volonté d'une personne qui est le legs. Alors que l'article 7 de la loi de 2010 n'admet que l'acquisition de la copropriété spéciale par les accords de volonté et successions, ce qui exclut les legs.

Une seconde différence est que le droit commun admet l'acquisition de la propriété par l'effet de la loi.

## **2 – Les modes d'acquisition par l'effet de la loi**

**124. Imprécision.** Le législateur admet l'acquisition « (...) *par les hypothèses émises dans cette Section IV (...) ainsi que d'autres hypothèses dudit code ou dans d'autres lois* ». Là encore, il existe un problème de transparence juridique. S'agissant de la propriété immobilière, c'est-à-dire des biens immobiliers dont la valeur n'est pas à négliger, le législateur aurait dû être plus énumératif sur les différents modes d'acquisition. Le renvoi à d'autres dispositions n'est pas source de sécurité juridique pour les propriétaires d'un bien puisque ces derniers auraient toujours l'impression qu'ils pourraient perdre la propriété de leur bien dans une situation de fait dont ils n'avaient pas connaissance qu'une telle situation pourrait se transformer en une situation de droit. Il est possible d'imaginer une situation de fait illégale qui devient une situation de droit comme celle d'un usurpateur qui va devenir un véritable propriétaire au bout d'un certain temps. Dans ce cas, il est plus que recommandé de stipuler clairement de la sorte : « la propriété peut être acquise par prescription, incorporation ou accession »<sup>213</sup> au lieu de « par d'autres hypothèses prévues par la loi », auquel cas cela obligera les personnes concernées à entamer des recherches pour pouvoir connaître ces hypothèses. Et ces recherches ne sont pas à la portée de tout le monde.

**125. Probable exclusion de l'incorporation et prescription.** Cette parenthèse étant émise, l'article 7 de la loi de 2010 évoque « *acquisition, transmission et modification* » de la copropriété spéciale. Dans la transmission, il y a notion d'un ancien propriétaire : le bien appartient déjà à quelqu'un et l'ancien propriétaire transmet la propriété de son bien au nouveau propriétaire. Ce sont sans doute les modes d'acquisition de la propriété les plus

---

<sup>213</sup> De telles mentions sont expressément prévues en droit français à l'article 712 du Code civil : « *la propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription* ». L'accession est un mode légal d'acquérir la propriété par extension du droit du propriétaire d'une chose aux produits de cette chose, à tout ce qui s'y unit ou s'y incorpore. Et l'accession immobilière est une accession par union ou incorporation à une chose immobilière (articles 522 et suivants), par exemple les constructions, les alluvions de rivières (G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.9).

fréquents. Tandis que le terme de l'acquisition seul pourrait englober les acquisitions directes telles que l'acquisition de la propriété immobilière par accession ou incorporation et par prescription.

**126. Conclusion.** Les modes normaux d'acquisition de la propriété immobilière sont listés dans le Code civil de 2007 que sont la volonté, la succession et les effets de la loi (la prescription, l'incorporation ou l'accession). Les modes spéciaux d'acquisition de la copropriété spéciale de la loi de 2010 sont la succession et la volonté de l'homme avec la question de savoir si cette volonté englobe l'accord de volontés ou la seule volonté suffit. Sans dispositions contraires, il est possible de suggérer que par « la volonté », le législateur visait tout aussi les accords de volonté – que cela soit à titre onéreux ou la donation (parce que dans la donation, il nécessite l'acceptation du destinataire) – que la seule volonté, c'est-à-dire le legs. Ainsi, dans la copropriété spéciale, les manières d'acquérir les parties du bâtiment en copropriété sont plus restrictives que celles disponibles pour acquérir les autres biens immobiliers, c'est-à-dire les biens immobiliers autres que les différentes parties d'un bâtiment. Ces parties d'un bâtiment doivent avoir déjà appartenu à quelqu'un avant d'être transmis. Puisque seule la transmission de propriété est autorisée, la loi de 2010 n'admettrait pas les acquisitions directes.

Une remarque surgit : la loi de 2010 est une loi qui régit, entre autres, les droits et obligations des étrangers au sein d'un bâtiment en copropriété. Donc logiquement, les modes spéciaux d'acquisition des différentes parties d'un bâtiment en copropriété ne s'appliquent que dans les situations de copropriété spéciale – « bâtiment à propriétés mixtes ». Qu'en est-il en ce qui concerne de telles acquisitions dans une situation de copropriété ordinaire – « bâtiment à propriétés cambodgiennes ou à propriété unique » ? Subissent-elles les mêmes restrictions quant à la manière de les acquérir ? Par ailleurs, même au sein de la copropriété spéciale, ces modes spéciaux d'acquisition ne s'appliquent-ils qu'aux étrangers acquéreurs ou aussi aux nationaux ? Sous toutes réserves, si les textes de loi s'appliquent de manière *stricto sensu*, ces modes spéciaux d'acquisition ne devraient pas concerner les copropriétés ordinaires puisqu'ils ne sont mentionnés que dans la loi de 2010 relative à la copropriété spéciale. *A contrario*, en dehors de cette hypothèse, toute acquisition des biens immobiliers devrait bénéficier de tous les modes d'acquisition admis en droit commun dans le Code civil de 2007. En revanche, les acheteurs de parties privatives devraient aussi se soumettre à ces modes spéciaux d'acquisition dès lors qu'il s'agit d'acquisitions au sein d'une copropriété

spéciale, parce que la loi n'a pas expressément mentionné la nationalité des personnes qui en sont les destinataires.

Outre ces questionnements en suspens, les modes d'acquisition de la propriété du Code civil sont plus larges que ceux de la loi de 2010. Il convient dès lors de se demander quels sont les biens immobiliers soumis aux modes d'acquisition de l'article 160 du Code civil cambodgien, et quels sont ceux qui sont soumis à l'article 7 de la loi de 2010.

## **B – L'objet de l'appropriation de la copropriété spéciale**

**127. Introduction.** Une copropriété spéciale est une situation et non un bien. Une situation n'est pas quelque chose d'appropriable. Il faut donc déterminer l'objet de l'appropriation. La raison est la suivante : pour pouvoir comprendre la différence dans les manières d'acquérir les différents biens, il faut connaître l'objet de cette acquisition. Comme dans l'étude sur l'assiette de la répartition des propriétés au sein d'un bâtiment en copropriété et sur le contenu du patrimoine des copropriétaires des parties privatives, la question sur l'objet de transfert de la propriété surgit. Ce qui est certain c'est qu'il s'agit d'un bien immobilier<sup>214</sup>, mais dont les composants ont bien évolué depuis 2001 (1), pour inclure en 2010 les parties privatives qui font l'objet de modes spéciaux d'acquisition de la propriété (2).

### **1 – L'évolution des composants des biens immobiliers**

**128. Biens immobiliers par nature.** Les composants de biens immobiliers varient selon les époques. Si la classification des biens immobiliers est claire et bien disposée dans un seul et même Code en droit français<sup>215</sup>, il n'en est pas de même en droit cambodgien. Effectivement, avant la loi de 2010, la classification des biens immobiliers se trouvait dans deux sources différentes : l'article 2 de la loi foncière de 2001 et l'article 120 du Code civil de 2007. A la première lecture, ces deux sources semblent contradictoires, cependant, il est plus

---

<sup>214</sup> Note : en droit cambodgien, il serait préférable de traduire les biens en question en « biens immobiliers » au lieu de « immeubles », même si certains les qualifient « immeubles » pour simplifier les comparaisons avec le droit français. La raison est que dans le langage cambodgien courant, en admettant qu'un des objectifs des règles de droit est d'être facilement compris par le grand public, un immeuble est très fréquemment référencié à un bâtiment. Les gens ne font pas de différence entre un immeuble au sens juridique et un immeuble bâti dans la pratique. Alors que « bien immobilier » serait une traduction plus fidèle du terme cambodgien qui serait « un patrimoine qui ne bouge pas », et donc un bien qui ne peut être déplacé. Le critère de fixité permanente du bien concerné est bien mis en lumière. Et c'est aussi la raison pour laquelle il a été choisi de parler de « bâtiment en copropriété » pour retranscrire plus exactement les termes cambodgiens.

<sup>215</sup> Des articles 518 à 526 du Code civil de 1804.

judicieux de les combiner dans la mesure où les dispositions peuvent se compléter. L'article 120 du Code civil cambodgien indique la classification des biens comme suit : « *les biens se divisent en biens mobiliers et biens immobiliers. Les biens immobiliers se réfèrent aux fonds de terre et les choses qui s'y incorporent ne pouvant être déplacées comme les bâtiments, les plantations, les arbres etc. Tous les autres biens sont des biens mobiliers (...)* ». En comparaison avec le droit français, cet article n'aborde que de biens immobiliers par nature, et donc logiquement il ne pourrait y avoir d'autres classifications des biens immobiliers en droit cambodgien. Or, ceci est sans compter l'existence de l'article 2 de la loi foncière de 2001 qui a classifié les biens immobiliers en trois catégories : les biens immobiliers par nature<sup>216</sup>, les biens immobiliers par destination<sup>217</sup>, et les biens immobiliers par effet de la loi<sup>218</sup>.

**129. Les volumes d'espace.** Par ce fait, jusqu'en 2010, les biens immobiliers n'englobaient que les biens immobiliers par nature ainsi que tous les autres « *droits réels attachés aux meubles ou immeubles que la loi répute comme étant des immeubles* »<sup>219</sup>. Puis, la loi de 2010 vient élargir les composants des biens immobiliers. Elle prend appui sur la présomption de *superficie*<sup>220</sup> ou le « spectre du droit de la superficie » qui séparerait les *propriétés* entre le sol et l'espace des articles 123 et 124 du Code civil de 2007. Et la séparation horizontale se fait avec ses propres caractéristiques du droit cambodgien avec la division au niveau du rez-de-chaussée. Par la suite, la loi de 2010 a introduit progressivement une éventuelle possibilité de biens immobiliers par nature : les espaces délimités géométriquement. Ainsi, la catégorie des biens immobiliers s'est élargie pour inclure d'autres composants, tels que le *bâti*, les parties privatives et les volumes d'espace grâce au prolongement et à la modernisation du droit de la superficie.

---

<sup>216</sup> Biens immobiliers par nature : « *fonds de terre et ouvrages ou améliorations fixées par le fait de l'homme à un endroit et non-susceptibles de déplacement* ».

<sup>217</sup> Biens immobiliers par destination : « *tous éléments fixés au sol ou incorporés aux ouvrages (à perpétuelle demeure) et ne pouvant s'en être séparés sans détériorer ou altérer les parties auxquelles ils sont attachés, comme les arbres, ornements etc.* ».

<sup>218</sup> Bien immobiliers par effet de la loi : « *tous les autres droits réels attachés aux meubles ou immeubles que la loi répute comme étant des immeubles* ».

<sup>219</sup> Article 2 de la loi foncière de 2001.

<sup>220</sup> « Superficie » est mise en italique pour éviter de prendre le droit de superficie cambodgien comme celui que l'on connaît en France. En droit français, le droit de superficie est la dissociation de propriété entre le sol et l'espace, et le superficiaire est le titulaire du droit de construire et propriétaire des constructions ou plantations faites sur le sol d'autrui. Or, dans le droit cambodgien, c'est beaucoup plus subtil comme nous l'avons déjà longuement étudié, nous nous contenterons seulement de faire un bref rappel.

## 2 – Les parties privatives

**130. Exposé de théorie.** Une situation dans laquelle les étrangers et nationaux ont un droit de propriété sur les parties privatives, et un droit de propriété indivise spéciale sur les parties communes au sein d'un bâtiment en copropriété, s'appelle la copropriété spéciale. Donc, pour que l'acquisition de la copropriété spéciale puisse se faire, il faut un bâtiment en copropriété. Et l'acquisition de la copropriété spéciale est, d'après la lecture ci-dessus, l'acquisition des parties privatives avant tout. Un bâtiment en copropriété, en droit cambodgien, est composé de parties privatives et de parties communes, alors qu'en droit français, un immeuble en copropriété est composé de lots de copropriété, eux-mêmes composés de parties privatives et des quotes-parts de parties communes. De cette comparaison, le droit cambodgien admet une divisibilité entre les parties privatives et les parties communes dans la définition d'un bâtiment en copropriété: il est possible d'acquérir les parties privatives sans les parties communes mais il n'est pas possible d'acquérir les parties communes séparément des parties privatives<sup>221</sup>. Donc, les parties privatives sont un objet certain d'appropriation dans une copropriété spéciale. Pour les parties communes, leur appropriation dépend de la nationalité de l'acquéreur.

**131. Conclusion.** Il apparaît qu'en droit cambodgien, les biens immobiliers par nature sont composés du sol, des ouvrages, des plantations et des différentes parties d'un bâtiment, que cela soit un bâtiment appartenant à un seul propriétaire ou un bâtiment en copropriété. Bien que ces biens appartiennent au même groupe de biens immobiliers, la manière de les acquérir n'est pas toujours la même et elle varie en fonction des types de biens. Dès lors qu'un bâtiment est fractionné en plusieurs parties de natures différentes (privatives et communes) et qu'il s'agit d'une copropriété spéciale – *toute réserve faite*, l'acquisition de ces parties *relèverait* de l'article 7 de la loi de 2010, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent être transmises que par les accords de volonté et par succession. *A contrario*, à partir du moment où un bâtiment est traité dans son ensemble ou qu'il s'agit d'une copropriété traditionnelle – *toute réserve faite de même*, les modes de son acquisition relèveront de droit commun de l'article 160 du Code civil 2007. Ainsi, pour les sols, les ouvrages (dans son entier), les maisons et les plantations, le transfert de leur propriété peut se faire soit par les modes de transmission (contrats, succession, libéralités : donations entre vifs et legs), soit par les modes d'acquisitions directes (par incorporation/accession ou par prescription acquisitive).

---

<sup>221</sup> Article 183 de la loi foncière de 2001.

Cette divisibilité dans le patrimoine des copropriétaires entraîne d'autres complications lors des transmissions des parties privatives. Le composant du patrimoine variant en fonction de la nationalité des acquéreurs : une fois il n'est composé que d'une partie privative, une autre fois il sera composé de partie privative et d'une quote-part des parties communes. Et cette variation explique alors les ambiguïtés liées aux transferts de la propriété au sein d'une copropriété spéciale.

## **§ II – Les ambiguïtés liées aux transferts de la propriété au sein d'une copropriété spéciale**

**132. Introduction.** Le patrimoine est « *l'ensemble des biens et des obligations d'une même personne (c'est-à-dire de ses droits et charges appréciables en argent), de l'actif et du passif, envisagé comme formant une universalité de droit, un tout comprenant non seulement ses biens présents mais aussi ses biens à venir* »<sup>222</sup>. L'article 9 de la loi de 2010 vise le « transfert de propriété » : ceci renvoie aux cas de transmission de la propriété seulement, ce qui vient renforcer l'analyse préalable<sup>223</sup> selon laquelle les acquisitions directes au sein de la *copropriété spéciale* ne seraient pas admises<sup>224</sup>. Par ailleurs, dans ces deux alinéas, l'objet de transfert de la propriété n'est pas le même : une fois de plus, l'identification de l'objet du transfert de propriété<sup>225</sup> pose problème. Il est donc opportun d'étudier l'objet de transfert de la propriété dans une copropriété spéciale (A) puis d'examiner la notion de « copropriétaire de partie privative » pour relever les confusions engendrées (B).

### **A – L'objet de transfert de propriété dans une copropriété spéciale**

**133. Introduction.** L'article 9 de la loi de 2010 contient deux alinéas dont l'objet de transfert de la propriété varie selon la nationalité du vendeur et de l'acquéreur. Il faut distinguer la vente par un Cambodgien à un étranger (1), puis la vente par un étranger à un Cambodgien (2).

---

<sup>222</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.667.

<sup>223</sup> V. *supra* N.125 et s. sur la probable exclusion de l'acquisition par incorporation et prescription.

<sup>224</sup> Parce que l'article 7 de la loi de 2010 n'admet que deux possibilités d'acquisition de la copropriété spéciale : les accords entre les parties et la succession.

<sup>225</sup> Toutes ces problématiques n'existent pas en droit français parce que l'objet des actes juridiques est le lot de copropriété, aussi bien l'assiette de la répartition des propriétés, le contenu du patrimoine du copropriétaire et l'objet de transfert de la propriété.

## 1 – La vente par un Cambodgien à un étranger

**134. Présentation.** L'article 9 de la loi de 2010, 1<sup>er</sup> alinéa dispose que « *quand un copropriétaire d'une partie privative, qui est un Cambodgien, transfère son droit de propriété sur sa partie privative à un étranger, le copropriétaire spécial recevra un droit de propriété sur la partie privative et seulement des droits d'usage et de jouissance sur les parties communes. Dans ce cas, l'ancien copropriétaire de la partie privative s'est vu perdre son droit de propriété indivise sur les parties communes* ». Il faut avoir à l'esprit qu'en droit cambodgien, le patrimoine d'un copropriétaire est composé d'au moins une partie privative. Pour ce qui est de la fraction concernant les parties communes, la nature<sup>226</sup> du droit sur cette fraction du bâtiment qui sera attribuée au copropriétaire de la partie privative, dépendra de la nationalité de ce copropriétaire. La divisibilité des parties dans la définition d'un bâtiment en copropriété permet la séparation des propriétés et l'acquisition d'un lot de copropriété à travers deux étapes : la première consiste en l'acquisition de la partie privative, puis en fonction de la nationalité de l'acquéreur, la propriété des quotes-parts des parties communes lui sera ou non attribuée.

**135. D'un lot de copropriété vers une partie privative.** La lettre de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 9 de la loi de 2010 selon laquelle l'ancien copropriétaire d'une partie privative qui était cambodgien et perd son droit de propriété indivise sur les parties communes à la suite d'un transfert de sa propriété sur les parties privatives à un étranger, permet de tirer la conclusion que cet ancien copropriétaire de ladite partie privative était bien propriétaire d'un lot de copropriété. C'était donc un vrai copropriétaire. Puisque son patrimoine était composé d'un lot de copropriété, quand il décide de transférer sa propriété, il devrait s'agir de la propriété de ce lot de copropriété. Or, la loi de 2010 en dispose autrement. Le copropriétaire spécial étant l'acquéreur étranger ne reçoit pas la propriété indivise sur les parties communes. Son patrimoine ne reçoit que dans la partie privative. Il acquiert donc un droit moindre de ce dont son *prédécesseur* possédait. Quel est alors le véritable objet de ce transfert ? L'ancien copropriétaire ne transfère donc pas l'intégralité de son bien immobilier mais une partie seulement. Donc, l'objet du transfert est donc la partie privative. Il y a là un passage du lot de copropriété vers la simple partie privative. Ceci dit, il faut faire attention : cette mutation des

---

<sup>226</sup> Natures du droit sur les parties communes : soit droit de propriété pour les Cambodgiens, soit droits d'usage et de jouissance pour les étrangers.

droits sur les parties communes – c'est-à-dire du droit de propriété vers un droit d'usufruit – ne concerne que l'hypothèse de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 9 de la loi de 2010, à savoir l'hypothèse où l'ancien copropriétaire cambodgien de la partie privative transfère son droit de propriété sur la partie privative vers un étranger. Dans d'autres comme celui d'un transfert vers une personne de nationalité cambodgienne, l'objet de ce transfert de propriété concernera alors le lot de copropriété, en ce sens le patrimoine de l'ancien copropriétaire dans son ensemble.

## **2 – La vente par un étranger à un Cambodgien**

**136. D'une partie privative à un lot de copropriété.** L'alinéa 2 de l'article 9 de la loi de 2010 dispose que « *dans l'hypothèse où le copropriétaire d'une partie privative est un étranger, et qui transfère la propriété de sa partie privative à un Cambodgien, le copropriétaire cambodgien se verra attribuer le droit de propriété sur ladite partie privative et la propriété indivise sur les parties communes* ». La disposition sur le patrimoine de cet ancien copropriétaire étranger de la partie privative est claire : il s'agit de la partie privative. Or, à l'issue du transfert, le nouvel acquéreur cambodgien de la partie privative recevra non seulement la propriété de la partie privative, mais en plus, il récupérera la propriété sur la quote-part des parties communes attribuée à cette partie privative. Il deviendra donc un véritable copropriétaire. Il y a donc passage d'une simple partie privative à un lot de copropriété.

**137. Interrogations.** L'acquéreur étranger, lors de son « entrée dans l'acquisition spéciale », s'était-il rendu compte de son absence de droit de propriété sur les parties communes, et avait-il alors consenti à ce transfert de propriété (sur les parties communes) d'un étranger vers les autres copropriétaires cambodgiens car certains de leurs droits leur sont supprimés ? S'il y avait consenti, ce consentement doit-il faire l'objet d'un écrit et quelle compensation a été prévue. La compensation peut ne pas être financière mais en nature telle que la non-contribution à certaines charges par exemple. Une fois de plus, la même attention que pour l'alinéa premier doit être apportée : cette mutation des droits sur les parties communes – du droit d'usufruit vers un droit de propriété – ne concerne que l'hypothèse où l'ancien copropriétaire étranger de la partie privative transfère son droit de propriété sur la partie privative vers un étranger. Dans d'autres cas comme celui d'un transfert vers une personne de nationalité étrangère, l'objet de ce transfert de propriété ne concernera alors que

la même partie privative, dans ce cas le patrimoine de l'ancien copropriétaire étranger de la partie privative sera véritablement transmis.

La détermination de l'objet du transfert de propriété dans ce second cas pose plus de problèmes. Contrairement au cas précédent (cas du premier alinéa) où l'objet du transfert de la propriété portait seulement sur la partie privative, il est plus difficile d'apporter une réponse correcte à ce second cas. Face à un droit complet, il est toujours plus facile de le morceler, tel que dans une propriété sur les parties privatives et communes, il est possible de n'en céder qu'une seule ou que certains attributs (comme céder l'usufruit uniquement – là encore, en principe, le propriétaire devrait garder la nue-propriété ; or l'interrogation porte toujours sur le point de savoir entre quelles mains se trouve cette nue-propriété). Mais, quand le droit de propriété porte sur un bien plus restrictif, ici sur la partie privative seulement, lorsqu'il y a transfert de ce droit de propriété, c'est la propriété sur cette partie privative dont il est question, et donc l'objet de ce transfert devrait être cette partie privative. Or, il se trouve que l'acquéreur cambodgien se retrouve avec un droit de propriété indivise sur les parties communes.

**138. Conclusion sur l'objet de transfert de propriété :** des doutes subsistent parce qu'il n'est pas possible de connaître avec certitude s'il s'agit de simple partie privative ou de lot de copropriété. Ces développements montrent très bien les difficultés rencontrées : même s'il est tout à fait compréhensible que les étrangers ne peuvent avoir de droit de propriété sur les parties communes à cause de l'interdiction foncière qui est toujours en vigueur à leur encontre, les textes ne mentionnent pas les dispositions compensatrices à cette différence de droits. Si l'application du droit est de rigueur, les problèmes porteront notamment sur les conséquences concrètes quant aux droits des étrangers et aux droits des cambodgiens par exemple lorsqu'il faut prendre une décision qui concerne le sol : qui participe, les charges relatives au sol, le prix de la vente d'une partie du sol etc.

En principe, les copropriétaires spéciaux ne devraient pas être concernés par tout ce qui a trait au sol, plus particulièrement les décisions importantes relatives au sort du terrain<sup>227</sup>. Toutefois, de telles décisions ne doivent pas porter préjudice à leur droit d'usufruit notamment quand les parties privatives du bâtiment sont majoritairement détenues par les

---

<sup>227</sup> Pour ce qui est des charges, il est normal que les copropriétaires spéciaux y participent à hauteur de leur droit de jouissance puisqu'ils tirent aussi bénéfice du terrain en question sur lequel le bâtiment en copropriété est situé. En plus de cela, l'usufruitier a des obligations tenant aux charges d'entretien et de réparation – art. 1151 du Code civil de 1804.

étrangers. D'autant plus que l'usufruitier a le droit d'user et de jouir d'un bien **comme le propriétaire lui-même** à charge d'en conserver la substance<sup>228</sup>. L'usufruitier a presque autant de droits sur le bien qu'un propriétaire pendant la durée de l'usufruit. Il n'est pas possible de lever l'usufruit sans l'accord de l'usufruitier. Mais, il est possible de ne vendre que la nue-propriété et que l'usufruit continue avec le nouveau nu-propriétaire. Dans ce cas, le prix de vente sera bien moindre que la vente d'un bien en pleine propriété : il est peu probable que les copropriétaires cambodgiens minoritaires veuillent partager entre eux le bas prix de la vente du terrain dont ils sont propriétaires. Pour pouvoir vendre le sol en question, une autre hypothèse possible serait la déchéance, la renonciation du droit d'usufruit, la vente ou la cession à titre gratuit de l'usufruit de la part des copropriétaires étrangers<sup>229</sup>. Si juridiquement cela reste possible, l'application dans la pratique est plus délicate. Pour illustration, même si les conditions de déchéance de l'usufruit sont remplies, la situation est plus compromettante du fait de la collégialité des usufruitiers : il est plus facile de faire constater la déchéance de l'usufruit quand le cas ne concerne qu'une personne. Mais, il est beaucoup plus contestable d'admettre une déchéance à l'encontre d'un groupe d'usufruitiers parce qu'il est possible qu'il existe, ne serait-ce qu'un seul usufruitier qui remplit ses obligations d'entretien et de réparation courante pour ne pas subir la déchéance. Il suffit donc qu'un seul usufruitier soit diligent pour que la levée de l'usufruit ne soit pas possible et la vente du terrain du bâtiment bloquée sous réserve de l'obtention de l'accord dudit copropriétaire spécial-usufruitier.

Tout autant de questionnements que le droit n'a pas encore prévus et que la pratique n'a pas encore rencontrés. Toutefois, au vu du droit positif, le sol formant part des parties communes, il ne serait pas possible d'en disposer séparément des parties privatives<sup>230</sup>. De ces analyses, il convient de proposer des solutions ou une qualification qu'il faudrait adopter à l'avenir et qui serait la plus en adéquation avec le droit positif face aux difficultés montrées. Il faudrait sans doute faire évoluer la notion de « copropriétaire de partie privative » qui est confuse.

---

<sup>228</sup> Art. 1120 du Code civil français de 1804.

<sup>229</sup> Art. 1162 et s. du Code civil français : « *l'usufruit prend s'éteint (...) par la déchéance du droit, son abandon (...)* ». L'usufruitier est tenu des charges d'entretien et de réparation courante conformément aux articles 1152 et s. du Code civil français – « *l'entretien du bien est à la charge de l'usufruitier. Il n'est tenu de faire les réparations majeures, à moins qu'elles ne résultent de son fait, notamment du défaut d'effectuer les réparations d'entretien depuis l'ouverture d'usufruit* ». Un défaut grave d'entretien peut donner lieu à des sanctions pour abus de jouissance. « *Si le bien est très détérioré, le nu-propriétaire pourra demander la déchéance du droit d'usufruit, ainsi en cas de défaut d'entretien persistant, qui aura compromis l'usufruit, dégradé ou détérioré l'immeuble, le gros œuvre* », Maître Sabine HADDAD, *Les droits et devoirs de l'usufruitier*, article juridique publié le 31 mai 2010 sur le site LegaVox.

<sup>230</sup> Article 183 de la loi foncière de 2001.

## **B – Des confusions issues de la notion de copropriétaire de partie privative**

**139. Introduction.** L'expression « copropriétaire d'une partie privative » donne l'impression que la partie privative concernée fait l'objet d'un droit de propriété de plusieurs personnes. Or, un « copropriétaire d'une partie privative » est une personne ayant un droit de propriété sur les parties privatives<sup>231</sup>. Un copropriétaire d'une partie privative peut alors aussi bien être un Cambodgien qu'un étranger. Il est important de mettre en évidence les confusions engendrées par l'utilisation de terme « copropriétaire » (1) pour ensuite faire une suggestion de simplification des termes pour une meilleure assimilation (2).

### **1 – Des confusions engendrées par l'utilisation du terme copropriétaire**

**140. Exposé de théorie.** Il n'est pas chose nouvelle que les termes employés dans l'article 9 de la loi de 2010 sont compliqués : entre « copropriétaire de partie privative », « copropriétaire spécial », « l'étranger » et « copropriétaire cambodgien », les lecteurs peuvent facilement se perdre dans ces notions juridiques. Sans compter que dans certaines dispositions de la loi de 2010, il existe l'expression de « copropriétaire spécial de la partie privative ». Une des premières confusions porte déjà sur le terme même de « copropriétaire de partie privative » qui serait une expression maladroite.

D'après le droit français, un copropriétaire est propriétaire d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes ; celles-ci sont soumises à la propriété indivise de tous les copropriétaires. Donc, un copropriétaire est propriétaire de manière indivisible d'une partie privative et d'une quote-part<sup>232</sup> des parties communes, au même titre que l'indivisibilité entre les parties privatives et les parties communes au sein d'un lot de copropriété. De ce fait, il ne peut y avoir de copropriétaire sans lot de copropriété<sup>233</sup>. De plus, les lots de copropriété sont les éléments constitutifs d'un immeuble en copropriété : dès lors qu'un appartement est acquis en son sein, l'acquéreur devient automatique propriétaire d'un lot de copropriété et donc copropriétaire. Tandis qu'en droit cambodgien, la dissociation entre les parties privatives

---

<sup>231</sup> Article 4 point n.5 de la loi de 2010.

<sup>232</sup> De façon sommaire, le nombre de quotes-parts dans les parties communes dévolu à chaque partie privative, appelé aussi « quotités », est généralement déterminé en fonction de la surface au sol nette (le nombre de mètre carré de la partie privative), de son affectation ou son usage concret et de sa situation (ensoleillement, vue etc.). En droit cambodgien, il semble que le pourcentage des parties communes dévolu à chaque partie privative ne soit calculé qu'à partir du nombre de mètre carré de cette partie privative sans tenir compte d'autres facteurs.

<sup>233</sup> Sur le fondement de l'article 1<sup>er</sup> de la loi de 1965, sans le droit de propriété sur les parties communes, il n'y a plus de lot.

et communes est possible : il est possible d'être propriétaire d'une partie privative sans avoir la propriété sur les parties communes, comme dans l'hypothèse ici analysée. Cependant, même face à cette divisibilité des deux parties concernées, ou bien la personne est copropriétaire de quelque chose de commun comme les parties communes, ou bien elle est propriétaire d'une chose privative comme une partie privative, mais pas « copropriétaire d'une partie privative » : cette partie privative est exclusive à une personne qui en est son propriétaire, elle n'a pas à être partagée par plusieurs personnes ayant chacune une part de propriété sur elle. En employant le terme de « copropriétaire d'une partie privative », l'exercice du droit de propriété se trouverait alors restreint par la communauté de propriété : si ce copropriétaire peut jouir librement de ce bien, il doit avoir l'accord de tous les autres copropriétaires pour en disposer, parce qu'il n'en est pas propriétaire mais copropriétaire.

Puisqu'un copropriétaire est propriétaire d'un lot de copropriété, un copropriétaire ne devrait jamais pouvoir être un étranger du fait que ce dernier ne peut avoir la propriété sur les parties communes. Ce copropriétaire ne peut donc être que cambodgien. Cela voudrait-il dire qu'il ne peut être attribué à un étranger la qualité de simple « copropriétaire » ? Il faudrait engager une concentration plus que la moyenne pour pouvoir comprendre l'identité de chaque terme de « copropriétaire » au sens large. Sur ce plan, il n'est pas inadéquat de suggérer de simplifier les termes juridiques pour une meilleure assimilation.

## **2 – Des suggestions de simplification des termes pour une meilleure assimilation**

**141. Présentation.** Pour aider à la compréhension, il ne serait pas illogique de laisser de côté les termes tels que les « copropriétaires de partie privative », les « copropriétaires spéciaux », « les copropriétaires cambodgiens » ou encore « les copropriétaires spéciaux des parties privatives ».

**142. Copropriétaire des parties privatives, une expression maladroite ?**  
L'expression « *de tous les copropriétaires des parties privatives* » est aussi confuse. Quand une personne se considère copropriétaire d'un bien, il est sous-entendu que ce bien appartient à plusieurs personnes dont « *chacune est investie privativement d'une quote-part (...)* », comme dans le cas d'une indivision, c'est-à-dire « *une situation juridique qui existe (...) entre ceux qui ont sur ce bien un droit de même nature* », ici un droit de propriété. Le bien dont il est l'objet est donc commun à toutes ces personnes. Le problème ici est que ce bien est une

partie privative. Qui dit partie privative, dit exclusivité. Il ne peut donc avoir de concurrence de droits de propriété sur une chose objet d'une propriété exclusive d'une personne. Par conséquent, soit la personne est propriétaire d'une partie privative, soit elle est copropriétaire d'une partie commune. Mais pour la loi de 2010, les personnes ayant un droit de propriété sur les parties privatives sont qualifiées de copropriétaires des parties privatives, comme si ce droit de propriété sur les parties privatives était aussi indivis.

**143. Pour le terme de propriétaire de parties privatives ?** La simple appellation de « propriétaire de partie privative » ne serait pas contraire à la logique puisque la personne qui en est propriétaire se voit délivrer un document officiel attestant son droit de propriété, et ce document s'intitule Certificat de Propriétaire de Partie Privative, que cette personne soit ou non de nationalité cambodgienne. Par conséquent, la suggestion de simplification qui pourrait remplacer tous ces acteurs serait le seul terme de « propriétaire de partie privative » avec la précision juste après de la nationalité de la personne concernée. L'emploi du simple terme de « propriétaire de partie privative » aurait plus de sens : en premier lieu, une partie est privative parce qu'elle est exclusive à une personne<sup>234</sup>, en l'occurrence à son propriétaire, qui peut revendiquer en tout temps son droit de propriété sur cette partie. En second lieu, cette propriété sur une partie privative ne serait pas contraire à l'esprit du droit cambodgien de la copropriété, du fait qu'aussi bien le sous-décret de 2009 que la loi de 2010 admettent la divisibilité des parties privatives et celles communes. Par conséquent, une personne peut très bien n'être que propriétaire d'une partie privative.

Si la simplification due à l'emploi du terme de « propriétaire de partie privative » était retenue, l'objet du transfert de propriété serait aussi résolu : le transfert porterait sur la partie privative. Mais, parce que cette simplification n'est qu'une suggestion, l'objet du transfert reste toujours problématique. Les expositions des deux cas de mutation du patrimoine des copropriétaires des parties privatives sont maintenant faites, il convient de faire, à présent, une étude sur les conséquences de ces mutations.

---

<sup>234</sup> Une remarque doit être faite sur ce point : il peut avoir plusieurs propriétaires des parties privatives comme dans l'exemple d'un couple qui achète une partie privative. Ils seraient « copropriétaires » des parties privatives, même si ce n'est pas le sens de la loi cambodgienne.

## **SECTION II – LES CONSEQUENCES DES MUTATIONS DES DROITS SUR LES PARTIES COMMUNES**

**144. Introduction.** La spécificité mais aussi la difficulté des mutations ici étudiées renferment des traits de mutabilité<sup>235</sup> : celles-ci changent de nature en ce qui concerne les droits exercés sur elles par les « copropriétaires de parties privatives ». Face à ces mutations des droits sur les parties communes, il est nécessaire d'envisager les conséquences théoriques (§ I) et pratiques (§ II) des mutations des droits sur les parties communes.

### **§ I – Les conséquences théoriques**

**145. Introduction.** Il est nécessaire d'analyser les conséquences juridiques successivement dans chaque alinéa de l'article 9 de la loi de 2010 : l'alinéa premier sur la perte de la propriété qui pourrait être considérée comme un démembrement de la propriété (A), et l'alinéa second sur la propriété « retrouvée » ou un remembrement de la propriété (B). Dans ces deux cas, il s'agit alors d'un dilemme de la propriété des parties communes.

#### **A – Le démembrement de la propriété des parties communes**

**146. Introduction.** L'article 9 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi de 2010 implique la perte de la propriété des parties communes des copropriétaires cambodgiens quand ces derniers transfèrent leur partie privative à un étranger. Comment est-ce qu'ils pourraient perdre une partie de leur propriété puisqu'un lot de copropriété est par définition « indivisible ». Les copropriétaires cambodgiens des parties privatives disposeraient alors d'un patrimoine divisible qui serait le fondement de la possibilité de partage de propriété d'un bien en deux propriétés distinctes (1). Cette divisibilité du patrimoine engendrerait toujours le dilemme de la propriété des parties communes « perdues » par les copropriétaires cambodgiens des parties privatives (2).

---

<sup>235</sup> « Mutabilité » est une qualité de ce qui se prête à un changement ou à une modification volontaire (...) et « mutation » est un transfert de droit (surtout d'un droit réel) d'une personne à une autre, ou désigne aussi bien le changement de titulaire du droit qui en résulte de l'opération qui produit ce changement (...); G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.602 et 603. Ainsi, la mutabilité des droits sur les parties communes veut dire que ces droits possèdent un caractère mutable : ils changent automatiquement de nature dès lors que leur élément de référence change. Et cet élément de référence est la nationalité de l'acquéreur de la partie privative : propriété indivise si l'acquéreur est un Cambodgien, usage et jouissance si l'acquéreur est un étranger.

## **1 – Un patrimoine divisible des copropriétaires cambodgiens des parties privatives**

**147. Question sur une dissociabilité des composants d'un lot de copropriété.** En droit cambodgien, les copropriétaires des parties privatives sont des étrangers et nationaux qui ont un droit de propriété sur les parties privatives. Le patrimoine des copropriétaires cambodgiens des parties privatives semble donc composé de lots de copropriété. Mais si tel était vraiment le cas, pourquoi est-ce que ces lots ne sont pas transmis dans leur totalité aux acquéreurs étrangers. On pourrait être tenté d'expliquer ce phénomène par un lot de copropriété qui serait spécifiquement cambodgien, et qui serait un lot de copropriété divisible. Néanmoins, la définition, même maladroite, de ce lot en droit cambodgien ne permet pas une telle dissociation. La divisibilité n'existe que dans la définition d'un bâtiment en copropriété et non dans celle du lot de copropriété.

**148. Divisibilité du patrimoine.** Dès lors que le lot de copropriété est constitué d'éléments inséparables, le questionnement reste toujours présent concernant l'éclaircissement à donner sur le « transfert par éléments » du patrimoine des copropriétaires cambodgiens. Une des explications possibles est que ces derniers disposent d'un patrimoine divisible et qui n'est pas le lot de copropriété, mais des parties privatives et des quotes-parts des parties communes. De plus, tout au long des textes de loi, il n'a pas été mentionné de lot de copropriété comme étant composant du patrimoine des copropriétaires ; mais tout simplement de propriété exclusive sur les parties privatives et de propriété indivise sur les parties communes. En plus de cela, le terme de « lot de copropriété » n'est utilisé que dans les hypothèses de calcul dans la répartition des charges de la copropriété. Ceci expliquerait aussi que le législateur ait pris soin de parler de « copropriétaire de partie privative » et non de « copropriétaire », auquel cas celui-ci serait propriétaire de lot de copropriété, qui serait donc inclus dans le patrimoine de la personne concernée.

En raison de la divisibilité du patrimoine des copropriétaires, les copropriétaires cambodgiens perdent la propriété des parties communes quand ils transfèrent la propriété de leur partie privative à un acquéreur étranger. Mais alors qui devient propriétaire de cette quote-part ?

## 2 – La propriété des parties communes attribuée à personne

**149. Une propriété sans « perpétualité » ?** Puisque le copropriétaire cambodgien ne transfère que la partie privative, l'interrogation porte sur le sort de la propriété des parties communes dont la quote-part est rattachée à la partie privative en question : reste-t-il propriétaire de ces quotes-parts ? De prime abord, on peut avancer que le vendeur conserve la propriété indivise qu'il avait sur les parties communes, et donc qu'il reste copropriétaire (parce qu'il partagerait encore la propriété des parties communes avec les autres copropriétaires). Mais, l'alinéa premier de l'article 9 de la loi de 2010 ne va pas en ce sens : il ne prévoit pas que le vendeur cambodgien continue à garder sa propriété indivise, il indique même qu'il la perd. C'est le caractère perpétuel du droit de la propriété qui est ici en cause. Deux conséquences importantes tirées de ce caractère perpétuel, la première est que le droit de propriété ne se perd pas par le non-usage<sup>236</sup>, il est donc imprescriptible ce qui explique aussi que l'action en revendication est elle aussi imprescriptible : on ne peut lui reprocher une prescription même de trentenaire. La seconde conséquence essentielle est que le droit de propriété se transmet aux prochains propriétaires : il y a là une continuité du droit de la propriété. Dans l'article 9 de la loi de 2010 alinéa 1<sup>er</sup>, la continuité du droit de la propriété semble faire défaut puisque la propriété indivise sur les parties communes n'est pas transmise à l'acquéreur étranger et ni conservée par le vendeur (cambodgien), puisque celui-ci la perd aussi. Sans continuité, la propriété n'est donc pas perpétuelle, et de manière conséquente, si un droit se perd, ce n'est pas un droit de propriété, mais une possession.

Ou est-ce que le droit de propriété serait encore une fois un autre droit de propriété spécifiquement au droit cambodgien, à savoir en plus de la prescription acquisitive, le propriétaire pourrait perdre sa propriété – ici, la propriété des parties communes – dans le transfert de la partie privative à un étranger ? Dans ce cas, la perte de la propriété serait alors très spécifique parce qu'il requiert l'objet spécifique (partie communes) ainsi que les parties au contrat (d'un Cambodgien à un étranger).

---

<sup>236</sup> Attention à ne pas confondre la perte de la propriété avec l'usucapion. La propriété ne peut se perdre : le propriétaire peut toujours justifier de son titre même après trente ans. Mais un occupant sans droit ni titre peut se revendiquer en justice pour se voir reconnaître son titre de propriétaire d'un bien qu'il a occupé depuis au moins trente ans (délai de droit commun en droit français) et vingt ans en droit cambodgien, s'il a établi une possession paisible, continue et non-équivoque, et si le véritable propriétaire ne se manifeste pas.

**150. Une chose sans maître ?** Puisque la quote-part des parties communes n'appartient ni à l'un ni à l'autre, elle serait donc chose sans maître et reviendrait au domaine de l'Etat ? Cette vision n'est pas très convaincante : pour que l'Etat puisse s'approprier un bien, il faut que ce bien n'appartienne à personne. Cela se produit généralement par le biais de l'abandon pur et total depuis un certain temps – vingt ans selon le Code civil de 2007, par un raisonnement basé sur la prescription acquisitive de droit commun. Or, la quote-part des parties communes n'a jamais fait l'objet d'un abandon : un abandon suppose une volonté de la part du propriétaire, ce qui n'est pas le cas ici – c'est la loi qui est à l'origine de cette perte de la propriété. De plus est, il n'y a pas d'abandon parce qu'il existe des mouvements, de changements de la nature du droit alors que l'abandon suppose un état statique. Ces mouvements viennent du fait que la propriété des parties communes se perd quand les propriétaires des parties privatives sont étrangers, mais elle « se récupère » quand ces propriétaires sont cambodgiens.

## **B – Le remembrement de la propriété des parties communes**

**151. Introduction.** Tout d'abord, il est important d'essayer d'attribuer plusieurs éventuelles qualifications à cette situation de la « propriété retrouvée » (1). Ensuite, il advient d'analyser cette situation par référence au cas de remembrement de la propriété (2).

### **1 – Des différentes qualifications possibles de la propriété retrouvée**

**152. Présentation des notions.** Lorsqu'un étranger décide de vendre à un cambodgien, ce dernier recevra également la propriété indivise sur les parties communes. Plusieurs suggestions peuvent surgir pour essayer de qualifier cette situation, entre récupération, restitution, recouvrement ou encore répétition du droit de la propriété.

La récupération s'emploie plutôt dans le domaine du droit du travail, comme la « récupération des heures perdues », la faculté pour l'employeur, lorsque par suite de l'interruption collective du travail (...) pour toute cause autre qu'une grève ou un lock-out, l'horaire hebdomadaire a été inférieur à l'horaire légal, d'imposer (...) un dépassement de l'horaire légal, des heures « récupérées » payées au taux normal<sup>237</sup>. Concernant la restitution, c'est le fait de remettre au propriétaire une chose dont il avait été privé indûment ou

---

<sup>237</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.777.

involontairement, ou le fait de remettre à qui de droit une chose que l'on doit rendre, mais que l'on ne détenait pas injustement<sup>238</sup>. Quant au recouvrement, il est une perception de sommes d'argent dues et par extension, l'ensemble des opérations tendant à obtenir le paiement d'une dette d'argent. Le recouvrement peut aussi être la réception d'un paiement volontaire ou forcé<sup>239</sup>. Et pour ce qui est de la répétition, il est généralement dit de répétition de l'indu, c'est-à-dire une réclamation de ce qui a été versé sans être dû. C'est l'action de reprendre une somme versée entre les mains de celui qui l'a reçue<sup>240</sup>.

**153. Application au cas d'espèce.** Bien que ces notions se ressemblent et reposent sur un objectif commun « retrouver quelque chose qui a été perdue », « être de nouveau » ou « trouver de nouveau » ; il n'apparaît pas tout à fait exact de les utiliser de manière parfaite dans notre cas. « Recouvrement », et « répétition » s'appliquent généralement aux cas relatifs à la remise de l'argent ; « restitution » conviendrait aux biens et à des sommes d'argent. Quant à « récupération », il y a, en général, récupération d'un bien même si cela peut aussi s'appliquer aux choses plus abstraites telles que les heures de travail, ou à certains droits comme la récupération du droit au chômage (ou la reprise du droit au chômage après une interruption), le droit d'accès à un dossier, la récupération du droit de conduire pendant la période de contestation de la légalité de l'arrêté d'invalidation du permis de conduire etc. Outre ces quatre notions, d'autres verbes peuvent toujours être suggérés pour donner un nom à cette situation où l'on se voit attribuer le droit de propriété, telles que « reprendre un droit » ou encore « réactiver un droit ».

Face à ces nombreuses qualifications possibles, il serait possible aussi de penser à un scénario inverse d'une situation qui est familière, à savoir le démembrement de la propriété. Et ce scénario inverse serait celui d'un « remembrement de la propriété ».

## **2 – La propriété retrouvée : un remembrement de la propriété**

**154. Absence de démembrement.** Un copropriétaire étranger de partie privative n'a qu'un droit d'usufruit sur les parties communes. Quand il transfère la propriété de sa partie privative à un Cambodgien, ce dernier reçoit non seulement le droit d'usufruit, mais en plus un droit de propriété sur ces parties-là. Cette situation ressemble donc à la réunion des

---

<sup>238</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.824.

<sup>239</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.775.

<sup>240</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.805.

trois attributs (usage – jouissance – propriété) sur la tête d'une même personne, celle du remembrement de la propriété. Par raisonnement à l'opposé, puisque l'alinéa 2 de l'article 9 de la loi de 2010 s'avèrerait être un cas de remembrement de la propriété des quotes-parts « spéciales »<sup>241</sup> des parties communes, l'alinéa premier de ce même article serait une hypothèse de démembrement de la propriété. Néanmoins, il n'est pas possible d'affirmer exactement de cette manière. A vrai dire, si la propriété a été démembrée, logiquement, il y aurait eu un usufruitier et un nu-propiétaire. Or, l'identité du nu-propiétaire n'est toujours pas connue ; et celui-ci n'est certainement pas l'ancien copropriétaire cambodgien parce que la loi a clairement dit qu'il perdait la propriété indivise qu'il avait sur les parties communes. Ainsi, la perte de la propriété ne peut être vue comme un démembrement de la propriété.

**155. Un dilemme de propriété toujours présent.** De plus, lors du remembrement, les attributs ne peuvent se réunir que si chaque attribut appartient clairement à des titulaires déterminés. Quand le copropriétaire étranger transfère ses droits d'usufruit à un acquéreur cambodgien : de qui ce dernier obtient-il la récupération de la propriété indivise sur les quotes-parts spéciales des parties communes ? Il convient de remonter dans la chaîne des ventes : l'étranger a dû acquérir sa partie privative d'une personne cambodgienne, que cette personne soit physique ou morale telle qu'une société de promotion immobilière de droit cambodgien. Par la suite, l'étranger décide de vendre sa partie privative à un Cambodgien. Ce deuxième acquéreur cambodgien obtient la propriété indivise sur les parties communes. La question qui se pose est de comprendre comment ce deuxième acquéreur a pu recevoir cette propriété indivise alors que le vendeur étranger n'en avait pas, parce qu'il ne peut être admis qu'une personne puisse transférer plus de droits qu'elle n'en avait elle-même. Le dilemme de la propriété des parties communes est toujours présent dans son ensemble : même les Cambodgiens en ont la propriété jusqu'à ce qu'ils la perdent... Ce qui explique bien son statut « flottant » ou « fluctuant » de propriété indivise sur les parties communes, dont disposent les copropriétaires cambodgiens sur les parties privatives.

Cette perte et cette récupération de la propriété sous la forme de remembrement des attributs de la propriété, en plus de poser des dilemmes sur la propriété des parties communes en général, entraînent aussi des conséquences pratiques non négligeables.

---

<sup>241</sup> Ce sont les quotes-parts des parties communes dévolues aux parties privatives qui font l'objet de droit de propriété exclusive des étrangers.

## **§ II – Les conséquences pratiques**

**156. Introduction.** Les mutations des droits sur les parties communes suscitent différentes difficultés majeures surtout en ce qui concerne le prix et l'achat du terrain sur lequel se trouve le bâtiment en copropriété (A), ainsi que des difficultés posées lors du concours des nationalités (B).

### **A – Le prix et l'achat du terrain**

**157. Introduction.** Les difficultés liées au prix et à l'achat du terrain se rencontrent lors des premières transactions des parties privatives entre la société promotrice immobilière et les premiers acquéreurs (1), puis lors des transactions subséquentes (2).

#### **1 – Les premières transactions sur les parties communes**

**158. Exposé de théorie.** Quand une société promotrice immobilière met en vente les parties privatives, les acquéreurs peuvent être soit des Cambodgiens, soit des étrangers. Quand les acquéreurs sont des Cambodgiens, ceux-ci font un achat du terrain en même temps que l'achat de l'appartement. Ils ont donc payé le prix du terrain puis le prix de l'appartement, et auront en leur possession deux contrats de vente : un sur le terrain et un autre sur l'appartement. Quand les acquéreurs sont des étrangers, ces derniers n'achètent pas le terrain, ils achètent directement l'appartement. Ils ne paieront pas le prix du terrain et n'auront qu'un contrat de vente de l'appartement. Les étrangers paient donc moins cher leur appartement que les Cambodgiens, ce qui est compréhensible puisqu'ils n'achètent pas le terrain – interdiction foncière oblige. Mais que devient la proportion du terrain dévolue à cet appartement acheté par un étranger : reste-t-elle la propriété de la société immobilière ? Tel ne semble pas être le cas puisque l'article 9 alinéa 1<sup>er</sup> prévoit que la société promotrice perde la propriété du terrain.

**159. Le terrain du bâtiment, une propriété à part ?** Néanmoins, une autre observation vient chambouler la perte de la propriété du terrain par la société promotrice. Sur ce point, il convient d'être extrêmement prudent et de mettre toutes les réserves possibles tant les sources et informations recueillies sont informelles et incertaines. Effectivement, il semble qu'en pratique en dépit de toutes les analyses, tous les copropriétaires cambodgiens et étrangers ne soient propriétaires que de leurs parties privatives et copropriétaires des parties

communes du bâtiment. Quant au terrain du bâtiment, il resterait toujours la propriété de la société de construction. De plus, il paraît que dans les statuts de la société déposés auprès du ministère du Commerce, la société aurait pour objectifs la construction des condominiums et les transactions immobilières, et dont la durée de ces activités commerciales se prolongerait sur 99 ans. En conséquence, les fractions du bâtiment ne seraient la propriété de tous les copropriétaires que pendant 99 ans. De ce fait, aucune propriété, qu'elle soit celle des Cambodgiens ou celle des étrangers, ne serait perpétuelle puisqu'elle comporterait un terme extinctif. Cela conduit à se demander s'il s'agit vraiment d'un droit de propriété ? A l'issue de 99 ans d'existence, il semblerait que les autorités ainsi que la société viendraient inspecter l'état du bâtiment afin de constater s'il est ou non délabré, auquel cas elles pourraient décider de le démolir<sup>242</sup> : si un tel événement se réalisait, il faudrait penser aux compensations pour les copropriétaires qui verraient leur bâtiment démoli, ainsi qu'une obligation ou non de reconstruire. A défaut de quoi, de telle décision affecterait gravement le droit de propriété des copropriétaires.

Si la propriété du terrain est conservée par la société de construction et si tel était vraiment le cas, alors ce serait les copropriétaires cambodgiens qui seraient « lésés », puisqu'ils ont payé le prix du terrain alors qu'en réalité la propriété du terrain ne leur avait pas été transférée. Mais, il est difficilement acceptable que le terrain reste toujours la propriété de la société, parce qu'il n'y aurait alors plus aucun motif d'interdire aux étrangers d'avoir de la propriété indivise sur les parties communes qui, par définition, incluent le terrain. Si le droit admet que la société détient toujours la propriété sur le terrain, il faut alors ôter le terrain des éléments des parties communes : ce faisant, les étrangers pourraient être copropriétaires des parties communes. Or, il ne semble pas que cela soit possible : le terrain forme toujours part des parties communes et ne peuvent être détenues juridiquement que par les copropriétaires cambodgiens.

La situation est acceptable lors des premières transactions de la part de la société promotrice envers les premiers acheteurs : parce que les acquéreurs étrangers n'ont payé que

---

<sup>242</sup> Ceci rappelle la nouvelle loi vietnamienne sur l'accès à la propriété de 2014 selon laquelle les condominiums devraient avoir une durée d'utilisation (une période/durée de vie ?) fixée par les autorités provinciales concernées (où se trouvent les bâtiments) en fonction de l'état, la qualité ou l'âge de la construction et les résultats de l'inspection. Au terme de cette durée d'utilisation, les autorités vont examiner la qualité du bâtiment : si celui-ci est encore habitable, les occupants peuvent continuer à y résider pendant une nouvelle période d'utilisation. Dans le cas contraire, les autorités vont devoir le démolir - Frasers Law Company, Legal Update – Real Estate, *Reforms to Law on Residential Housing and Law on Real Estate Business* (réformes sur les lois sur l'accès à la propriété et sur les activités immobilières), 2015.

le prix de l'appartement, il est logique qu'ils n'aient que la propriété sur les parties privatives. Mais, le cas est plus problématique lors des transactions subséquentes.

## **2 – Lors des transactions subséquentes**

**160. Exposé de théorie.** Il faut trouver des solutions pour remédier au prix de transfert. La loi est silencieuse sur les possibilités de compensation dans les prix de vente. Il ne serait pas non plus possible de penser à afficher des prix différents selon les nationalités des acquéreurs, auquel cas il existerait un risque important de considérer qu'il y aurait de la « discrimination ». Toutefois, il n'y a discrimination que si la situation d'origine est identique. Or, ici il existe une différence imposée par la loi à savoir l'impossibilité pour les étrangers d'acquérir le terrain, il n'est donc pas certain qu'il soit admis de considérer qu'il y a discrimination alors que l'objet de la vente est différent. Cette difficulté s'amplifie de complications au cours des transactions subséquentes.

**161. Une incohérence pour tous les acquéreurs.** Après les premières transactions, certains copropriétaires des parties privatives peuvent vouloir revendre leurs appartements. Le prix de vente affiché sera identique pour tous les acquéreurs potentiels, sans différenciation entre les acheteurs cambodgiens ou étrangers. Si c'est un étranger qui se porte acquéreur, il paiera le même prix que s'il était cambodgien alors qu'il ne recevra pas la propriété sur les parties communes. Il serait donc comme « lésé », d'autant plus que certains étrangers n'ont même pas connaissance de cette « lésion » du fait qu'ils n'en avaient pas été bien informés et ils n'en ressentent pas les effets dans la pratique, du moins au cours de la vie de la copropriété, parce que toute la gestion est confiée à une société privée.

Quand ce sont les étrangers qui veulent vendre leur appartement, ils affichent aussi un prix de vente pour tous les intéressés. En principe, ce prix-là est purement le prix de l'appartement : ils ne vendent que leur appartement. Les problèmes se posent quand les nouveaux acquéreurs sont des Cambodgiens. Ils vont acquérir la propriété des parties communes alors qu'ils ne paieront que le prix de l'appartement, au même titre que les autres acquéreurs s'ils étaient étrangers. Il y a là une première injustice. Mais, il en existe aussi une seconde. Ce faisant, les acquéreurs cambodgiens acquièrent le terrain sans le payer. Si l'analyse est poussée plus loin, il y a même une incohérence au sein même des acquéreurs cambodgiens entre les premiers acquéreurs directs de la société promotrice immobilière qui,

eux, ont payé le prix du terrain, et les acquéreurs subséquents des appartements (achetés d'abord par des étrangers) qui n'ont pas payé le prix du terrain puisqu'automatiquement par l'effet de la loi, ces acquéreurs cambodgiens reçoivent la propriété sur les parties communes.

**162. Le contrat d'achat de terrain.** Sur le plan de la documentation, si ces acquéreurs cambodgiens de la deuxième chaîne de vente veulent formellement acquérir le terrain, le contrat d'achat du terrain se fera-t-il avec la société promotrice ou avec le vendeur étranger, premier propriétaire de l'appartement : l'une a perdu la propriété, l'autre n'en a pas ? Ou est-ce que le contrat de vente de terrain ne pourra jamais se faire au niveau de la deuxième chaîne de vente, auquel cas la propriété sur les parties communes des acquéreurs cambodgiens serait une propriété « informelle » non enregistrée, et donc pas valablement reconnue ? La pratique est encore récente et ne permet pas d'y répondre de manière claire et précise. La situation actuelle est celle d'un étranger qui acquiert directement auprès de la société promotrice immobilière son appartement et qui ne paie pas le prix du terrain (acquisition lors de la première mise en vente des parties privatives par la société de construction). Pour ce qui est des reventes : soit ce sont des Cambodgiens qui transmettent leur patrimoine aux Cambodgiens – dans ce cas, il n'y a pas de problèmes – soit l'hypothèse de transmission des Cambodgiens aux couples khméro-étrangers, mais ici, l'appartement acheté sera mis sur le nom du seul époux cambodgien qui récupère toutes les propriétés. Les couples khméro-étrangers font ressortir les problèmes de concours des nationalités.

## **B – Le concours des nationalités**

**163. Introduction.** Il existe un concours des nationalités quand la situation d'un couple mixte se présente – un couple formé par un conjoint cambodgien et un autre étranger. De ce contexte, les problèmes de l'objet de transfert se posent aussi bien au cours de la vie de ces couples (1) que lors de leur succession (2).

### **1 – Les problèmes posés au cours de la vie des couples khméro-étrangers**

**164. Exposé de théorie.** Des difficultés particulières apparaissent en présence d'un couple formé par deux conjoints de nationalités différentes. Au cours de leur mariage, ils décident d'acheter un appartement au sein d'un bâtiment en copropriété de type moderne – les condominiums. Puisque les étrangers ont droit d'être propriétaires d'une partie privative,

l'appartement en question sera, en principe, un bien commun sauf volontés ou autres éléments contraires, comme l'achat par des fonds propres d'un époux. Puisque c'est un bien commun, le titre de propriété devra alors porter leurs deux noms. A première vue, ceci ne devrait pas poser de problèmes. Mais, sachant que les étrangers n'ont pas la propriété indivise sur les parties communes, les quotes-parts des parties communes affectées à cet appartement appartiennent au couple ou seulement au conjoint cambodgien ? Et en tant que bien commun, seule la moitié de ces quotes-parts revient au conjoint cambodgien tandis que l'autre moitié « se volatiliserait » au sein de la copropriété. La question importante dans l'ensemble est de savoir si ce couple khméro-étranger dispose ou non de la propriété indivise sur les parties communes.

A supposer que le couple khméro-étranger décide de mettre l'appartement sous le seul nom du conjoint cambodgien pour éviter le dilemme de la propriété des parties communes, ce bien deviendra un bien propre. La solution consisterait à admettre l'existence entre les conjoints d'un contrat de prêt avec l'obligation de rembourser l'emprunt sur demande du créancier. Dans l'éventualité d'un divorce, le bien serait vendu et le prix de vente affecté prioritairement au remboursement de l'emprunt accordé avec intérêts s'il y en a. Cette solution est préférable à l'option de rachat des parts du conjoint cambodgien (si le titre est sur le nom des deux époux) ou de rachat de tout l'appartement (si le titre est sur le nom du seul époux cambodgien). Parce qu'en cas de rachat, le conjoint étranger ne pourra toujours pas avoir la propriété sur les parties communes. Ce ne serait donc pas très rentable sur le plan économique. Mais toute cette problématique existe aussi lors de la succession.

## **2 – Les problèmes posés par la succession des couples khméro-étrangers**

**165. Exposé de théorie.** En admettant que le titre de propriété ne contienne que le nom de l'époux cambodgien, il a la propriété exclusive sur la partie privative et la propriété indivise sur les parties communes. Si celui-ci vient à décéder, le conjoint étranger lui ne se verra transférer que la partie privative, alors que le conjoint décédé a certainement acheté le terrain. De même, dans l'hypothèse où un étranger propriétaire d'une partie privative a adopté un enfant cambodgien, s'il décède, l'enfant deviendra propriétaire de l'appartement et des parties communes au même plan que les autres copropriétaires cambodgiens. Le schéma inverse pourrait aussi se produire : un couple mixte avec des enfants qui n'ont que la nationalité du conjoint étranger, et donc un successeur étranger ne recevra donc pas tous les

biens appartenant au défunt cambodgien (à son parent cambodgien, à supposer que le titre de propriété soit au seul nom de ce dernier).

Il faut relever que les cas ci-dessus ne sont que des évènements majeurs qui sont susceptibles d'avoir lieu, mais qu'il en existe plein d'autres tout aussi nouveaux et imprévus, et qu'il conviendrait de trouver des solutions adaptables à chaque cas. Il n'est pas possible de prévoir de manière énumérative toutes les issues aux problèmes, mais il est important de se fixer les grandes lignes telles que le sort de la propriété des parties communes.

**166. Conclusion.** Dans la pratique, les propriétaires ont l'impression d'exercer les mêmes droits au sein d'un bâtiment en copropriété : jouir exclusivement de leur parties privatives sans se douter vraiment des problématiques posées par l'existence ou non de leur droit de propriété sur les parties communes, puisque quotidiennement, ils en font usage et jouissance les uns au même titre que les autres. Durant la vie du bâtiment en copropriété, en dépit des différenciations des droits, cette différence n'est pas manifeste. Et c'est lors de la disparition du bâtiment en copropriété que l'absence du droit de propriété sur les parties communes se révèle fatal. Ceux-ci constituent alors les limites quant aux droits et obligations des copropriétaires spéciaux sur les parties communes.

## CONCLUSION DU CHAPITRE I

**167. Les mutations et conséquences de la propriété des parties communes.** Les mutations des droits sur les parties communes en fonction de la nationalité des acquéreurs des parties privatives constituent sans doute les plus grandes limites de l'acquisition de la copropriété spéciale. Ces mutations entraînent des effets tant au niveau théorique qu'au niveau pratique notamment en raison de l'absence de compensation quant au prix d'achat de l'appartement dès lors que les parties sont de différentes nationalités. Ce qui serait encore plus désolant c'est que les parties elles-mêmes puissent ne pas être conscientes de ces mutations de la nature du droit sur les parties communes.

## CHAPITRE II

### LES LIMITES QUANT AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES SPECIAUX SUR LES PARTIES COMMUNES

**168. Remarque générale.** Lors de l'acquisition de la copropriété spéciale, la loi de 2010 évoque les termes de « copropriétaires étrangers des parties privatives » alors que dans sa partie relative aux droits et obligations sur les parties communes, elle mentionne les « copropriétaires spéciaux » pour désigner les étrangers ayant un droit de copropriété spécial. Par ailleurs, dans les condominiums, il est question de « copropriétaires spéciaux » alors que dans les compartiments chinois, ce serait tout simplement des étrangers, parce que les « copropriétaires spéciaux » est un terme utilisé, jusqu'à présent, uniquement par la loi de 2010 pour désigner des étrangers qui ont acquis une partie privative au sein d'un bâtiment en copropriété régi par les dispositions du sous-décret de 2009 – c'est-à-dire les condominiums.

**169. Annonce du plan.** Du fait de l'interdiction foncière faite à l'encontre des étrangers, le cœur de toutes les complications au sein d'un bâtiment en copropriété réside dans l'absence de droit de propriété sur les parties communes. Cette absence a des conséquences sur les droits et obligations des copropriétaires spéciaux sur les parties communes. Il faut dès lors analyser, dans une première section, les limites liées aux droits des copropriétaires spéciaux (Section I), et dans une seconde section, les limites en ce qui concerne les obligations de ces copropriétaires spéciaux sur parties communes au sein d'une copropriété spéciale (Section II).

## **SECTION I – LES LIMITES QUANT AUX DROITS DES COPROPRIETAIRES SPECIAUX**

**170. Introduction.** Il est important de distinguer deux sortes de limites : en premier lieu, les ambiguïtés quant aux droits des copropriétaires spéciaux au cours de la vie du bâtiment (§I), puis les limites des droits de ces derniers lors de la disparition du bâtiment (§ II).

### **§ I – Les droits des copropriétaires spéciaux au cours de la vie du bâtiment**

**171. Introduction.** Les copropriétaires spéciaux ont un droit de copropriété spécial : ils n'ont pas la propriété indivise sur les parties communes mais un droit d'usufruit, et donc les effets juridiques devraient être issus de ce droit d'usufruit. Mais, au vu des textes, il semble qu'ils aient des droits sur les parties communes qu'ils ne devraient pas avoir. Leurs droits sont donc ambigus surtout en ce qui concerne les droits de disposition (A), et leurs participations aux décisions relativement à la copropriété (B).

#### **A – Les droits de disposition des parties communes**

**172. Introduction.** Un des attributs du droit de la propriété, et probablement même le plus important, est celui de disposition (*abusus*). C'est le caractère le plus important, voire indispensable sans lequel le droit en question ne peut être qualifié de droit de propriété : la réunion de l'*usus* et du *fructus* en l'absence d'*abusus* conduit à qualifier le détenteur de ces droits en un usufruitier. Le droit de disposer est le droit d'accomplir un acte juridique qui permet au propriétaire d'aliéner son bien (vendre, donner ou léguer), de l'hypothéquer ou de le détruire. De façon tout à fait logique, le propriétaire d'un bien peut librement en disposer quand bien même il serait dans une situation de copropriété. De ces attributs des droits de disposition, il convient d'en étudier deux : le droit d'aliéner des parties communes (1) et le droit d'acquérir des parties communes (2).

**La loi foncière de 2001 et le sous-décret de 2009.** Il est généralement pensé que le sous-décret de 2009 s'applique aux copropriétés relevant des condominiums (bâtiments en copropriété de type moderne), alors que la loi foncière de 2001 s'applique à toutes les autres constructions ayant anciennement appartenu qu'à une seule personne, mais qui ensuite ont fait

l'objet de réaménagement pour pouvoir en vendre une partie aux acheteurs potentiels, plus spécialement aux étrangers – c'est-à-dire que la loi foncière de 2001 s'appliquerait à toutes les situations de copropriété autres que les condominiums, et plus particulièrement, les compartiments chinois. Ainsi, il est intéressant de comparer les droits d'aliéner et d'acquérir les parties communes dans le deux types de bâtiments de copropriété.

## **1 – Le droit d'aliéner les parties communes**

**173. Présentation.** « Aliéner »<sup>243</sup> un bien, c'est transmettre la propriété de ce bien à une autre personne, comme la vente, le legs, la donation ou la cession<sup>244</sup>. Une création d'une partie commune à usage privatif nécessite une soustraction d'une fraction des parties communes affectées à l'usage de tous pour en attribuer une jouissance exclusive à certains. Cette soustraction exige l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité simple de tous les copropriétaires.

**174. Aliénation des parties communes.** Théoriquement, les copropriétaires spéciaux ne sont pas propriétaires indivis des parties communes, ils ne peuvent donc pas prendre part à une quelconque décision de disposition les concernant. Pour le cas des condominiums régis par le sous-décret de 2009, les éléments des parties communes sont listés dans la loi foncière de 2001 et le sous-décret de 2009 avec son annexe. Ils se composent principalement du terrain, des toits, des voies d'accès, des équipements en commun et des gros œuvres. A supposer même que ces énumérations n'aient pas un caractère impératif, la pratique qui est encore jeune<sup>245</sup>, n'a pas non plus permis de laisser entrevoir une quelconque possibilité de déclasser des fractions du bâtiment des parties communes pour devenir des parties privatives, exception probablement faite du terrain qui devrait absolument former part des parties communes (sinon la loi de 2010 perdrait sa raison d'être). Les promoteurs immobiliers se sont contentés tout simplement de reprendre les dispositions du règlement intérieur-type. Il n'existe pas encore de cas soulevés concernant l'aliénation des parties communes.

---

<sup>243</sup> Aliéner fait partie des droits de disposer, un des attributs du droit de la propriété. Aliéner, c'est transférer la chose – W. DROSS, *Droit des biens*, Domat LGDJ Lextenso, 2<sup>e</sup> éd., 2014, pp. 31 et 34.

<sup>244</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.48.

<sup>245</sup> Les premiers « vrais » condominiums qui respectent les exigences du sous-décret de 2009 datent de 2008. Ce sont la chaîne des condominiums « De Castle ».

Quant aux textes, ils ne mentionnent que les majorités requises pour les décisions de modification du règlement intérieur : pour toute modification, la majorité absolue de tous les copropriétaires est nécessaire<sup>246</sup>. Si la liste des composants de parties communes n'est pas obligatoire, il serait possible de les modifier par des amendements faits au règlement intérieur, et de procéder à un nouvel état descriptif de divisions afin de refléter les changements des différentes parties du bâtiment. Ces modifications requièrent alors un vote lors des assemblées générales - tout en ayant à l'esprit que les « *balcons attachés aux parties privatives et qui ne portent pas atteinte à l'usage commun sont considérés comme étant des parties privatives* »<sup>247</sup>, et que les parties communes « *sont affectées à l'usage et à la jouissance de tous les copropriétaires* », il ne peut en conséquence y avoir de parties communes à jouissance exclusive. L'expression « *de tous les copropriétaires* » montre que les copropriétaires spéciaux, et à défaut de dispositions contraires, ces derniers peuvent participer aux votes concernant les modifications du règlement intérieur, qui pourraient porter sur d'éventuelles aliénations des parties communes. Ceci est très surprenant pour deux raisons : tout d'abord, l'aliénation est un des actes de disposition qui suppose l'existence d'un droit de propriété, or les copropriétaires spéciaux n'ont qu'un droit d'usufruit. Ensuite, la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires paraît trop légère face à un acte grave d'aliénation qui est un acte qui fait sortir un bien du patrimoine des copropriétaires – en droit français, c'est la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965 qui est requise<sup>248</sup>.

**175. Des particularités dans les bâtiments autres que les condominiums.** Dans la pratique, pour les condominiums, il n'y aurait pas d'occasions pour qu'une partie commune puisse être aliénée. Les configurations de ces nouveaux bâtiments en copropriété ont été élaborées de telle manière qu'une partie commune ne puisse faire l'objet d'aliénation sans porter atteinte aux droits des autres copropriétaires dans leur droit commun de jouissance. Pour les compartiments chinois, les choses peuvent être plus compliquées. Si les contrats d'achat-vente n'étaient pas clairs, des parties communes comme le toit ou les escaliers peuvent tomber dans la qualification des parties communes alors qu'en réalité, elles devraient revenir aux seuls étrangers du fait qu'ils sont les seuls à pouvoir en jouir. Comme le droit cambodgien ne permet pas l'existence des parties communes à usage privatif, il faut alors les déclasser de la catégorie des parties communes pour les faire entrer dans la catégorie des parties privatives. La dé-classification est aussi un acte qui fait sortir un bien d'un patrimoine

---

<sup>246</sup> Article 8 alinéa 4, 3<sup>e</sup> point a- du sous-décret de 2009.

<sup>247</sup> Article 9 alinéa 2 du sous-décret de 2009.

<sup>248</sup> Article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

et nécessite alors un droit de propriété sur ces parties communes, que les étrangers n'ont pas. De plus, il faut par la suite les acquérir : même si les escaliers et les toits ne sont pas des terres, ils ne peuvent être acquis par les étrangers parce qu'ils sont des parties communes qui, par définition, incluent le terrain du bâtiment.

**176. Aliénation du droit d'usufruit.** Une interrogation peut surgir sur le point de savoir s'il est possible pour les copropriétaires spéciaux d'aliéner leur droit d'usufruit sans les parties communes. Le Code civil de 2007 semble admettre la possibilité de céder l'usufruit : « *l'usufruitier peut céder ou disposer autrement de l'usufruit en échange ou non d'une considération* »<sup>249</sup>. Cet article évoque la cession du droit d'usufruit et non du bien objet de l'usufruit, dont la substance doit être conservée par l'usufruitier. Cependant, « *les parties communes ainsi que les droits qui y sont accessoires ne peuvent faire l'objet de partage ou de vente forcée séparément des parties privatives* »<sup>250</sup>. Les droits accessoires sont ceux qui sont énumérés à l'article 179 de la loi foncière de 2001, tels que les droits d'affouillement, de surélévation etc. Puisque les droits accessoires ne peuvent faire l'objet de disposition séparément des parties privatives, il serait logique que les droits principaux sur les parties communes ne puissent non plus l'être, à savoir ici le droit d'usufruit. Par conséquent, il ne pourrait avoir d'aliénation du droit d'usufruit de manière indépendante : une telle aliénation doit être accompagnée par un transfert des parties privatives. Il y aurait donc un lien indissoluble qui existe entre la partie privative et le droit d'usufruit sur les parties communes, ce qui empêcherait de céder ce droit sans les parties privatives.

En dépit de leur droit d'usufruit sur les parties communes, les copropriétaires spéciaux peuvent décider de l'aliénation des parties communes à travers leur vote lors de l'assemblée générale concernant les modifications du règlement intérieur. Qui dit possibilité d'aliéner, dit aussi possibilité d'acquérir. De manière logique, ils devraient aussi pouvoir se porter acquéreur des parties communes.

## **2 - Le droit d'acquérir les parties communes**

**177. Présentation.** De la même façon que le droit d'aliéner, il requiert de faire une distinction entre les nouveaux et anciens bâtiments en copropriété.

---

<sup>249</sup> Article 263 du Code civil de 2007.

<sup>250</sup> Article 183 de la loi foncière de 2001 et article 16 de la loi de 2010.

Pour les condominiums, il ne doit pas être possible d'acquérir une partie commune parce que toutes les parties communes ont été conçues pour être affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires, et leur accessibilité est laissée à la portée de tous. Une éventuelle possibilité serait qu'un copropriétaire étranger ait acheté tous les appartements du dernier étage, et par la suite, demande à ce que le toit lui appartienne et que personne ne puisse accéder à l'étage de ses appartements exclusifs. Encore une fois, ceci nécessite l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires et surtout un droit de propriété pour déclassifier un bien commun en un bien personnel. En ce qui concerne les compartiments chinois qui appartiennent traditionnellement aux membres d'une même famille : à partir du moment où ils décident de vendre tout le haut du rez-de-chaussée aux étrangers, le tout compartiment deviendra alors un bâtiment en copropriété : les parties privatives comprenant le rez-de-chaussée avec mezzanine pour les copropriétaires cambodgiens, et les différents appartements à partir du premier étage pour les copropriétaires spéciaux ; et les parties communes étant notamment le terrain, les canalisations, le toit/la terrasse et/ou les escaliers. Le toit/la terrasse et les escaliers vont connaître une situation un peu particulière.

**178. Les escaliers dans les anciens bâtiments en copropriété.** Les escaliers ne font pas partie de la liste des parties communes ni de la loi foncière de 2001, ni du règlement intérieur du sous-décret de 2009. Il est alors possible de leur attribuer la nature privative ou commune.

De manière habituelle, étant donné que ces compartiments n'étaient destinés qu'à une entité de famille, les escaliers sont faits à l'intérieur. Pour pouvoir vendre des appartements aux étrangers tout en conservant le rez-de-chaussée, des aménagements doivent être réalisés, et de façon spéciale, par des escaliers à l'extérieur du bâtiment. Dans le cas contraire, les copropriétaires spéciaux vont devoir emprunter les escaliers qui se trouvent dans l'appartement des copropriétaires cambodgiens pour pouvoir accéder à leurs propres étages. Une telle utilisation reviendrait à créer un droit de passage au sein d'une partie privative, ce qui est interdit par la loi foncière de 2001 et le sous-décret de 2009<sup>251</sup>. En plus de ces interdictions, les copropriétaires spéciaux ne voudront jamais emprunter le rez-de-chaussée pour atteindre leurs appartements pour des questions de confort et d'intimité. De ce fait, d'autres escaliers ont été construits en dehors du bâtiment pour permettre aux copropriétaires spéciaux de les emprunter sans gêner les copropriétaires cambodgiens d'aucune façon. Ces

---

<sup>251</sup> Article 11 alinéa 3 du sous-décret de 2009.

escaliers peuvent être considérés ou non comme les parties communes, selon l'accord des parties lors du contrat de vente des appartements du haut, même s'il ne fait aucun doute que les étrangers acquéreurs demandent quasi-automatiquement les caractères privé et exclusif de ces escaliers pour qu'ils reviennent dans leur patrimoine. Cependant, la question qu'il est possible de se poser est la suivante : les escaliers prennent nécessairement appui sur le sol, par application de la présomption de propriété, ils s'y rattachent et ne peuvent donc être appropriées par les étrangers. Sauf si l'extension de la loi de 2010 par la séparation entre le foncier et le bâti s'applique, auquel cas, les escaliers aussi seraient soumis à deux propriétés différentes : jusqu'au premier étage, ils appartiendraient aux Cambodgiens et au-delà, ils appartiendraient aux étrangers.

**179. Les toits des anciens bâtiments en copropriété.** En ce qui concerne la toiture ou le toit, ils sont en principe des composants des parties communes. Cependant, des tempéraments sont possibles. La loi foncière de 2001 ne contient pas de « toit » ou de « terrasse » dans son énumération des parties communes. Quand bien même elles en contiendraient, les énumérations ne seraient pas dotées d'une force obligatoire. Donc, il est tout à fait possible, lors du contrat d'achat-vente, de bien mentionner les caractères privé et exclusif de ces toits/terrasses, parce qu'ils seront les seuls à y accéder. Le problème est que dans l'esprit général, les compartiments chinois ne sont pas soumis au régime du sous-décret de 2009 qui imposent des conditions telles que la présentation d'un règlement intérieur, et pour cela, il faudrait *a priori* l'établissement d'un état descriptif de division<sup>252</sup>. Il se peut que les droits et obligations des étrangers ne soient pas clairs et donc moins protégés.

**180. Conclusion.** D'après les analyses précédentes, il n'est pas tout à fait exact de dire que les copropriétaires spéciaux ou les étrangers ne peuvent acquérir les parties communes. Dans les condominiums, les divisions des différentes parties du bâtiment ne le permettent pas. Dans les compartiments chinois, il ne semble pas qu'il puisse être soutenu que les escaliers ou les toits/terrasses soient des parties communes rachetées par les étrangers, car ils ne l'ont jamais été. Ils font directement partie de la catégorie des parties privatives dès la conclusion du contrat d'achat-vente.

---

<sup>252</sup> Selon les analyses faites de l'arrêt rendu par la CA Angers, 14 septembre 2010 pour la division en volumes, l'état descriptif de divisions est l'acte de naissance des volumes. Il détermine l'assiette et l'affectation. Il est très important même s'il est complété par un cahier des charges. La même logique doit être retenue pour la copropriété, d'autant plus que la volumétrie est la modernisation du droit de la superficie sur lequel le droit cambodgien semble s'appuyer pour diviser les espaces en plusieurs biens immobiliers auxquels le droit admet l'attribution du droit de la propriété.

## **B – La participation aux décisions relativement à la copropriété**

**181. Introduction.** Les décisions sur l'administration et la gestion de la copropriété sont prises en assemblées générales des copropriétaires. En principe, chaque copropriétaire a un droit de vote proportionnellement à sa quote-part des parties communes. Mais, la situation cambodgienne est quelque peu différente du fait qu'il existe deux statuts de copropriétaires : les copropriétaires cambodgiens – avec un droit de propriété indivis sur les parties communes ; et les copropriétaires spéciaux – les « pseudo-copropriétaires » avec simplement un droit d'usufruit. Aussi, il est important d'examiner, en premier lieu, les modalités générales de la prise des décisions de manière théorique (1), avant d'étudier le droit de vote des copropriétaires spéciaux au sein des assemblées générales (2).

### **1 – Les modalités de la prise des décisions**

**182. Exposé de théorie.** La loi de 2010 ne vise pas les modalités de décision pour l'entretien des parties communes et se contente de mentionner globalement les obligations des copropriétaires spéciaux, ainsi que les prises de décision quant à la vente du terrain. Le sous-décret de 2009 comporte des dispositions dans l'hypothèse où les copropriétaires ont créé une organisation de gestion : la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires pour l'entretien (toutes les réparations normales ou grosses), les modifications du règlement intérieur et les répartitions des charges ; et la majorité de 75% des voix de tous les copropriétaires pour les décisions de démolition et de reconstruction. Le règlement intérieur de référence mentionne une certaine assemblée générale dans le but de désigner une organisation de gestion, mais ne dit pas explicitement où ont lieu ces prises de décision. L'article 184 alinéa 2 de la loi foncière de 2001 apporte la précision suivante : « *les copropriétaires doivent respecter les décisions prises en assemblée générale, particulièrement celles concernant l'entretien et la mise en conformité des parties communes par rapport aux dispositions d'ordre public* ». Toutefois, il faut avoir à l'esprit que cette loi a été promulguée à une période où les étrangers n'avaient pas le droit de propriété sur les parties privatives, et où tous les copropriétaires étaient cambodgiens détenant juridiquement toutes les propriétés des parties du bâtiment autant privatives que communes<sup>253</sup>. Et

---

<sup>253</sup> A cause de son ancienneté, cela justifierait de l'écarter au profit du sous-décret et surtout de proposer des modifications, ainsi que de combiner les règles existantes qui ne contredisent pas les dispositions postérieures pour un droit un peu plus complet.

l'assemblée générale était donc composée de tous ces copropriétaires. Maintenant que les étrangers ont pu accéder à la propriété des parties privatives, peuvent-ils « siéger » aux assemblées générales ?

Du fait du flou juridique, il faut combiner plusieurs règles entre la loi foncière de 2001, le sous-décret de 2009 et son règlement intérieur de référence pour avoir une vue d'ensemble des modalités de prise de décisions, et le résultat semble être le suivant : toutes les décisions relatives au fonctionnement de la copropriété sont prises lors des assemblées générales des copropriétaires selon les règles de la majorité édictées dans le sous-décret de 2009<sup>254</sup> (peu importe qu'il y ait ou non organe de gestion).

## **2 – Le droit de vote des copropriétaires spéciaux au sein des assemblées générales**

**183. Ambiguïté sur le fondement du droit de vote.** Chaque décision de rénovation ou d'entretien nécessite un vote à l'assemblée générale. En droit français, les modalités de droit de vote reposent sur les quotes-parts de parties communes. Il n'est pas possible de décider du sort d'un bien dont le droit de propriété n'existe pas. En l'espèce, les copropriétaires spéciaux, en dépit de l'appellation de copropriétaire, bien qu'avec un statut spécial, n'ont pas la propriété indivise sur les parties communes, ils ne devraient donc pas pouvoir prendre part aux votes lors des assemblées générales. Et c'est sans doute la raison pour laquelle la loi de 2010 est muette sur ce point, mais le silence ne règle pas les questions en suspens. Il est nécessaire de recourir à d'autres sources – ici le sous-décret de 2009 parce qu'il a vocation à s'appliquer à toutes les copropriétés pour ce qui est des questions de gestion de la copropriété. De ce fait, il faut faire une distinction entre le déroulement normal de la copropriété et les décisions importantes sur le sort du bâtiment requérant des actes conséquents qui seront matériellement exécutés – ces décisions sont celles relatives à la

---

<sup>254</sup> Il est intéressant de relever une imprécision dans le règlement intérieur de référence mais il n'est pas non plus nécessaire de s'y attarder. L'article 5.2 de ce règlement dispose que « (...) l'assemblée générale détermine les procurations à prendre ou à donner pour les copropriétaires absents, et les décisions seront prises en basant sur le pourcentage des copropriétaires ». Tout d'abord, il est question de relever plusieurs traductions possibles dont celle-ci. Ensuite, l'article pourrait être compris de cette manière : une assemblée générale qui prend des décisions au lieu et place des copropriétaires absents... Puis, les décisions seront certainement prises selon les règles de la « majorité des copropriétaires » : des copropriétaires présents ou de tous les copropriétaires ? Il faut se référer aux règles de la majorité du sous-décret de 2009 : « majorité absolue de tous les copropriétaires » et « 75% des voix de tous les copropriétaires ». En plus de cela, l'article suivant, c'est-à-dire l'article 5.3 du règlement intérieur de référence lui-même reprend les mêmes dispositions que le sous-décret de 2009, à savoir « de tous les copropriétaires ». L'imprécision de l'un se complète avec la précision apportée par l'autre ; il serait plus adéquat que le tout soit précis dans son ensemble pour éviter de se référer aux autres dispositions, et pour éviter aussi les différentes interprétations qui ne peuvent que déformer ou nuire à l'esprit d'origine des rédacteurs.

démolition du bâtiment. Qui plus est, la loi de 2010 oblige les copropriétaires spéciaux à participer aux charges de la copropriété au même titre que les copropriétaires cambodgiens. Sur cette base, puisque les copropriétaires spéciaux participent aux dépenses communes, ils seraient aussi légitimes de faire valoir leur voix. Et il serait même encore plus injuste pour eux s'ils ne pouvaient pas participer aux sessions sur l'administration normale de la copropriété. Mais comment calculer ces voix sans les quotes-parts des parties communes ?

**184. Un droit de vote par tête.** En droit français, il y a distinction entre les tantièmes de copropriété et les tantièmes de charges. « *Les premiers sont utilisés pour calculer les voix en assemblée générale, répartir les indemnités allouées au syndicat en cas de malfaçons sur les parties communes, déterminer les indemnités d'expropriation ou les contributions en cas d'acquisition immobilière par le syndicat. Ces tantièmes de propriété sont intangibles<sup>255</sup> (sauf modification à l'unanimité), une règle qui ne souffre pas d'exception (...). Contrairement aux tantièmes de charges<sup>256</sup>, qui doivent impérativement avoir été calculés et ventilés en fonction de critères légaux et qui peuvent, dans certains cas, être remis en cause sans que l'unanimité soit requise. Ainsi, des tantièmes de charges<sup>257</sup> pourront être attribués à un copropriétaire à qui la copropriété céderait la jouissance exclusive d'une partie commune. (...) Le droit de jouissance peut alors être affecté d'une quote-part de parties*

---

<sup>255</sup> Article 5 de la loi de 1965 : « (...) la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ». Le principe de l'intangibilité limitée à la répartition de la propriété indivise résulte des critères de « *consistance, de la superficie et de la situation des lots* ».

<sup>256</sup> Article 10 alinéa 2 de la loi de 1965 : « (les copropriétaires) sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots (...) ». Les tantièmes de charges peuvent être modifiés soit par une décision de l'assemblée, soit par une décision judiciaire.

<sup>257</sup> Il existe des charges générales et des charges spéciales dont la répartition se fait en fonction des quotes-parts des parties communes de chaque copropriétaire. Une quote-part des parties communes est exprimée en tantièmes. La répartition figure dans l'état descriptif de division annexé au règlement de copropriété. Les tantièmes permettent de connaître la valeur relative d'un lot et la part que doit ce lot dans le paiement des charges. Selon l'article 10 de la loi de 1965, « *les charges communes générales sont celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (primes, cotisations d'assurance, frais et dépenses d'administration et de gestion communes, impôts, contributions et taxes auxquelles sont assujetties les parties communes, les frais d'entretien, de réparation et de réfection, les frais de ravalement des façades etc.). Les charges spéciales sont celles relatives aux éléments d'équipement communs et services collectifs – celles-ci sont réparties et évaluées en fonction de l'utilité théorique des éléments d'équipement et services collectifs par rapport à chacun des lots, sans égard à l'utilisation réelle de chaque copropriétaire vis-à-vis de ces éléments* ». V. J.-P. GERAUD, *Guide de la répartition des tantièmes et charges de copropriété*, Tréma Editions, 2007, pp. 19 à 22. Les charges communes d'entretien, de conservation et d'administration sont divisées entre tous par rapport à leur quote-part qui tient compte de la valeur relative de leur lot. Et pour ce qui concerne les charges relatives aux services collectifs et aux équipements communs, ces charges spéciales sont redistribuées en fonction de l'utilité du service ou de l'équipement concerné pour chaque lot (un copropriétaire du premier étage ne paiera pas les mêmes dépenses d'ascenseur que celui qui est au dernier étage).

*communes correspondant aux charges que son titulaire doit supporter* »<sup>258</sup>. Ainsi, les tantièmes sont une notion importante car elles répartissent les charges communes entre tous les copropriétaires, tout en fixant le nombre de voix dont dispose chacun en assemblée générale (c'est la quote-part des parties communes qui permet à chaque copropriétaire de disposer d'un nombre de voix pour voter en assemblée générale). Le droit cambodgien est flou sur les tantièmes de copropriété et de charges, les votes en assemblée générale et les décisions de répartition des charges s'effectuent donc par tête de copropriétaire. Par conséquent, il est possible d'expliquer que la possibilité offerte aux copropriétaires spéciaux de participer aux décisions lors des assemblées générales, alors que ceux-ci n'ont pas la propriété sur les parties communes, vienne du fait que les votes se font par tête de tous les copropriétaires (par le nombre) et non en fonction des quotes-parts des parties communes, auquel cas il serait impossible de participer à toute délibération au sein des assemblées générales.

Pour un fonctionnement adéquat et en tant que membres d'une communauté, tous les copropriétaires doivent participer aux choix concernant le bon entretien des parties communes, choix qui seront arrêtés par une majorité absolue des voix de tous les copropriétaires<sup>259</sup>. Mais, les problèmes se compliquent pour les décisions portant sur les conditions physiques du bâtiment, c'est-à-dire celles ayant trait au bâtiment en ruine pour n'importe quelle cause, par exemple sa solidité rendant le lieu inhabitable et présentant une menace pour la sécurité des occupants. Les délibérations en assemblée générale en la matière ont rapport à une décision de démolition. Une destruction, qu'elle soit partielle ou totale, qu'elle soit du fait de l'homme ou en dehors de sa volonté, concerne autant les parties privatives que communes. Une décision en la matière porte nécessairement sur les deux parties : il est impossible d'envisager une démolition ou une reconstruction de la seule partie privative ; les couloirs, les murs extérieurs sont autant d'éléments des parties communes. C'est à ce moment-là que la propriété sur les parties communes joue son rôle pleinement : l'absence de la propriété devrait bloquer les non-titulaires de tout verdict déterminant le bien qui en est l'objet (qui est l'objet de ce droit de propriété), parce que les décisions qui vont être prises sont de grandes décisions comme une démolition ou une reconstruction laissant de côté l'acte de vente. Ce ne sont plus des choses relativement à la bonne gestion ordinaire de la vie en communauté, mais du destin du bâtiment lui-même.

---

<sup>258</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 2008, N.07-11.801.

<sup>259</sup> Obligations générales de tous les copropriétaires pour le bon entretien des parties communes : article 14 du sous-décret de 2009 et de la loi de 2010.

**185. Conclusion.** Si les droits des copropriétaires spéciaux ne connaissent pas de réelles limites au cours de la vie de la copropriété, ils sont empreints d'ambiguïté. Si les conséquences juridiques étaient tirées de leur usufruit, les copropriétaires spéciaux ne devraient pas avoir de droit de vote au sein des assemblées générales. Or, il se trouve qu'ils ont un tel droit et qu'ils disposent d'autant de pouvoirs de décisions tout au long de la vie normale de la copropriété – d'où des côtés clairs obscurs des droits des copropriétaires spéciaux sur les parties communes : tantôt sans propriété indivise, tantôt droits au vote. Mais, c'est lors de la destruction du bâtiment que les droits de ces derniers connaissent vraiment des limites.

## **§ II – Les droits des copropriétaires spéciaux lors de la destruction du bâtiment**

**186. Introduction.** « *Dans le cas où le bâtiment en copropriété a été totalement détruit, par les faits de l'homme ou par suite d'un cas fortuit, et que tous les copropriétaires cambodgiens décident de vendre le terrain du bâtiment, les copropriétaires spéciaux recevront les bénéfices du droit d'usufruit attaché aux parties communes (...) »*<sup>260</sup>. Le fait que « *les copropriétaires spéciaux recevront les bénéfices des droits d'usage et de jouissance (...) »* laisserait entendre qu'ils n'ont pas de droit de veto si les copropriétaires cambodgiens décident de vendre le terrain (A). De surcroît, l'absence de droit de veto s'accompagne aussi de l'absence des remèdes aux préjudices subis par les copropriétaires spéciaux (B).

### **A – L'absence de droit de veto dans la décision de vente du terrain**

**187. Introduction.** La décision de vendre le terrain du bâtiment nécessite que soient réunies toutes les conditions nécessaires (1), dont l'une des conditions est la disparition du bâtiment. Dans ce cas, la question est de connaître le sort du terrain pour comprendre son régime juridique en l'absence du bâtiment (2).

#### **1 – Les conditions de vente du terrain du bâtiment**

**188. Présentation.** La loi ne définit pas qu'est la destruction du bâtiment, qu'elle soit totale ou partielle. La notion de destruction, comme en droit français, reste

---

<sup>260</sup> Article 18 alinéa 3 de la loi du 24 mai 2010.

essentiellement une notion de fait. Elle peut être due à n'importe quelle cause, telle que l'incendie, l'effondrement, la ruine par vétusté<sup>261</sup> ou encore l'explosion. Elle peut être le fruit d'un hasard ou de l'homme, dans pareil cas, le sinistre serait dû à une action de démolition, décidée soit par les copropriétaires eux-mêmes, soit par une décision administrative pour la sécurité des occupants. Pour que la vente du terrain puisse avoir lieu, il faut que le sinistre soit total.

**189. Destruction totale.** Quand la destruction totale est due aux faits de l'homme : si elle est le fruit de démarches entreprises par les copropriétaires, il y aura forcément reconstruction. Il s'agit alors de l'hypothèse de décision de démolition pour reconstruction, auquel cas 75% des voix de tous les copropriétaires seront requises. Les copropriétaires spéciaux doivent assurer que la reconstruction va bien sur avoir lieu, à défaut de quoi ils pourraient bloquer le vote sur la décision de démolir s'ils suspectent que la reconstruction ne sera pas effectuée. Donc, la règle de « 75% des voix de tous les copropriétaires » ne s'applique qu'aux décisions de démolition pour reconstruction : la reconstruction apparaîtrait comme une condition indispensable à la décision de démolition. En outre, il est difficilement concevable que les copropriétaires spéciaux acceptent qu'il n'y ait pas de reconstruction après, ce qui les laisserait de côté les décisions de vendre ou non le terrain. La même logique s'applique aux cas de démolition à la suite de décisions des autorités administratives. Par ce fait, il pourrait suggérer que dès lors que la destruction du bâtiment est le fruit de l'homme, la reconstruction devrait être obligatoire. Mais, si la destruction totale du bâtiment était le fruit d'un cas fortuit, les choses sont bien différentes : les copropriétaires spéciaux sont alors démunis de tout pouvoir de négociation et se retrouvent donc à la merci de la décision de tous les copropriétaires cambodgiens qui peuvent décider de ne pas reconstruire et de vendre le terrain (seul élément des parties communes qui survit).

---

<sup>261</sup> Notion qu'il ne faut pas confondre avec celle d'insalubrité. Vétusté est l'état de quelque chose qui s'est détériorée au fil du temps (Larousse). Un bâtiment vétuste est inhabitable dans l'immédiat pour défaut de solidité, alors qu'un logement insalubre peut être habité même s'il est malsain et nuisible pour la santé de ses occupants à la long-terme. Exemple d'un cas de logement insalubre qui est habité : le cas de colocation à baux multiples où il y a une surpopulation rendant ainsi indécentes les conditions de vie. La loi ALUR de 2014 renferme des dispositions en la matière : un décret pour définir le surpeuplement, surface habitable par personne (interdiction de diviser certains biens pour les relouer à plusieurs personnes, et obligations liées à la notion d'insalubrité – C. COUTANT-LAPALUS, *Solidarité et occupations des logements : dispositifs et modèles d'analyse*, Séminaire N.8, MSH-Dijon, Université de Bourgogne, 2014. En conséquence, ce n'est pas parce que le logement est insalubre qu'il ne peut être habité. Il est certes « indigne » et qu'il convient de lutter, mais il peut y avoir de l'habitation – *La lutte contre l'habitat indigne*, Focus par C. COUTANT-LAPALUS, Loyers et copropriété, 1 janvier 2006, N.1.

**190. Conclusion.** Pour que le terrain du bâtiment puisse être vendu, il faut qu'il n'y ait plus de bâtiment<sup>262</sup>, et que tous les copropriétaires cambodgiens soient d'accord pour vendre le terrain – parce que juridiquement ils sont les seuls à être propriétaires des parties communes incluant le terrain du bâtiment, ceci renforçant l'analyse selon laquelle la société promotrice a perdu tout droit de propriété sur le bâtiment et le terrain. Ceci est très injuste pour les copropriétaires spéciaux dans l'hypothèse où ces derniers représentent plus de la moitié des copropriétaires (ou dans les cas des compartiments chinois où il n'existe que deux copropriétaires : un Cambodgien et un étranger) et qu'ils souhaiteraient faire reconstruire le bâtiment. Cela constitue bien une limite importante quant aux droits des copropriétaires spéciaux. Toujours dans ce domaine, une autre limite surgit sur le sort du sol du bâtiment en cas de disparition du bâtiment.

## **2 – Le sort du sol en cas de disparition du bâtiment**

**191. Une indivision spéciale ?** Le droit cambodgien n'évoque pas le sujet. En droit français, en cas de non-reconstruction d'un bâtiment totalement détruit où seul le sol subsiste, il est logique que le régime français de la copropriété des immeubles bâti disparaisse ainsi que le syndicat des copropriétaires soit dissout (dissolution à partir de la décision de non-reconstruction ou du refus de reconstruction, sauf pour les besoins de la liquidation des droits). A partir de ce moment-là, le sol se retrouve dans une situation d'indivision : il y a lieu de procéder au partage (par le biais soit d'une vente à l'amiable soit d'une licitation), dont le prix sera partagé en fonction des tantièmes de copropriété<sup>263</sup>. Si l'on transpose cette solution au droit cambodgien, le terrain tomberait dans un état d'indivision de tous les copropriétaires cambodgiens. Deux remarques surgissent : en l'absence du bâtiment, les copropriétaires spéciaux se trouvent mains liées aux décisions des copropriétaires cambodgiens parce qu'ils ne peuvent provoquer le partage, du fait qu'ils ne sont pas indivisaires ; ils sont dans une situation d'attente. Par ailleurs, comment appliquer la règle « *nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision* » ? Cette règle aussi existe en droit cambodgien. En principe, un copropriétaire cambodgien indivisaire du terrain peut demander le partage. Or, il se trouve que la loi requiert l'accord de tous les copropriétaires cambodgiens. Il serait donc discutable que le sol en question se retrouve dans l'indivision, ou sinon, dans une « indivision spéciale »

---

<sup>262</sup> S'il s'agit d'une démolition (destruction totale est le fruit de l'action de l'homme), les copropriétaires spéciaux ont intérêt à bien négocier et avoir la certitude qu'il y aura reconstruction après. Il faudrait aussi prévoir des recours en cas de non-reconstruction comme ce qui a été convenu.

<sup>263</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012-2013, p.671.

qui s'appliquerait au terrain en situation de l'après-copropriété. Il suffit qu'un seul s'oppose à la vente pour que la vente ne puisse avoir lieu.

En l'absence de dispositions contraires, les mêmes conditions s'appliquent en cas de partage du terrain, ce qui n'est pas contraire à l'esprit du règlement intérieur de référence selon lequel « (...) *dans le cas où les copropriétaires décident de partager le terrain ou de le vendre (...)*<sup>264</sup> ». Ceci pourrait sembler difficile à concevoir. Toutefois, le cas pourrait se présenter dans des anciens bâtiments en copropriété qui se trouvent sur de grands terrains où il n'existe que très peu de copropriétaires : par exemple, un grand compartiment chinois bâti sur un grand terrain. Même dans ce cas, il faut donc l'accord de tous les copropriétaires cambodgiens pour procéder au partage du terrain entre eux. *A priori*, Dans l'hypothèse où le compartiment chinois était détenu par un étranger et un Cambodgien, le copropriétaire cambodgien serait alors seul à décider du sort du terrain : il n'est plus question d'accord mais de décision individuelle: soit il vend le terrain, soit il procède au partage. Mais, comme il est seul, le « partage » reviendrait à lui seul ; il s'attribuerait lui-même le terrain. Dans tous les cas, les copropriétaires spéciaux subissent des préjudices auxquels il convient de remédier, mais pour lesquels la loi reste silencieuse.

## **B – L'absence de remèdes aux préjudices**

**192. Introduction.** Il est possible de comprendre pourquoi la loi est restée muette sur ce point. Le législateur a dû probablement connaître cette injustice et a certainement songé aux solutions de remède. Néanmoins, l'absence de remèdes vient du fait que juridiquement parlant, le législateur ne pouvait pas faire autrement (1). Il s'est limité à faire appliquer strictement les effets des droits de chacun : en l'espèce, les copropriétaires spéciaux ne recevront que les bénéfices tirés de leur droit d'usufruit sur les parties communes sans mentionner les modalités de calcul (2).

### **1 – Entre le juridique et la pratique**

**193. Présentation.** En raison de la nature de leurs droits, il est normal que les copropriétaires spéciaux, en tant qu'usufruitiers des parties communes, ne puissent pas prendre part aux décisions de disposer du terrain et que seuls les vrais propriétaires puissent le

---

<sup>264</sup> Article 6.3 du règlement intérieur de référence.

faire. Il n'est pas possible de critiquer ce constat pour les copropriétaires spéciaux, puisque ce n'est qu'une application pure et simple d'un droit. Ce qui est injuste c'est que ces copropriétaires ont très probablement payé leur appartement au même prix que s'ils étaient cambodgiens mais qu'en réalité, ils n'ont aucun droit de propriété sur les parties communes. Par là-même, il n'est pas normal de soumettre les usufruitiers exactement aux mêmes obligations que les propriétaires. S'il est logique qu'ils participent aux charges et à toutes les réparations d'entretien, les impôts et taxes relativement aux propriétés immobilières et les assurances, tout cela au *pro rata* de la fraction qu'ils ont droit au sein d'un bâtiment ; ils ne doivent pas être concernés par les grosses réparations qui sont à la charge des seuls propriétaires, c'est-à-dire les travaux concernant les structures, les murs porteurs, les fondations, les toits et toutes les autres opérations liées à ces éléments<sup>265</sup>.

Pour un même prix d'appartement, un copropriétaire cambodgien peut décider du terrain en cas de disparition du bâtiment. S'il est compréhensible juridiquement, il ne l'est financièrement. Le préjudice subi au moment de l'acquisition de la copropriété spéciale se prolonge jusqu'à la fin de celle-ci ; à aucun moment, il n'était question d'y remédier. La loi de 2010 ne mentionne pas ce point – il y a donc absence de principe d'indemnisation - et se contente seulement de rappeler les principes du droit de propriété avec l'application en l'espèce : « (...) *si tous les copropriétaires cambodgiens décident de vendre le terrain, les copropriétaires spéciaux peuvent recevoir les bénéfices liés à leur droit d'usufruit sur les parties communes proportionnellement au mètre carré de la partie privative de chacun (...)* »<sup>266</sup>. Les dispositions sont trop vagues et ne permettent pas de connaître les modes de calcul de ces bénéfices. Et les règles de droit commun de la responsabilité civile ne pourraient pas s'appliquer car il n'existe aucune faute. Ce sont les effets de la loi.

## **2 – Les problèmes liés aux bénéfices tirés du droit d'usufruit**

**194. Absence de dispositions.** « *Proportionnellement au mètre carré de la partie privative* »: pour tel mètre carré de la partie privative disposée, une fraction des parties communes sera attribuée à ce copropriétaire déterminé. Les bénéfices tirés portent sur cette fraction donnée. La difficulté réside dans le calcul de ces bénéfices tirés du droit d'usufruit de cette fraction. Les bénéfices pouvant être assimilés à la valeur, il s'agit d'estimer la valeur du droit d'usufruit. Si la valeur du droit de la propriété est généralement déterminable par rapport

---

<sup>265</sup> Articles 271 et 284 du Code civil de 2007.

<sup>266</sup> Article 18 alinéa 3 de la loi du 24 mai 2010.

à la valeur vénale/marchande du bien par rapport au marché local actuel, celle du droit d'usufruit est plus délicate. En droit français, il existe des modes de calcul des droits d'usufruit et d'usage : leur évaluation est effectuée dans le domaine de la fiscalité. L'usufruit se calcule par rapport au barème fiscal et administratif (la valeur est fixée en fonction de l'âge de l'usufruitier puisque l'usufruit n'existe que pendant la durée de vie de son titulaire)<sup>267</sup>. En l'absence de barème fiscal cambodgien, le droit français pourrait servir de point de repère. Dans l'éventualité d'une vente de terrain où les bénéfices tirés des droits d'usufruit ont pu être déterminés, le prix de vente devrait être affecté en priorité à l'indemnisation des copropriétaires spéciaux ; tout comme « *les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont (...) affectées par priorité à la reconstruction* »<sup>268</sup>. Cependant, cela reviendrait-il à penser qu'un copropriétaire étranger plus âgé recevra moins qu'un plus jeune alors peut-être même que le premier avait une plus grande partie privative, ou une partie privative de la même taille mais qui avait plus de valeur, ayant été copropriétaire bien avant le second ? Et en raison de l'ancienneté de son statut d'usufruitier il ne pourrait pas obtenir plus de bénéfices que cela.

**195. Problème lors de la destruction partielle.** Pour ce qui est de la destruction partielle qui affecte plus de la moitié de l'immeuble, et que l'assemblée générale décide de ne pas remettre en état l'immeuble, la question d'indemnisation en droit français est traitée à l'article 41 de la loi du 10 juillet 1965 selon lequel « *si la décision est prise (...) de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé (...) à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué* ». Toutefois, la loi de 1965 ne mentionne pas les modalités de mise en œuvre de ce principe d'indemnisation, ni même les conditions de son exercice. Il appartient donc au règlement de copropriété d'en définir, et dans son silence, « *l'indemnisation ne porte pas sur la valeur des parties privatives détruites, mais limitée à la valeur des quotes-parts de parties communes affectées aux lots sinistrés, celles-ci (ces quotes-parts) étant supprimées ou cédées aux autres copropriétaires* »<sup>269</sup>.

Une telle hypothèse peut se présenter dans le paysage cambodgien ; simplement, le droit n'envisage que trois types de décisions : les 50% des voix de tous les copropriétaires pour les modifications du règlement intérieur ou autres charges de la copropriété, les 75% des

---

<sup>267</sup> Article sur *l'usufruit* écrit par l'étude de Notaire de France, le 21 mai 2014, <http://www.notaires.fr/fr/lusufruit>, le site officiel des notaires de France. A défaut de précision en droit cambodgien, il est nécessaire de se référer au droit français : article 699 du Code général des impôts.

<sup>268</sup> Article 40 de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>269</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012-2013, p.672.

voix de tous les copropriétaires pour les décisions de démolition pour reconstruction et l'unanimité de tous les copropriétaires cambodgiens pour la décision de vente du terrain du bâtiment en cas de disparition totale de celui-ci. Donc, s'il y a destruction partielle du bâtiment, la majorité de 75% est applicable dès lors que la décision est celle de démolition pour reconstruction. La reconstruction doit nécessairement suivre et avoir lieu. Et si tous les copropriétaires cambodgiens s'opposent par la suite à la reconstruction parce qu'ils souhaitent vendre le terrain ? Les copropriétaires spéciaux ont participé à la majorité de 75% et ont donné leur accord pour la démolition pour reconstruction. La non-reconstruction sera vue comme une violation de la décision de l'assemblée générale, et les copropriétaires cambodgiens qui s'opposent à la reconstruction pourraient être traduits en justice<sup>270</sup>. De plus, la démolition peut affecter la partie privative des copropriétaires spéciaux et la vente du terrain ne leur donne droit qu'aux bénéfices du droit d'usufruit sur les fractions des parties communes auxquelles ils ont eu droit proportionnellement à la superficie de leur partie privative, faute de dispositions supplémentaires. Ils auraient donc perdu leur partie privative par le fait de l'homme, tandis qu'en droit français, l'indemnisation est traitée sous l'angle d'une destruction partielle due à un cas de force majeure.

**196. Conclusion.** La limite majeure concernant les droits des copropriétaires spéciaux se situe à la fin de la vie du bâtiment en copropriété : face à la disparition du bâtiment, les étrangers se trouvent démunis de tout pouvoir de décision concernant le sort du terrain. En plus de l'absence du principe d'indemnisation à leur égard, la loi est floue sur les modes de calcul des bénéfices que les copropriétaires spéciaux peuvent tirer de leur droit d'usufruit sur les parties communes, ainsi que sur les modalités d'attribution des recettes de vente du terrain. En plus des limites liées aux droits des copropriétaires spéciaux, d'autres limites existent aussi au niveau des obligations de ceux-ci dans la copropriété spéciale.

---

<sup>270</sup> Article 184 alinéa 3 de la loi foncière de 2001.

## SECTION II – LES LIMITES QUANT AUX OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES SPECIAUX

**197. Introduction.** Les obligations des copropriétaires spéciaux connaissent des limites dans le fait que ces derniers, bien qu'ils n'aient pas de droit de propriété indivise sur les parties communes, connaissent exactement les mêmes obligations que les copropriétaires cambodgiens (§ I). En plus de cette similitude d'obligations, si la lettre des textes est appliquée scrupuleusement, les copropriétaires spéciaux paient les charges plus que les autres copropriétaires, parce que l'assiette de la répartition des charges de la copropriété est, théoriquement, plus grande (§ II).

### § I – La similitude des obligations avec les copropriétaires cambodgiens

**198. Introduction.** « *Les copropriétaires spéciaux (des parties privatives)*<sup>271</sup> au sein d'un bâtiment en copropriété ont les mêmes obligations et charges que les copropriétaires cambodgiens »<sup>272</sup> : puisque les obligations des copropriétaires spéciaux sont similaires à celles des copropriétaires cambodgiens, il convient d'examiner le sous-décret de 2009 et de son règlement intérieur de référence pour avoir une vue complète de ces obligations.

« *Tous les copropriétaires ainsi que ceux qui ont intérêt au sein d'un bâtiment en copropriété doivent respecter le règlement intérieur, les lois et règlements en vigueur ainsi que le respect de l'ordre public, de la dignité, le respect des droits des autres et l'accomplissement de toutes les obligations incombant à soi dans le but de garantir la cohésion sociale au sein de la vie en copropriété* »<sup>273</sup>. Cette disposition est très énumérative des obligations qui reviennent aux copropriétaires, cambodgiens ou spéciaux. S'appuyant sur l'analyse française<sup>274</sup>, deux sortes d'obligations coexistent : celles inhérentes à l'exercice des droits des copropriétaires (A), et celles inhérentes au statut de la copropriété (B).

---

<sup>271</sup> Encore une superposition des termes.

<sup>272</sup> Article 14 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi de 2010.

<sup>273</sup> Article 1.5 du règlement intérieur de référence.

<sup>274</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012-2013.

## A – Les obligations inhérentes à l'exercice des droits des copropriétaires

**199. Introduction.** Selon l'article 138 du Code civil de 2007, la propriété est un droit dont dispose un titulaire dans l'usage, la jouissance et la disposition du bien lui appartenant. Le titulaire du droit de propriété peut exercer son droit librement dans la limite autorisée par la loi. Dans le cadre de la copropriété, l'article 13 de la loi du 24 mai 2010 vient apporter des restrictions à cette liberté absolue et totale d'exercice du droit de propriété sur les parties privatives<sup>275</sup>. Il existe donc deux obligations au droit de propriété, que sont le respect des copropriétaires (1) et le respect des parties communes (2).

### 1 – Le respect des copropriétaires

**200. Présentation.** Le respect des copropriétaires est une limitation issue de l'article 13 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi de 2010 selon lequel « *les copropriétaires spéciaux ne peuvent pas utiliser leur partie privative pour entraver l'utilisation par les autres copropriétaires de leur partie privative, ni pour constituer des troubles aux autres copropriétaires* ». Cette obligation est imposée comme conséquence inhérente au principe d'exclusivité d'usage des parties privatives : elle tempère donc le libre exercice de l'exclusivité d'usage de chacun, indispensable à la vie en communauté.

**201. Abus de droit et trouble anormal de voisinage.** Cette limite n'est pas propre à la copropriété : le respect des copropriétaires fait partie d'un ensemble plus grand qu'est le respect des voisins<sup>276</sup>, qui est une limite générale qui s'applique à tous les propriétaires. Il convient de reprendre la consistance des limites dans la propriété pour les appliquer aux situations de la copropriété. Le Code civil de 2007, après avoir énoncé l'étendue du droit de la propriété, organise les rapports de voisinage dans son second alinéa : « *le propriétaire ne peut utiliser son terrain dans l'unique but de nuire aux autres ou d'importuner/perturber les autres* »<sup>277</sup> - il y a ici présence de la « théorie de l'abus de droit ». Vient ensuite la théorie des « troubles anormaux de voisinage » : « (...) *selon les cas d'espèce, ceux qui reçoivent, des effets graves de ses voisins, peuvent demander des dédommagements raisonnables, en plus de*

---

<sup>275</sup> Ces restrictions s'appliquent aussi bien à la copropriété traditionnelle qu'à la copropriété spéciale, article 14 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi de 2010.

<sup>276</sup> Le terme de « voisins » est différent de celui de « copropriétaires ». Il vise aussi des personnes n'habitant pas dans le bâtiment.

<sup>277</sup> Article 139 du Code civil de 2007.

*la possibilité de demander des réparations liées aux dommages pour délit* »<sup>278</sup>. Par ce fait, dans la copropriété aussi, les cas d'abus de droit et de trouble anormal de voisinage s'appliquent et seront appréciés *in concreto*, selon « l'appréciation souveraine des juges du fond », comme c'est le cas en droit français. Ce sont donc deux restrictions traditionnelles du droit de la propriété qui régulent les relations entre les copropriétaires. Les copropriétaires, qu'ils soient étrangers ou nationaux, sont soumis aux mêmes obligations, qu'elles soient légales ou issues du règlement intérieur<sup>279</sup>, de respecter les droits des autres et de ne pas troubler la tranquillité de la copropriété. Ces obligations sont les corollaires du droit de propriété exclusif sur les parties privatives de chaque copropriétaire. Ceci a été clairement affirmé dans l'article 2.5 du règlement intérieur de référence qui dispose que « *chaque copropriétaire doit respecter les droits des autres dans l'utilisation de sa partie privative. Cette utilisation est interdite si elle affecte ou endommage les parties communes ou les parties privatives des autres copropriétaires* ».

Outre l'obligation de respecter les droits des autres, le texte impose aussi le respect des parties communes comme limite à la liberté absolue et illimitée de l'exercice du droit de propriété.

## **2 – Le respect des parties communes**

**202. Présentation.** « *Les copropriétaires spéciaux (des parties privatives) ne doivent pas faire des activités qui pourraient affecter la conservation de l'immeuble ni engager tout autre acte qui serait contraire aux intérêts communs des autres copropriétaires des parties privatives concernant la gestion ou l'utilisation de l'immeuble* »<sup>280</sup>. En plus de cette disposition légale, le sous-décret de 2009 et son règlement intérieur de référence apportent aussi leur contribution dans plusieurs articles en imposant des limites justifiées par le respect des parties communes, le respect des droits des autres copropriétaires, et le respect du bâtiment quant à sa solidité et son aspect extérieur<sup>281</sup>. Combinant toutes ces dispositions, les restrictions touchant aux parties communes peuvent être résumées de la façon suivante : les copropriétaires se doivent de respecter les parties communes à travers des obligations de ne pas faire comme ne pas y porter atteinte (pas d'empiètement, pas de dommages causés), ne pas porter atteinte à la solidité du bâtiment ainsi qu'à son aspect extérieur, ne pas s'opposer à

---

<sup>278</sup> Article 140 alinéa 2 du Code civil de 2007.

<sup>279</sup> Parce que le règlement intérieur aussi règle les rapports de voisinage.

<sup>280</sup> Article 13 alinéa 2 de la loi de 2010.

<sup>281</sup> Article 11 du sous-décret de 2009.

son entretien et à leurs réparations<sup>282</sup>. De cette obligation de ne pas obstruer les travaux nécessaires portant sur les parties communes du bâtiment, découlent les obligations de faire : obligation de faciliter les travaux d'entretien et de réparation des parties communes<sup>283</sup>.

Une hypothèse délicate peut se présenter : celle d'un tiers à la copropriété qui glisse sur le sol mal entretenu. Si en droit français, c'est le syndicat des copropriétaires qui est responsable<sup>284</sup>, celui-ci n'existant pas en droit cambodgien, les copropriétaires en tant que gardiens du sol sont donc responsables. *A priori*, les copropriétaires spéciaux ne seraient pas concernés parce qu'ils ne sont pas propriétaires des parties communes. Néanmoins, les copropriétaires cambodgiens pourraient essayer de faire valoir les arguments pour que le tort soit partagé et ainsi diminuer leur contribution, surtout dans les bâtiments où il y aurait plus de parties privatives détenues par les étrangers que celles détenues par les cambodgiens. Ces arguments seraient que premièrement, bien qu'ils n'aient pas la garde juridique, mais ils ont la garde matérielle. Ils sont usufruitiers, une qualité qui leur permet de récolter les fruits, ils doivent donc répondre de l'entretien et de la conservation des biens. Cependant, dans la pratique, l'administration des parties communes est confiée à une société privée de gestion moyennant des redevances ou honoraires pour les services rendus. Si un tel cas se présentait, ce serait sans doute la société de gestion qui serait considérée comme responsable.

**203. Libre jouissance comme fondement.** Si le respect des copropriétaires est la conséquence inhérente du droit de propriété exclusive que chaque copropriétaire a sur les parties privatives, théoriquement, le respect des parties communes est la conséquence inhérente de la libre jouissance par les copropriétaires en vertu de leur droit de propriété indivise. Or, seuls les copropriétaires cambodgiens ont un droit de propriété indivise, par conséquent, seuls ces derniers sont soumis à l'obligation des respecter les parties communes. Toutefois, il ne serait pas rationnel de soustraire les copropriétaires spéciaux de cette obligation bien que ceux-ci ne disposent pas de la propriété indivise, car la vie en communauté impose un minimum de respect, et ce, propriétaires ou non<sup>285</sup>.

---

<sup>282</sup> Article 2.5 et 2.6 du règlement de copropriété de référence.

<sup>283</sup> Article 2.6 du règlement de copropriété de référence.

<sup>284</sup> Article 14 de la loi du 10 juillet 1965 : « *le syndicat (...) est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires* ».

<sup>285</sup> Article 1.2 du règlement de copropriété de référence : ce règlement de copropriété s'applique à tous les copropriétaires ainsi qu'aux locataires des parties privatives, sans exception.

La preuve en est que le règlement intérieur de référence inclut même les locataires dans l'obligation de respecter les parties communes, et par extension, le règlement l'étend à tous ceux qui ont des intérêts au sein d'un bâtiment en copropriété, « *sans exception* »<sup>286</sup>. Il n'est pas nécessaire d'avoir la propriété sur un bien pour l'entretenir ; ce devoir est naturel dès lors que la jouissance qui en découle profite aux usagers. Tout au plus, c'est la libre<sup>287</sup> jouissance des parties communes qui serait le fondement de l'ensemble de cette « obligation de respect », laissant à part le droit de propriété indivise ou non sur les parties communes. Il y aurait sans doute deux fondements à ne pas confondre : la propriété indivise des copropriétaires sur un bien est le fondement du droit de jouissance commune de tous sur ledit bien, alors que le respect de tous sur un bien trouverait sa source dans la libre jouissance exercée par ses titulaires sur ce même bien. Remettant ainsi en cause l'obligation de respecter les parties communes sur la base de l'absence de la propriété indivise serait à tour de rôle incorrect, et par-là même, infondé.

Cependant, en dépit de toutes ces recherches pour trouver des justifications à l'obligation de respecter les parties communes, il est tout de même judicieux de prendre note qu'il y a une différence de droits entre les copropriétaires cambodgiens et les copropriétaires spéciaux, mais les mêmes obligations. Ces obligations ne s'arrêtent pas seulement à l'exercice des droits des copropriétaires, mais elles concernent aussi les obligations inhérentes au statut de la copropriété.

## **B – Les obligations inhérentes au statut de la copropriété**

**204. Introduction.** L'article 13 du sous-décret de 2009 dispose que « *les copropriétaires doivent respecter le règlement de copropriété concernant l'administration du bâtiment en copropriété, les modalités de son entretien [et de sa conservation], ainsi que l'accomplissement d'autres obligations existantes* ». La même disposition se retrouve aussi dans la loi de 2010 dans son article 14 selon lequel « *les copropriétaires spéciaux doivent respecter toutes les obligations et/ou toutes les charges telles qu'elles sont prévues dans le règlement intérieur et/ou dans les lois en vigueur* ». Le sous-décret de 2009 est le texte phare fixant le statut de copropriété aux bâtiments répondant à ses caractéristiques. Bien qu'il n'a pas de caractère impératif ni général, une fois que le bâtiment en question est soumis à ce

---

<sup>286</sup> Article 1.2 règlement intérieur de référence.

<sup>287</sup> Il n'est pas expressément stipulé ni dans la loi de 2010 ni dans le sous-décret de 2009 de cette liberté de jouissance. Néanmoins, en parallèle avec le libre exercice du droit de propriété sur les parties privatives, il ne serait pas illogique d'étendre aussi ce caractère « libre » à la jouissance des parties communes.

statut, tous les résidents de ce bâtiment doivent obligatoirement adhérer et respecter le règlement intérieur (1), qui contient l'obligation de contribuer aux dépenses communes (2).

## **1 – Le respect du règlement intérieur**

**205. Points à respecter.** Tous les copropriétaires doivent respecter le règlement intérieur qui doit impérativement porter sur les trois points suivants<sup>288</sup> : tout d'abord, les droits, obligations et responsabilités des copropriétaires sur les parties privatives et communes ; le deuxième point concerne la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes pour ce qui est des frais d'entretien, des réparations des parties communes et d'autres frais liés aux services publics ; et le troisième et dernier point porte sur la procédure de prise de décision dans le cas où les copropriétaires ont établi un comité d'administration du bâtiment en copropriété. Dans ce cas, les règles des majorités requises lors des prises des décisions en assemblée générale doivent être respectées.

Mis à part ces trois points, la rédaction du règlement intérieur reste donc à la liberté des rédacteurs, qui peuvent être soit la société promotrice immobilière qui doit le rédiger avant toute mise en vente ou location des parties privatives, soit l'unique propriétaire du bâtiment avant la première vente d'une des parties privatives de ce bâtiment, soit plusieurs copropriétaires des parties privatives qui décident de rédiger un règlement intérieur régissant leurs relations. En droit français, le règlement de copropriété est un acte juridique<sup>289</sup> dont la rédaction relève de la liberté contractuelle applicable à tous les actes juridiques<sup>290</sup>. Le règlement est qualifié de contrat qui traite des points essentiels tels que la détermination de la destination de l'immeuble en copropriété, la détermination des conditions de jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes<sup>291</sup>.

**206. Restrictions à la liberté rédactionnelle.** La liberté dans la rédaction du règlement intérieur rencontre aussi des limitations qui sont au nombre de trois : le respect de l'ordre public et des bonnes mœurs<sup>292</sup>, le respect des dispositions impératives de la loi du 10

---

<sup>288</sup> Article 8 du sous-décret de 2009.

<sup>289</sup> Acte juridique : acte de volonté destiné (...) à produire un effet de droit ; G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.20.

<sup>290</sup> Sur l'ensemble de la matière : F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, Chapitre III Contenu du règlement de copropriété, p.287 et suivants.

<sup>291</sup> Article 8 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>292</sup> Article 6 du Code civil de 1804 : « on ne peut déroger par des conventions particulières aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs ».

juillet 1965 et de son décret d'application du 17 mars 1967, et le respect des droits des copropriétaires. Ainsi, le règlement ne peut pas contenir des clauses qui frappent d'inaliénabilité le lot – car cela serait contraire à la liberté de disposition, ou qui imposent, à titre de sanction, à un copropriétaire l'obligation de vendre son lot – une telle clause sera déclarée nulle car contraire à l'article 545 du Code civil de 1804 selon lequel « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété* »<sup>293</sup>. Une clause non-conforme aux dispositions impératives de la loi du 10 juillet 1965 sera réputée non-écrite, telle qu'une clause qui prévoit le partage ou la licitation forcée des parties communes et des droits qui y sont accessoires<sup>294</sup>. Quant aux clauses touchant aux droits des copropriétaires, « *le règlement ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères et sa situation* »<sup>295</sup>. La destination de l'immeuble serait la seule justification aux clauses restreignant les droits des copropriétaires, et serait « *le point d'équilibre entre les exigences tirées de l'intérêt de l'immeuble et la protection des droits individuels des copropriétaires* »<sup>296</sup>. Si le règlement de copropriété français peut traiter de tout sauf à en contenir des clauses interdites justifiées par les trois restrictions mentionnées ci-dessus, le règlement intérieur cambodgien doit absolument parler des trois points énumérés dans le sous-décret de 2009.

**207. Analyse des sanctions en cas de non-respect.** Afin d'analyser l'importance du règlement intérieur, il faut se demander quelles sont les sanctions en cas de non-respect de ce règlement. Ni le chapitre 10 de la loi foncière de 2001 portant sur la copropriété, ni le sous-décret de 2009, ni la loi de 2010 ne parlent expressément de ces sanctions. Néanmoins, il existe des articles qui pénalisent des actes commis en violation des dispositions de la copropriété. « *Les copropriétaires spéciaux*<sup>297</sup> *qui empiètent sur les parties communes doivent les restituer dans leur état initial et encourent une amende allant de 1.500.000 Riels (375 dollars) à 9.000.000 Riels (2.250 dollars). Et en cas de récidive, les amendes sont doubles*<sup>298</sup>. *Les copropriétaires (spéciaux) qui refusent de contribuer aux charges de la copropriété ou*

<sup>293</sup> TGI Grenoble, 6 avril 1964 : « *une clause du règlement de copropriété ne peut pas interdire la vente, cession d'un lot ou contraindre un copropriétaire à vendre son bien dans le cas où il aurait commis une infraction grave audit règlement* ».

<sup>294</sup> Article 6 de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>295</sup> Article 8 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>296</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, Chapitre III Contenu du règlement de copropriété, p.292.

<sup>297</sup> Il convient d'enlever l'adjectif « spécial » parce que ces sanctions s'appliquent aussi à tous les autres copropriétaires cambodgiens. En gardant l'adjectif, cela pourrait induire des confusions que ces sanctions ne concernent pas les copropriétaires cambodgiens, qui eux, sont soustraits de toutes obligations.

<sup>298</sup> Article 25 du sous-décret de 2009 et article 257 de la loi foncière de 2001.

*qui ne respectent pas les règles d'ordre public seront sujets aux sanctions de l'article 258 de la loi foncière de 2001 : ils encourrent une amende allant de 500.000 Riels (125 dollars) à 3.000.000 Riels (750 dollars) ».*

Puisque le règlement intérieur exige l'inscription en son sein des droits et obligations des copropriétaires, des modalités de répartition des charges et de la procédure de prises de décision ; les atteintes portées à l'encontre des parties communes et les refus de contribution aux charges de la copropriété sont considérés comme des cas de non-respect du règlement lui-même. L'existence des amendes au titre des sanctions prononcées range la matière de la copropriété sous l'aspect pénal, ce qui peut surprendre parce que la matière pénale réprime des actes qui perturbent l'ordre social, et donc les cas de violation du règlement intérieur seraient alors vus comme des infractions pénales<sup>299</sup>. Dans ce cas, le droit cambodgien de la copropriété verrait sans doute dans la copropriété, une sorte d'une « nouvelle forme société », prise en tant que « *collectivité des membres d'une (entité), considérée comme sujet et support d'un intérêt collectif* »<sup>300</sup>, où règne une loi interne propre à elle, qui est le règlement intérieur. Le droit français ne connaît pas d'amendes dans le prononcé d'une pénalité à l'encontre de ceux qui ne se conforment pas au règlement de copropriété. En effet, deux sanctions cumulatives peuvent être ordonnées par le juge, dont la première est d'obtenir le respect du règlement (cessation du trouble, démolition des constructions irrégulièrement faites, exécution des obligations), et la seconde est l'octroi des dommages-intérêts<sup>301</sup>. Sur ce, une action en responsabilité civile devrait être possible en droit cambodgien. Certes la loi ne la prévoit pas expressément mais il n'est pas non plus interdit de faire jouer les règles de droit commun du Code civil ; le règlement intérieur étant un contrat dont la violation peut être sanctionnée si elle cause un préjudice.

Outre le respect du règlement intérieur, l'exécution des obligations concerne généralement l'obligation de contribuer au paiement des dépenses communes, qui est la seconde obligation inhérente au statut de la copropriété.

---

<sup>299</sup> Article 2 de Code pénal cambodgien de 2009 : « *la présente loi stipule que certains actes des personnes (...) qui perturbent l'ordre social sont des infractions (...)* ».

<sup>300</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.870.

<sup>301</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, Chapitre III Contenu du règlement de copropriété, p.298.

## 2 – La contribution aux dépenses communes

**208. Présentation.** Selon l'article 6.2 du règlement intérieur de référence, « *tous les copropriétaires sont tenus des réparations, de l'entretien et d'autres charges liées aux parties communes. Ces dépenses liées à l'utilisation, aux remplacements, à l'entretien et aux autres charges afférentes aux parties communes sont réparties en proportion de la superficie des parties privatives de chacun* ». Si le droit français utilise l'expression « charges de la copropriété », le droit cambodgien mentionne les « dépenses communes » c'est-à-dire « *tous les frais engendrés par l'existence des parties communes ainsi que d'autres frais liés aux services publics* »<sup>302</sup>. Dans la pratique, ces dépenses communes sont connues sous le nom de « charges » ou « Management Fee » (les frais de l'administration ou de gestion [du bâtiment]).

**209. Classifications des dépenses communes.** Jusqu'à présent, les dépenses communes peuvent être classées dans quatre catégories comprenant : l'entretien des parties communes (changement d'eau dans la piscine, nettoyage des couloirs et escaliers), les réparations des parties communes (ascenseurs, remplacements des ampoules et des équipements sportifs), les autres charges liées aux parties communes connues sous le nom de « services collectifs » : le gardiennage (agents de sécurité 24h/24), les hôtesse/hôtes d'accueil dans le lobby, et la mise à disposition des prestataires de service de réparations mineures au sein des parties privatives et enfin les services publics : la collecte des ordures ménagères, les frais d'électricité afférentes aux parties communes etc.

**210. Charges générales et spéciales : comparaison entre le droit français et le droit cambodgien.** Par rapport au droit français, ces dépenses communes représentent aussi bien les charges spéciales (charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun)<sup>303</sup> que générales (charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes)<sup>304</sup>. Les charges de la copropriété en droit français concernent les frais relatifs à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes. La conservation des parties communes correspond aux dépenses liées à la préservation de l'état de l'immeuble (réfection du gros œuvre du bâtiment, de la cage d'escalier, de la voirie, dépenses relatives aux espaces verts etc.). L'entretien des parties

---

<sup>302</sup> Article 8, alinéa 4, 2<sup>e</sup> point du sous-décret de 2009.

<sup>303</sup> Article 10 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>304</sup> Article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

communes correspond aux frais nécessaires à l'entretien de l'immeuble (nettoyage, balayage), à l'enlèvement des ordures ménagères, aux luttes contre les insectes (pest controls) etc. Quant à l'administration des parties communes, elle porte sur toutes les dépenses liées au fonctionnement de la copropriété. Et les frais d'administration concernent, entre autres, les honoraires du syndic, les frais de convocation des assemblées générales et d'envoi des procès-verbaux, les impôts et taxes, l'assurance de l'immeuble, le salaire du gardien etc.

Si les dépenses communes en droit cambodgien traitent aussi bien des charges spéciales que générales, force est de constater qu'un élément des charges générales du droit français ne se trouve pas dans les dépenses communes du droit cambodgien, celui de l'administration des parties communes. En pratique, qu'il s'agisse de l'entretien, de la conservation ou de l'administration du bâtiment en copropriété, toutes ces missions sont confiées à une société privée de gestion/gérance (Asset Management Company), généralement imposée aux copropriétaires au sein d'un condominium par la société promotrice. Les copropriétaires sont liés à cette société de gestion par un contrat de gestion dès leur appropriation des parties privatives. Les frais de prestation de ladite société sont inclus dans le « Management Fee ». Ces frais de gestion sont répartis en proportion la superficie du *lot de copropriété*<sup>305</sup> et le montant de ces frais dépend de la société de gérance du bâtiment. Par exemple, la société peut imposer que chaque partie privative contribue au paiement des charges à hauteur d'un dollar le mètre carré de son lot de copropriété, peu importe la situation ou l'affectation de celle-ci<sup>306</sup> ; ce qui est différent du droit français selon lequel « *les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot* »<sup>307</sup>, ceci dès lors qu'il s'agit de charges spéciales.

**211. Conclusion.** En vertu de l'article 14 de la loi de 2010 : « *les copropriétaires spéciaux (...) ont les mêmes obligations et charges que les copropriétaires cambodgiens* ». Dès lors qu'un bâtiment est détenu par des Cambodgiens et des étrangers<sup>308</sup>, les droits et

---

<sup>305</sup> Et non de la superficie au mètre carré de la partie privative comme ce qui est mentionné dans les textes. En effet, il a été vu qu'il y a divisibilité entre les parties privatives et communes dans l'acquisition de la copropriété spéciale, mais unicité dans les dépenses communes. Ainsi, il est question de « parties privatives » pour l'acquisition de la copropriété spéciale mais de « lot de copropriété » pour la répartition des charges.

<sup>306</sup> Seuls les copropriétaires ont une obligation de contribution ; quant aux autres résidents autres que copropriétaires comme les locataires par exemple, la contribution ou non est à négocier avec les copropriétaires-bailleurs.

<sup>307</sup> Article 10 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>308</sup> Il y a forcément la présence des Cambodgiens au sein d'un bâtiment en copropriété, puisque le rez-de-chaussée ne peut faire l'objet de propriété des étrangers. Mais, il y a aussi d'autres raisons tenant à la proportion

devoirs des copropriétaires sont régis par la loi de 2010<sup>309</sup> mais l'administration du bâtiment reste sous l'emprise du sous-décret de 2009 qui complète les dispositions relatives à la copropriété de la loi foncière de 2001. Par conséquent, tous les *copropriétaires* doivent contribuer au maintien en l'état des parties communes (ainsi qu'au fonctionnement de la copropriété). Ceci est étonnant car les usufruitiers ont les mêmes obligations que les propriétaires : ils ont des droits moindres mais les mêmes charges. Comme si cela n'était pas suffisant, l'assiette de répartition des charges de la copropriété est aussi plus grande, du moins théoriquement, que celle des copropriétaires cambodgiens.

## **§ II – Une assiette de répartition théoriquement supérieure à celles des copropriétaires cambodgiens**

**212. Introduction.** Il existe une contradiction entre les textes (règlement intérieur de référence de 2009 et la loi de 2010) qui fait que l'assiette de répartition des dépenses liées à la copropriété est plus importante pour les propriétaires étrangers que pour des copropriétaires cambodgiens (A). Mais après analyse, il convient d'admettre que la référence au lot de copropriété a sa place dans la répartition des charges communes de tous les copropriétaires (B).

### **A – La contradiction des textes**

**213. Introduction.** En ce qui concerne la base de répartition des dépenses communes, les textes qui se contredisent sont le règlement intérieur-type qui choisit la référence à la superficie au mètre carré des parties privatives, et la loi de 2010 qui évoque la valeur (relative) du lot de copropriétés (1). Il convient de rechercher le fondement de cette contradiction (2).

### **1 – Superficie des parties privatives et valeur relative du lot de copropriété**

**214. Présentation.** Pour la répartition des frais de gestion, il faut souligner les problèmes soulevés par la contradiction de deux articles. Si l'article 6.2 du règlement intérieur

---

minimum du bâtiment devant être détenue juridiquement par les Cambodgiens, et que nous allons voir plus tard dans la Partie II sur les propositions d'amélioration à la copropriété spéciale.

<sup>309</sup> Article 3 de la loi de 2010 sur le champ d'application de la loi : « *la présente loi a vocation à s'appliquer à tous les étrangers et nationaux qui ont un droit de propriété sur les parties privatives au sein d'un bâtiment en copropriété se trouvant sur le territoire du royaume du Cambodge* ».

de référence prévoit la répartition en proportion de la **superficie des parties privatives** de chacun, l'article 17 de la loi de 2010 dispose que « *les copropriétaires spéciaux doivent contribuer à l'entretien des parties communes. Ces charges doivent être réparties en proportion de la valeur (relative) du lot de copropriété de chacun, sauf accord contraire ou disposition contraire dans le règlement de copropriété* ».

Face à une contradiction des règles, il faut se référer à la hiérarchie des normes. Selon la pyramide des normes<sup>310</sup>, le sous-décret, qui relève de l'organe exécutif, se trouve en position inférieure à la loi, qui elle, est votée par l'Assemblée nationale, approuvée par le Sénat et promulguée par le roi. La loi a donc plus de légitimité. Mais, les dispositions du sous-décret ne contredisent pas celles de la loi. Ce sont les dispositions du Règlement Intérieur de Référence qui est annexé à ce sous-décret qui le sont. Une annexe est « *dans un sens large, synonyme de dépendance, d'accessoire. Dans un sens plus précis, une disposition annexe est une disposition jointe à un acte (ici au sous-décret) pour en compléter les énonciations. C'est une pièce accessoire à l'acte principal* »<sup>311</sup>. En se basant sur cette définition, bien que le sous-décret lui-même annonce que tout règlement intérieur doit respecter les dispositions *a minima* contenues dans le règlement intérieur qui lui est annexé<sup>312</sup>, l'annexe ne peut l'emporter sur l'acte principal dont elle est l'accessoire. Donc, « *la valeur (relative) de chaque lot* » primerait sur « *le mètre carré de chaque partie privative* ». La répartition proportionnelle à la valeur du lot de copropriété ressemble au mode de répartition sur la base des tantièmes de parties communes affectés à chaque lot en droit français, c'est-à-dire la répartition proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot : « *les*

---

<sup>310</sup> Partant du plus haut, la Constitution de 1993 est la norme suprême. Viennent ensuite successivement les lois adoptées par l'Assemblée nationale et le Sénat et promulguées par le roi ; les décrets-royaux qui sont des actes administratifs approuvés par le roi à la demande du Conseil des ministres ; les sous-décrets qui sont des actes réglementaires issus des ministères concernés, adoptés par le Conseil des ministres et signés par le Premier Ministre ; les arrêtés ou proclamations (Prakas) qui sont des actes émanant d'un ou de plusieurs ministères ; les décisions qui sont des mesures provisoires prises soit par le Premier Ministre soit par les ministères, elles peuvent aussi être prises par le Conseil Constitutionnel auquel cas elles sont définitives et obligatoires ; les circulaires administratives (Sarachor) sont des moyens administratifs signés par le Premier ministre et applicables au sein du ministère concerné (elles ne sont pas obligatoires) ; et les règlements locaux (Daika) sont des actes issus des conseils locaux au niveau provincial ou inférieur, ils n'ont d'autorités que dans les circonscriptions du conseil local en question. Pour plus de développements, V. *L'introduction au droit cambodgien*, sous la coordination de Mme Béatrice BALIVET, 2003.

Parmi les huit règles de droit, en principe, seulement trois ont force de loi : les lois, les sous-décrets et les arrêtés ministériels. Ce sont les plus fréquents. Quant aux autres normes, elles sont vues comme accompagnatrices des trois normes supérieures. Mais dans la pratique, malgré l'absence de leur effet obligatoire (« binding »), elles sont, malgré tout, très importantes et peuvent contenir des instructions en vue de l'application des règles auxquelles elles font référence. Elles sont utiles pour clarifier certaines situations dont parlent les normes obligatoires mais qui sont floues ou qui ne disent pas sur les procédures d'application ou qui renvoient à d'autres mesures subséquentes. Ces imprécisions et ces lacunes ne favorisent pas le climat de sécurité juridique.

<sup>311</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, 8<sup>e</sup> édition QUADRIGE/PUF 2007, p.58

<sup>312</sup> Article 8 alinéa 4 Sous-décret 2009

*copropriétaires sont tenus de participer aux charges (...) proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories des charges* » - article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

**215. Les conséquences du critère issu de l'annexe du sous-décret de 2009.** Si le critère de l'annexe était retenu, cela conduirait à considérer que pour les copropriétaires cambodgiens, la répartition des dépenses communes se fait par rapport à la superficie des parties privatives, alors que pour les copropriétaires spéciaux elle se fait selon la « valeur de leur lot de copropriété ». Ceci reviendrait à créer encore plus d'inégalités envers les copropriétaires spéciaux. Non seulement ils n'ont pas la propriété sur les parties communes alors qu'ils ont certainement dû payer le même prix pour leur appartement qu'un copropriétaire cambodgien (lors des acquisitions subséquentes<sup>313</sup>), mais ils ont les mêmes obligations (de conservation, d'entretien) sur ces parties communes que celles des copropriétaires cambodgiens ; et c'est là, l'injustice qu'offre l'article 7 de la loi de 2010 : la répartition des charges devient plus lourde pour les copropriétaires spéciaux parce qu'elle a été calculée en proportion du lot de copropriété. En conséquence, la répartition de l'article 7 de la loi de 2010 fait rentrer les quotes-parts spéciales des parties communes dans le calcul des dépenses communes, tandis que les copropriétaires cambodgiens en sont dispensés. Le constat est radical : moins de droits mais plus d'obligations pour les copropriétaires spéciaux.

## **2 – La recherche d'une justification**

**216. Exposé de théorie.** La référence au « mètre carré de chaque partie privative » du règlement intérieur-type ne serait pas complètement infondée et pourrait même laisser entrevoir une évolution prochaine : à savoir l'ouverture du droit à la propriété immobilière aux étrangers. Par extension, le sous-décret est un prélude à l'accession des étrangers à la propriété des parties privatives avec la mention suivante : « *seules les personnes de nationalité cambodgienne peuvent avoir droit de propriété sur les parties privatives au sein d'un bâtiment en copropriété, sauf dispositions contraires* »<sup>314</sup>. *A contrario*, une future disposition pourrait permettre aux personnes de nationalité étrangère d'avoir accès à ces parties privatives. Moins d'un an après la promulgation du sous-décret, la loi du 24 mai 2010

---

<sup>313</sup> Et non lors des premières acquisitions lorsque les appartements ont été vendus par la société promotrice, auquel cas, les étrangers n'avaient pas à payer le prix du terrain.

<sup>314</sup> Article 3 alinéa 2 sous-décret de 2009.

a fait son entrée dans le droit positif cambodgien : l'attribution de la propriété (aux étrangers) et cette attribution ne concerne que les parties privatives<sup>315</sup>. C'est la raison pour laquelle la référence au « mètre carré de la partie privative » pourrait trouver application. Toutefois, si le règlement intérieur annexé au sous-décret de 2009 était une vraie prémisse à l'accession des étrangers à la propriété des parties privatives, pourquoi est-ce que la loi de 2010 n'a pas suivi le raisonnement et opté pour le « mètre carré des parties privatives » au lieu de la « valeur (relative) du lot de copropriété » ?

De cette analyse, la conclusion serait de dire que le lot de copropriété, malgré son absence dans la définition d'un bâtiment en copropriété, a sa place dans les dépenses liées à la copropriété ; une place qui a été introduite par le sous-décret de 2009 et réaffirmée par la loi de 2010.

## **B – La place du lot de copropriété au niveau des dépenses liées à la copropriété**

**217. Introduction.** Etant donné qu'un bâtiment en copropriété n'est pas constitué de lots de copropriété et que le patrimoine d'un copropriétaire peut ne pas en être composé, la raison d'être du lot de copropriété est donc ailleurs. En effet, le terme de « lot de copropriété » est mentionné deux fois dans la loi de 2010 sur la répartition des charges de la copropriété au cours de la vie normale et la répartition des charges liées à la démolition et reconstruction du bâtiment. Il advient donc d'étudier, en premier lieu, la place du lot de copropriété dans l'entretien et la conservation du bâtiment en copropriété (1), avant d'aborder sa place dans la base de la répartition des dépenses liées à la copropriété (2).

### **1 – Le lot de copropriété dans l'entretien et la conservation du bâtiment en copropriété**

**218. Les textes : entre contradictions et imprécisions.** Conformément à la loi de 2010, « *tous les copropriétaires spéciaux doivent contribuer aux charges communes d'entretien (et de conservation) dont la répartition se fera en fonction de la valeur (relative) du lot de copropriété sauf dispositions contraires. Dans le cas de délabrement du bâtiment rendant l'habitation impossible, ou en cas de destruction (partielle) ou dans l'hypothèse*

---

<sup>315</sup> Article 6 alinéa 3 de la loi de 2010. De surcroît, sur le titre de propriété, il n'est mentionné que de la superficie totale de la partie privative et le pourcentage de cette superficie par rapport à la superficie globale du bâtiment ; et ceci est valable aussi bien pour les titres de propriété des copropriétaires cambodgiens que ceux des copropriétaires spéciaux.

*d'une décision administrative de démolition pour cause de sécurité des occupants, tous les copropriétaires peuvent s'accorder pour réparer (les parties communes) ou reconstruire (le bâtiment). Les coûts y afférant seront repartis proportionnellement à la valeur (relative) de chaque lot (...) »<sup>316</sup>. Il est évident que toute répartition des frais se fait au prorata de la valeur (relative) de chaque lot de copropriété dans les deux cas de figure, que cela soit dans l'entretien et la conservation au quotidien ou dans les décisions plus graves de destruction aux fins de reconstruction. Avant tout, il convient d'ajouter l'adjectif « relative » à cette valeur : un lot de copropriété ne peut être évalué en tant que tel, il sera estimé en fonction de sa situation au sein d'un tout, comme lui-même évalué par rapport à sa situation géographique et à l'offre et à la demande sur le marché local actuel. Et une valeur relative est celle qui détermine « l'importance d'un objet par rapport à l'ensemble dans lequel il est ».*

Une petite remarque en ce qui concerne l'expression « *tous les copropriétaires* » : il faut souligner que la loi de 2010 évoque l'unanimité et le sous-décret de 2009 ainsi que son annexe indiquent le chiffre de 75% des voix de tous les copropriétaires. A ce niveau, il y a une contradiction des textes. Logiquement, c'est la norme postérieure qui devrait primer et donc l'accord de tous les copropriétaires devrait être requis pour des décisions concernant la destruction aux fins de reconstruction. Cependant, l'unanimité est très difficile à recueillir, ce qui risque de bloquer toute décision visant en principe à la « conservation »<sup>317</sup> du bâtiment et à assurer la sécurité des occupants. De même, il faut relever que la loi de 2010 s'applique aux situations de copropriété spéciale et mentionne l'évènement d'une « *décision administrative de démolition pour raison de sécurité des résidents* » alors que le sous-décret de 2009 est muet sur ce point. Mais, comme la loi de 2010 est postérieure au sous-décret de 2009, et comme cette disposition de la loi est utile dans l'hypothèse où le cas se présente, il convient de l'appliquer aussi aux situations régies par le sous-décret de 2009, c'est-à-dire aux bâtiments en copropriété qui ne sont détenus que par des nationaux (aux situations de copropriété traditionnelle). De plus, ce rajout aux situations sous l'emprise du sous-décret de 2009 n'est pas contraire à la logique puisque la même disposition sur la « réquisition pour démolition en cas de vétusté » se trouve aussi dans son article 8 alinéa 4-3 b règlement intérieur de référence relatif au nombre de voix au sein d'une organisation de gestion de la copropriété.

---

<sup>316</sup> Articles 17 et 18 alinéa 2 de la loi de 2010.

<sup>317</sup> Ici, « conservation » est prise dans un sens très large qui est celui de reconstruction pour pouvoir conserver le bâtiment en état.

Par conséquent, même si le lot de copropriété est absent dans la définition du bâtiment en copropriété, il figure dans les dispositions relatives aux charges et dépenses de la copropriété. Il est important de voir quelle serait la base de cette répartition entre les copropriétaires.

## **2 – Le lot de copropriété dans la base de la répartition des dépenses liées à la copropriété**

**219. Présentation.** Seul le règlement intérieur-type fait référence au mètre carré de la partie privative dans toutes ses bases de calcul sur la répartition de toutes les dépenses liées à la copropriété ainsi que sur le partage du terrain. Les autres textes tels que le sous-décret de 2009 et la loi de 2010 mentionnent que la répartition se fait en fonction de la valeur (relative) du lot de copropriété<sup>318</sup>. Une remarque peut être formulée : s'il n'est question que de la partie privative, alors le terme de « propriétaire de partie privative » aurait plus de sens que celui de « copropriétaire », et encore plus que celui de « copropriétaire de partie privative ».

**220. Le mètre carré du lot de copropriété.** Même si opter pour la répartition sur la base du mètre carré des parties privatives pourrait sembler plus logique, la pratique actuelle n'a pas suivi cette analyse et a choisi le lot de copropriété comme référence. La question est maintenant de savoir si elle s'est prononcée sur le mètre carré ou sur la valeur (relative) du lot de copropriété. A l'heure actuelle, c'est le « mètre carré du lot de copropriété » que la pratique a adopté : il s'agirait là sans doute d'un compromis entre le « mètre carré de la partie privative » et la « valeur (relative) du lot de copropriété ». Par surcroît, prendre comme assiette de répartition la valeur (relative) d'un lot de copropriété peut poser des problèmes. Il faut savoir calculer cette valeur relative du lot : si la valeur d'une partie privative est déterminable, aucune précision sur le mode de calcul de la valeur de la quote-part des parties communes relative à cette partie privative n'a été signalée<sup>319</sup>. Le calcul de la valeur d'un lot de copropriété se trouve dans la définition même du lot : « (...) *chaque lot a une valeur différente selon la superficie de la partie privative, et le calcul se fera en fonction du mètre carré de chaque partie privative* ». Mais, cette définition ne permet pas le calcul de la quote-part des

---

<sup>318</sup> Note : « superficie au mètre carré de la partie privative » et « valeur (relative) du lot de copropriété ». Quand c'est une partie privative qui est référencée, c'est de sa superficie dont il s'agit. Quand c'est un lot de copropriété, c'est sa valeur (relative) qui sera utilisée.

<sup>319</sup> Il faut aussi dire que l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ne parle pas non plus de méthodes de calcul pour déterminer les quotes-parts. La loi laisse le règlement de copropriété s'en occuper aussi bien pour les éléments pris en considération pour fixer le nombre de quotes-parts que pour la répartition des charges.

parties communes. C'est la raison pour laquelle la pratique aurait choisi le mètre carré des lots de copropriété comme la base de la répartition des charges de la copropriété.

**221. Prudence.** Ceci ne concerne que la répartition au niveau des charges au quotidien. Mais en réalité, il s'agit de paiement de redevances ou du prix pour les services rendus par la société privée pour l'administration du bâtiment et la gestion des parties communes, en fonction du « mètre carré du lot de copropriété ». De plus, le phénomène de la copropriété, prise dans son sens moderne<sup>320</sup>, est trop jeune pour permettre d'entrevoir une éventualité d'un délabrement des condominiums, auquel cas, la pratique dira si la répartition des dépenses qui seraient issues de la décision de démolition suivie de reconstruction sera ou non au *pro rata* du mètre carré du lot de copropriété ou de la partie privative – c'est probablement la superficie de la partie privative qui primerait parce qu'une telle base de calcul est prévue dans la loi de 2010 et dans le règlement intérieur-type<sup>321</sup>. Enfin, après avoir émis cette analyse selon laquelle tous les copropriétaires doivent contribuer aux charges relatives à la copropriété, l'emploi du terme de « copropriétaires spéciaux » et non de « propriétaires de partie privative » pourrait se justifier. Sans doute, en les appelant « copropriétaires », même spéciaux, le législateur a voulu faire participer ces étrangers à ces charges alors que s'il les avait qualifiés tout simplement de « propriétaires de partie privative », ces derniers auraient pu revendiquer de ne pas contribuer à certaines charges notamment celles liées aux structures de l'immeuble et au terrain.

En tout état de cause, les différences entre le sous-décret de 2009 et la loi de 2010 ne sont que mineures et n'affectent pas l'application en pratique. Le manque de l'un peut être complété par l'intervention de l'autre. Pour conclure sur le lot de copropriété en droit cambodgien : comme en droit français, un lot de copropriété est constitué d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes. Mais contrairement au droit français, le droit cambodgien de la copropriété ne l'inclut pas dans la composition du bâtiment en copropriété, et s'y réfère seulement quand il s'agit des contributions aux charges de la copropriété, la réparation de ces dépenses s'effectuant en fonction du mètre carré de chaque lot. De ce fait, un bâtiment en copropriété ne se constitue pas de « lots de copropriété composés de (...) », mais de parties privatives et de parties communes. Il y a ici une

---

<sup>320</sup> C'est-à-dire après l'entrée en vigueur du sous-décret de 2009. Il faut rappeler que la situation de la copropriété au sens large a toujours existé : il y a toujours eu des bâtiments en copropriété au sein desquels vivaient plusieurs copropriétaires. Mais, jusqu'à 2009, cette situation factuelle n'a pas été prise au sérieux par le droit malgré le Chapitre X sur la copropriété de la loi foncière de 2001.

<sup>321</sup> Seul le sous-décret de 2009 fait référence à la valeur (relative) du lot de copropriété.

divisibilité entre ces deux sortes de parties du bâtiment permettant ainsi l'appropriation d'une catégorie de partie sans l'autre : l'appropriation d'une partie privative sans celle des parties communes applicable aux étrangers. Donc, il y a divisibilité au niveau de propriété mais unicité dans les charges de copropriété.

**222. Conclusion sur les limites des droits et obligations des copropriétaires spéciaux :** les droits et obligations sont intimement liés car l'exercice de ses propres droits ne peut être possible que s'il y a respect de l'exercice des droits des autres. Et cette obligation de respect est une limite normale et indispensable à la liberté totale d'exercer ses propres droits ; limite retrouvée même au sein de l'article 12 de la loi de 2010 : « *les copropriétaires spéciaux (des parties privatives) disposent librement d'un droit d'usage, d'usufruit et de disposition du bien lui appartenant dans la limite autorisée par la loi* ». Tous les copropriétaires sans distinction de leur nationalité doivent y être soumis dans toutes les situations de copropriété traditionnelle, comme en droit français. Mais, ce qui est propre à la copropriété spéciale en droit cambodgien, et dont les limites sont aussi caractéristiques de cette hypothèse particulière, est que si les copropriétaires spéciaux ont des droits moindres que ceux des copropriétaires nationaux, en revanche, ils ont les mêmes obligations que celles supportées par les copropriétaires cambodgiens. Et ces limites attributives à la copropriété spéciale qui touchent aux droits et obligations pendant la vie du bâtiment en copropriété, existent aussi au moment de la destruction totale du bâtiment, auquel cas seuls les copropriétaires cambodgiens ont le pouvoir de décider à l'unanimité de la vente du terrain. Toutefois, n'en déplaise à toutes ces dispositions qui semblent rigides, il convient de relever les mentions telles que « *sauf accords antérieurs ou dispositions contraires au sein du règlement intérieur* » qui sont présentes dans toutes les provisions concernant les répartitions des dépenses communes (charges liées à l'entretien, à la conservation et à l'administration des parties communes), des frais de grandes rénovations et de reconstruction, ainsi que les répartitions des bénéfices tirés du droit d'usufruit. Néanmoins, une attention particulière doit être retenue : en effet, la flexibilité offerte ici ne concerne que les répartitions financières et non les modalités de prise des décisions qui, en l'absence de ladite mention, apparaissent comme obligatoires et ne pouvant être dérogées<sup>322</sup>.

---

<sup>322</sup> En droit français : les dispositions des articles 38 à 41, ne figurant pas dans l'énumération des articles à caractère obligatoire de l'article 43 de cette même loi, elles ne sont donc pas impératives : le règlement de copropriété peut y déroger. L'article 43 dispose que « *toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition* ».

En dépit de cette ouverture, force est de constater qu'il existe autant d'injustices et de complexités qu'il convient de proposer des solutions d'amélioration aux situations de copropriété. En outre, les mentions « *sauf accords antérieurs ou dispositions contraires au sein du règlement intérieur* » qui sont présentes dans toutes les provisions les répartitions financières donne la possibilité au règlement intérieur de pouvoir apporter des dispositions contraires à celles prévues par la loi. Cela pourrait être considéré comme une porte ouverte aux différentes propositions d'amélioration au bon fonctionnement de la copropriété, et à travers lui, à la protection plus grande des droits des copropriétaires spéciaux et à tous les copropriétaires en général par extension.

## CONCLUSION DU CHAPITRE II

**223. Les inégalités des droits et obligations.** Les copropriétaires spéciaux connaissent des limites quant à leurs droits sur les parties communes aussi bien au cours de la vie de la copropriété, que lors de la disparition totale du bâtiment. C'est probablement à ce moment-là que les copropriétaires étrangers se rendent compte de la différence de leurs droits, parce qu'ils sont à la merci de toute décision de vendre le terrain du bâtiment – décision qui n'appartient qu'à celui ou ceux qui possèdent le droit de propriété. Outre cette injustice à l'échelle des droits, il en existe aussi une par rapport aux obligations qui non seulement sont les mêmes que celles des copropriétaires cambodgiens, mais qui, selon l'interprétation stricte de certains textes, seraient plus lourdes du fait que l'assiette de calcul est basée sur le lot de copropriété alors qu'il ne s'agirait que de la partie privative pour les copropriétaires ordinaires.

## CONCLUSION DU TITRE II

**224. Les principales limites de la copropriété spéciale.** Au vu de tous ces développements, les limites liées à la situation de la copropriété spéciale se ressentent déjà lors de l'acquisition de celle-ci en raison des mutations des droits sur les parties communes. Une autre grande limite vient, quant à elle, des droits des copropriétaires étrangers sur ces mêmes parties, en particulier, l'absence de décision sur le terrain du bâtiment au moment de la fin de vie de la copropriété. Autant de raisons pour l'invitation à proposer des solutions qui viendront compenser les injustices subies par certains copropriétaires à cause de leur nationalité.

## CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

**225. Des limites justifiées.** La limite principale de la copropriété spéciale réside dans les droits spécifiques des copropriétaires spéciaux, à qui le droit de propriété indivise sur les parties communes, dans lesquelles est inclus le terrain du bâtiment, leur échappe. Loin d'être discriminatoire, cette limite est compréhensible et justifiée toute simplement par l'interdiction d'ordre constitutionnel faite aux étrangers d'avoir la propriété foncière au Cambodge. Il n'est pas respectueux de critiquer les lois d'un pays et de vouloir transposer brutalement les lois d'un autre sans un travail de recherche pour comprendre les causes de telle ou telle position. Les lois d'un pays sont les expressions du peuple, les remplacer catégoriquement pourrait être ressenti comme une atteinte à sa souveraineté. Face aux difficultés, il faut certes s'inspirer d'ailleurs mais aussi faire un travail de préparation afin de construire son droit positif avec un subtil mélange entre les caractéristiques de son propre droit et l'influence de l'autre. Ainsi, il convient d'examiner des propositions d'amélioration aux situations de copropriété au Cambodge.

## SECONDE PARTIE

### DES PROPOSITIONS D'AMELIORATION

**226. Introduction.** Le sous-décret de 2009 a pour objectifs de « *garantir et protéger le droit de propriété des propriétaires de parties privatives, ainsi que de faciliter la gestion du bâtiment en copropriété (...)* ». Fidèle à ces objectifs, il paraît nécessaire de suggérer des solutions qui tendent à la fois à la protection des droits des propriétaires et à rendre plus efficace le fonctionnement de la copropriété. Les étrangers qui ont acquis une partie privative doivent pouvoir jouir des mêmes droits que ceux de tous les autres au sein d'un bâtiment en copropriété. Or, la loi du 24 mai 2010 désigne les étrangers comme des copropriétaires spéciaux en raison de leurs droits spécifiques. L'existence de ces étrangers fait basculer la situation de copropriété traditionnelle en une copropriété spéciale, soumettant ainsi les parties communes au régime de la propriété indivise spéciale. Et la situation dans laquelle les étrangers ont un droit de copropriété spéciale est dénommée la copropriété commune spéciale. Il va sans dire que la sophistication des termes employés ne fait que renforcer ces circonstances déjà très complexes.

**227. La place du sous-décret de 2009 et de la loi de 2010.** Une copropriété traditionnelle est une copropriété au sein de laquelle tous les copropriétaires sont cambodgiens. Le terme de « basculement » pourrait laisser à penser que la situation de ces Cambodgiens se trouve modifiée par la copropriété spéciale. Mais, cela n'est pas vrai : leur statut reste le même ; c'est seulement la qualification de la copropriété qui change pour marquer la présence des étrangers dans le bâtiment en question. Une autre confusion pourrait naître du fait de l'existence du sous-décret de 2009 qui régit les bâtiments en copropriété et de la loi de 2010 sur l'attribution de la propriété aux étrangers sur les parties privatives (au sein d'un bâtiment en copropriété). De ce fait, les lecteurs pourraient croire que puisque ladite loi vise la situation de la copropriété spéciale, il serait logique que ledit sous-décret régisse quant à lui celles des copropriétés traditionnelles. En ce sens, dès lors qu'un étranger acquiert une partie privative, le régime de la copropriété relèverait de la loi de 2010. Dans le sens contraire, à partir du moment où il n'existe que des copropriétaires cambodgiens au sein d'un bâtiment en copropriété, le régime de la copropriété relèverait du sous-décret de 2009. Or, cela n'est pas tout à fait vrai. Il est certain que s'il n'y a que des copropriétaires cambodgiens, le sous-décret de 2009 est le texte de référence. Mais, la loi de 2010 n'est pas la seule norme de repère quand il s'agit de traiter la copropriété spéciale. Effectivement, quand il est question

des droits des copropriétaires spéciaux, la loi est inévitable ; mais quand il s'agit des règles de fonctionnement de la copropriété ainsi que des modalités et procédures d'enregistrements des parties privatives afin d'obtention des titres de propriété, le sous-décret de 2009 s'applique.

**Quelques propositions.** Entre « copropriété spéciale », « droits spécifiques », « propriété indivise spéciale », « copropriété commune spéciale » et « copropriétaires spéciaux des parties privatives » : ces différents termes ne favorisent pas la compréhension. Et l'inintelligibilité d'une norme de droit est source évidente d'interprétations différentes et, au final, d'insécurité juridique. Certains juristes ont suggéré de laisser la situation ainsi et d'avoir deux types de votes : l'un par les copropriétaires des parties privatives et l'autre par les copropriétaires des parties communes. Il peut y avoir des questions qui concernent l'ensemble des parties du bâtiment et qui sont votés par tous les copropriétaires, et les questions qui ne concernent que les parties communes et qui ne sont votées que par les copropriétaires cambodgiens seulement. Un exemple dans lequel les parties privatives et les parties communes peuvent être concernées par un même problème : des souris font leur apparition dans tout le bâtiment, il faut donc traiter toutes les parties privatives et communes. Tous les copropriétaires doivent être appelés à prendre part au vote, même les copropriétaires spéciaux car le traitement concernera aussi leur appartement. Si une telle proposition semble logique, elle peut s'avérer être difficilement applicable dans la pratique pour plusieurs raisons. Une autre illustration est relative au revêtement des murs extérieurs ou la réparation de la toiture, est-il logique que seuls les copropriétaires cambodgiens prennent des décisions alors que peut-être même que dans la copropriété en question, plus de 70% du bâtiment soient détenus par des copropriétaires spéciaux ? De même, il faut rappeler « l'injustice » qui subsiste encore dans les prix d'achat-vente des appartements que l'existence de deux catégories de vote n'est pas encore parvenue à pallier.

**228. Annonce du plan.** Toutes ces difficultés viennent de la particularité des règles concernant les étrangers, il y a donc lieu de les uniformiser pour les rendre semblables à toutes les personnes se trouvant dans les mêmes situations, qu'elles soient de nationalités cambodgienne ou étrangère (TITRE I). Mais, les propositions d'amélioration concernent les situations de la copropriété. En effet, il n'existe pas qu'une seule situation de copropriété au Cambodge : une copropriété traditionnelle ou classique dans laquelle il y a seulement des Cambodgiens qui sont copropriétaires, et une copropriété spéciale où la *copropriété* est partagée avec des étrangers, appelés copropriétaires spéciaux. Si les suggestions de

changements portent sur tous les cas de copropriété, le fonctionnement de cette nouvelle copropriété serait améliorée (TITRE II).

## TITRE I

### L'UNIFORMISATION DES REGLES DE COPROPRIETE

**229. Introduction.** Rendre standard les normes applicables à une situation donnée facilite non seulement leur assimilation, mais aussi, dans une certaine mesure, garantit la justice entre les sujets qui sont soumis à ces règles de droit. Il est évident que la différence de droits entre les copropriétaires réside dans l'absence de droit de propriété des copropriétaires spéciaux sur les parties communes. Il convient donc de trouver une solution pour que cette absence de droit de propriété ne soit plus un frein à l'exercice plein et entier du droit de propriété sur la partie privative. La clef réside très probablement dans la création d'une personne morale qui serait propriétaire des parties communes. Cependant, avant même de pouvoir penser à rendre la pratique des droits des copropriétaires sur les parties communes plus juste et équitable entre tous, il faut aussi réfléchir à garantir et protéger le droit de propriété sur les parties privatives ; garantie et protection qui ne peuvent être possibles que si le régime de la copropriété du sous-décret de 2009 est impératif et s'applique à tous les bâtiments présentant les caractéristiques d'un bâtiment en copropriété.

**230. Un point est à relever.** Pour les condominiums, les problèmes ne se posent pas. Ces nouveaux bâtiments en copropriété reçoivent forcément l'application du régime du sous-décret de 2009, parce qu'ils ont été construits conformément aux exigences de celui-ci. Par ailleurs, c'est même l'effet inverse qui s'est produit : le sous-décret de 2009 a vu le jour du fait que ces condominiums qui étaient en construction avaient besoin d'un statut bien fixé. Le sous-décret de 2009 s'est inspiré de ces bâtiments. Les problèmes se posent pour les compartiments chinois qui ne reçoivent pas l'application du régime du sous-décret de 2009, et donc les droits des propriétaires des différents étages ne sont pas garantis. Deux observations sont à émettre : d'abord, il ne semble pas être possible de les qualifier de « copropriétaires » puisqu'il n'existe pas de copropriété aux yeux de la loi cambodgienne. Ensuite, leurs droits ne sont pas protégés : c'est-à-dire qu'ils ne peuvent demander la délivrance d'un titre de propriété sur les étages qu'ils détiennent juridiquement. Ces compartiments chinois ne sont pas dans une situation de copropriété et donc aucune garantie issue du sous-décret ne peut leur être appliquée. Pour cela, il faut les mettre en copropriété. En général, ce sont les étrangers qui ont acheté des étages au-dessus du rez-de-chaussée qui demandent la mise en copropriété pour que leur droit de propriété puisse être officiellement reconnu. Dans la pratique, il semble que la demande de mise en copropriété soit sujette à l'approbation de tous les propriétaires.

Comme très souvent, dans les compartiments chinois où le propriétaire du rez-de-chaussée a cédé tous les étages supérieurs à un étranger, la demande de mise en copropriété est sujette à sa seule volonté. Il se trouve aussi que le copropriétaire cambodgien demande de grandes contreparties financières pour son accord. C'est très regrettable que le caprice du propriétaire du rez-de-chaussée puisse bloquer l'assujettissement de tout le bâtiment au régime du sous-décret de 2009, dont l'objectif est la garantie et la protection de tous les copropriétaires, ainsi que la mise en place des règles du bon fonctionnement de la copropriété toute entière.

Il apparaît nécessaire de rendre impérative l'application du régime du sous-décret de 2009, dès lors qu'un bâtiment présente des structures de la copropriété. De même que pour un bâtiment à propriétaire unique voulant céder une fraction de son bâtiment, il lui sera imposé de mettre son bâtiment en conformité avec les exigences du sous-décret avant toute première cession. Il convient, dès à présent, d'étudier dans un premier chapitre la mise en copropriété des bâtiments présentant les caractéristiques des bâtiments en copropriété (Chapitre I), et dans un second chapitre, la création d'une personne morale, propriétaire des parties communes (Chapitre II).

## CHAPITRE I

### LA MISE EN COPROPRIETE DES BATIMENTS PRESENTANT LES CARACTERISTIQUES DES BATIMENTS EN COPROPRIETE

**231. Introduction.** La garantie et la protection du droit de propriété sur les parties privatives est un des trois buts du sous-décret de 2009<sup>323</sup>, dont le champ d'application porte sur tous les bâtiments en copropriété se trouvant sur le territoire du Cambodge, dès lors qu'ils ont été construits conformément aux lois en vigueur<sup>324</sup>. Si en droit français, la jurisprudence<sup>325</sup> est intervenue pour fixer le caractère impératif du statut de la copropriété des immeubles bâtis<sup>326</sup>; le droit cambodgien est différent. Il n'existe pas de décisions judiciaires semblables. Il convient donc de rendre l'application de l'article 3 du sous-décret de 2009 automatiquement (purement et simplement) à partir du moment où un bâtiment présente les caractéristiques d'un bâtiment en copropriété – à savoir l'existence des parties privatives et communes et la répartition de la propriété entre au moins deux personnes. Il faudrait une loi, un sous-décret ou un Prakas à cet effet.

**232. Domaine d'application strict du sous-décret de 2009.** Le sous-décret de 2009 garantit et protège le droit de propriété sur les parties privatives en permettant la délivrance du titre de propriété sur les parties privatives; une émission qui n'est possible que si lesdites parties privatives ont fait l'objet d'enregistrement au préalable. En effet, la possibilité d'enregistrer assure l'émission d'un titre. Le problème est que toutes les parties privatives ne peuvent pas être enregistrées, parce qu'il faut que le bâtiment au sein duquel elles se situent soit conforme aux exigences du sous-décret. Dans la pratique, il faut admettre que la loi de 2010 qui a ouvert le droit d'accès à la propriété à partir du premier étage aux étrangers au sein d'un bâtiment en copropriété - bâtiments initialement conçus selon l'esprit de la loi en tant que des condominiums – a été utilisée par les étrangers pour aller au-delà de son objet d'application spécifique - qui était les condominiums – afin de généraliser cette accession à l'ensemble de bâtiments anciens, et surtout aux compartiments chinois. Il ne s'agit plus de garantir l'accès de ces étrangers à la propriété, mais de protéger leur droit de propriété une fois que l'accès a eu lieu. C'est là que résident les difficultés : les compartiments chinois,

---

<sup>323</sup> Article 2 du sous-décret de 2009.

<sup>324</sup> Article 3 alinéa 1<sup>er</sup> du sous-décret de 2009.

<sup>325</sup> TGI Marseille, 25 octobre 1997.

<sup>326</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.273. Note : l'article 43 de la loi de 1965 liste les articles d'ordre public mais ne vise pas l'article 1<sup>er</sup>, c'est la raison de l'intervention des tribunaux.

ou tout bâtiment autre que les condominiums, ne tombent pas dans le domaine d'application du sous-décret de 2009 ; dès lors, les appartements en leur sein ne peuvent être « titrisés »<sup>327</sup>. Les étrangers se trouveront dans une situation d'insécurité juridique.

**233. Annonce du plan.** Dans l'optique de rester aussi fidèle que possible à l'esprit du sous-décret de 2009 en tant que garant de la propriété individuelle sur les parties privatives, il n'existe pas d'autres solutions que de soumettre tous les bâtiments concernés au régime de ce sous-décret. Cette « mise sous régime » se fait par le biais de leur mise en conformité par rapport aux exigences du sous-décret de 2009, qui comporte deux aspects. Il est opportun de voir ces deux aspects successivement dans deux sections, à savoir, l'aspect technique de la mise en conformité des bâtiments concernés au sous-décret de 2009 (Section I), et par la suite, l'aspect juridique de cette mise en conformité (Section II).

---

<sup>327</sup> La « titrisation » est un nom donné dans la pratique financière à la transformation, des titres négociables, de créances (prêts) détenues par un établissement de crédit ou la Caisse des dépôts et consignation<sup>327</sup>. Appliqué ce terme en l'espèce, la titrisation des parties privatives désigne la possibilité d'enregistrer ces parties privatives, dont l'acte d'enregistrement permet à son tour la délivrance d'un titre de propriété. Pour que ces dernières soient titrisables, il faut quelques mises en conformité des règles existantes. Un titre est un fondement juridique d'un droit, un écrit en vue de constater un acte juridique ou un matériel pouvant produire ses effets juridiques, tel qu'un titre de propriété ; G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.923.

## **SECTION I – L’ASPECT TECHNIQUE DE LA MISE EN COPROPRIETE**

**234. Introduction.** Pour les soumettre au régime du sous-décret de 2009, il faut que les bâtiments en copropriété répondent aux exigences imposées par ledit sous-décret. En vertu de l’article 17 1<sup>er</sup> point du sous-décret de 2009, « *les copropriétaires des parties privatives qui souhaitent les faire enregistrer doivent s’adresser au département du cadastre où se situent le bâtiment en copropriété. Il leur sera demandé de remplir des formulaires ainsi que de fournir des documents tels que le certificat de conformité des travaux ou la déclaration d’achèvement des travaux, les plans architecturaux détaillés (...)* ». Il s’agit de la mise en copropriété des bâtiments sur le plan technique.

**235. Annonce du plan.** Alors que l’article 22 dudit sous-décret fait une distinction entre l’ « âge » du bâtiment en fonction de certains documents, l’article 24 évoque la mise en copropriété d’un bâtiment qui appartenait jusque-là à un seul propriétaire. Logiquement, l’article 22 traite des cas des bâtiments qui sont déjà en copropriété mais qui n’étaient pas conformes aux conditions exigées par le sous-décret de 2009. Il est donc question de la régularisation technique générale des anciens bâtiments en copropriété selon les règles de l’urbanisme (§ I). Il convient ensuite d’étudier la régularisation technique spécifique du sous-décret de 2009 (§ II) ; le tout dans le but de permettre aussi bien la garantie du droit de la propriété des propriétaires des parties privatives que la protection de tous les occupants.

### **§ I – La régularisation technique générale selon les règles de l’urbanisme**

**236. Introduction.** L’article 22 du sous-décret de 2009 dispose que « *pour les bâtiments en copropriété construits avant le sous-décret N.86 sur les permis de construire du 19 décembre 1997, la demande d’enregistrement des parties privatives ne nécessite pas le certificat de conformité des travaux ou de déclaration d’achèvement des travaux, ni les plans architecturaux détaillés, comme les réquisitionne l’article 17 de ce même sous-décret. Pour les bâtiments construits après le 19 décembre 1997, l’enregistrement de la partie privative ne requiert que la régularisation des plans d’architecture* ». Si seuls les plans architecturaux sont requis dans le second cas, c’est parce que les bâtiments concernés disposaient déjà de permis de construire, puisqu’ils ont été construits après l’entrée en vigueur du sous-décret de 1997 (sur le permis de construire).

**237. Annonce du plan.** Deux remarques peuvent être faites. D'abord, il est discutable que le premier alinéa de l'article 22 qui ne requiert pas de plans du bâtiment puisse permettre l'enregistrement des parties privatives, car cela va à l'encontre de l'article 17 qui exige la production de ces plans. Secondement, il ne serait pas très rassurant de renoncer à des documents dont l'objet est de contrôler ou d'attester de la conformité du bâtiment aux règles de l'urbanisme – il en va de la sécurité des habitants. Partant de ces observations, il ressort qu'il est nécessaire de connaître au minimum les exigences relatives aux règles de l'urbanisme (A), avant de suggérer l'obligation de conformité de tous les bâtiments en copropriété à ces prérequis (B).

Le développement qui va suivre est assez descriptif mais ces documents sont indispensables pour permettre l'application du sous-décret de 2009 aux bâtiments en copropriété concernés. Si ces derniers ne sont pas soumis à ce régime, en principe, ils ne peuvent recevoir l'appropriation étrangère et les droits des étrangers issus de la loi de 2010 ne pourront théoriquement pas avoir lieu en leur sein. Dans l'hypothèse où un étranger y a déjà acquis un appartement, il ne pourra se voir délivrer un titre de propriété pour sa partie privative faute de pouvoir l'enregistrer (parce que le bâtiment en question n'est pas aux normes du sous-décret de 2009).

## **A – Les exigences relatives aux règles de l'urbanisme**

**238. Introduction.** Le sous-décret de 2009 est clair : seules les parties privatives d'un bâtiment en copropriété qui a été construit conformément aux lois en vigueur peuvent faire l'objet d'enregistrement. Il est incontestable que les lois en vigueur en matière de construction nécessitent en premier lieu un permis de construire (1). L'exigence d'un permis de construire suggère aussi le contrôle de la part des autorités du respect de ce permis, contrôle qui va être exercé à travers l'exigence d'un certificat de conformité de construction ou d'une déclaration d'achèvement de travaux (2).

### **1 – L'exigence d'un permis de construire**

**239. Présentation.** S'agissant du permis de construire, il est toujours fait référence au sous-décret N.86 du 19 décembre de 1997, dont les dispositions s'appliquaient aussi en l'absence (ou plutôt dans l'attente) d'un plan d'aménagement du territoire (Land Use

Planning) ou d'un plan directeur (Master Plan). Toute personne a le droit de faire construire des ouvrages sur les terrains lui appartenant et toute construction<sup>328</sup> nécessite au préalable une autorisation administrative, délivrée sous la forme d'un permis de construire. Avant tout dépôt d'un permis de construire, le propriétaire ou les bénéficiaires du droit de construire doivent en premier lieu consulter les autorités locales, afin de connaître les plans directeurs et les plans d'aménagement du territoire. Aucun permis ne peut être délivré en violation de ceux-ci. En l'absence de tels plans, le permis doit être conforme aux règles générales d'utilisation des terres (General Land Use Rules). Un permis de construire est requis avant toute ouverture du chantier pour construction, reconstruction, agrandissement ou extension d'un ouvrage déjà existant. En général, pour tous les chantiers couvrant au moins 3.000 mètres carrés, le permis sera délivré par les autorités nationales (par le ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction). Il est évident que des plans de construction doivent être fournis, ils font partie des documents indispensables pour le dépôt et l'obtention d'un permis de construire.

**240. Les documents requis.** Le sous-décret de 2009 est assez sommaire sur les procédures de demande de permis et sur les documents à fournir : il ne mentionne que l'obligation de régulariser les bâtiments existants pour permettre aux propriétaires des parties privatives de demander un titre de propriété. Il faut donc se référer au sous-décret de 1997, et notamment dans son article 9 sur les documents à produire en vue d'obtention d'un permis de construire. Dans l'ensemble, il faut un titre de propriété ou un titre de possession légale (certificat d'utilisation des terres – Land Use Rights), le plan cadastral, la localisation de l'ouvrage sur le terrain (ou plan de masse/plan général avec espaces extérieurs à l'échelle du 1/200 ou 1/500 pour les grandes propriétés), les plans du bâtiment (plan d'intérieur de chaque niveau à l'échelle du 1/100), le plan souterrain pour les fosses septiques ou autres systèmes d'assainissement à l'échelle du 1/100, le plan des façades à l'échelle du 1/100, le plan de coupe à l'échelle du 1/100, les surfaces par étages, les indices d'utilisation du sol et le plan détaillé du projet du bâtiment.

Les documents ci-dessus s'appliquent très bien aux cas des bâtiments. Les plans du bâtiment requièrent ainsi les plans de coupe, des façades, des toitures, de distribution etc., et tous ces plans doivent respecter les règles de l'urbanisme. Un tel respect n'est possible que

---

<sup>328</sup> Exception faite pour les petites constructions faites en bois ou avec des feuillages (maisons ou cabanes construites grâce aux bois des forêts ou feuillages des bois) – ceci pour permettre à la population pauvre vivant dans des campagnes de pouvoir construire leurs abris sans avoir à demander une quelconque autorisation administrative ; article 1<sup>er</sup> du sous-décret de 1997.

s'il existe aussi un contrôle *a posteriori* grâce au certificat de conformité des travaux ou à la déclaration d'achèvement des travaux.

## **2 – Le certificat de conformité de construction ou la déclaration d'achèvement des travaux**

**241. Déroulement du chantier.** Le propriétaire ou le titulaire du droit de construire doit réunir tous les documents requis dans l'article 9 du sous-décret de 1997 avant tout dépôt de demande du permis de construire, pour voir ses chances d'obtenir le permis de construire aboutir. Une fois le permis obtenu, la personne concernée doit entamer les travaux dans l'espace d'un an à compter de la date de délivrance, à défaut de quoi, le permis n'aura plus d'effet et la demande de renouvellement n'est possible qu'une seule fois. Avant d'entreprendre les travaux, il est nécessaire de faire des démarches pour recevoir une déclaration d'ouverture du chantier, sans laquelle aucun travaux ne peut être entrepris. Le permis de construire fait office de contrôle *a priori* dans l'optique de vérification de son respect par rapport aux règles de l'urbanisme. Pendant toute la durée des travaux, plusieurs inspections peuvent avoir lieu pour vérifier la conformité des constructions en cours : si les travaux ne respectent pas les plans approuvés, les autorités locales peuvent notifier par écrit et demander la régularisation durant une période déterminée. Une suspension du chantier est tout à fait possible si les irrégularités sont grotesques, et si des rectifications n'ont pas été apportées ou des démolitions n'ont pas été effectuées pendant le délai requis. De plus, des équipements et matériels de construction peuvent être saisis dans des cas très graves.

**242. La déclaration d'achèvement des travaux.** Le propriétaire ou le titulaire du droit de construire doit informer les autorités locales de la fin des travaux pour vérifier que la ou les construction(s) faites l'ont été conformément au permis de construire. Si les travaux ont été bien menés en conformité avec l'autorisation ainsi que le sont les constructions finales, une déclaration d'achèvement des travaux va être délivrée. Dans le cas contraire, comme par exemple en cas de non-respect du coefficient d'occupation du sol, ou si le bâtiment est substantiellement différent de celui approuvé dans le permis de construire, le certificat de conformité leur sera refusé. Les autorités locales peuvent demander à ce que des rectifications soient apportées, faute de quoi, une action en justice pourra être intentée pour que le tribunal ordonne cette régularisation des constructions édifiées irrespectueusement de l'autorisation administrative. La déclaration d'achèvement des travaux est obligatoire pour les hôtels-

publics, les bureaux ou tout autre lieu qui servira de lieux de travail ou d'activités et où des rémunérations seront distribuées, des bâtiments dans les milieux urbains, ou dans des sites historiques, archéologiques ou des sites de patrimoine. Cette déclaration est indispensable avant toute ouverture au public ou avant toute première mise en fonctionnement de ces lieux.

**243. Conclusion.** Le permis de construire et la déclaration d'achèvement des travaux sont des documents obligatoires afin de rendre les ouvrages conformes aux règles d'urbanisme. Tous les bâtiments doivent s'y soumettre. Il apparaît que ceci ne pose aucun problème pour les nouveaux bâtiments construits après 1998 (après l'entrée en vigueur du sous-décret sur le permis de construire du 19 décembre 1997), et surtout si le bâtiment en question est soumis au statut de la copropriété, auquel cas le permis de construire et la déclaration d'achèvement des travaux constituent des préalables incontournables, du fait que le droit sur la copropriété requiert des conditions de construction beaucoup plus complexes. Cependant, les difficultés surgissent quand il s'agit des bâtiments construits avant 1998 : les différents propriétaires des parties privatives ne pourront jamais se faire délivrer le titre de propriété selon l'article 17 du sous-décret de 2009. Même en dépit de la tolérance accordée par l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 22 (qui admet que les propriétaires des bâtiments en copropriété construits avant le 19 décembre 1997 puissent ne fournir aucun document sur la déclaration d'achèvement des travaux ni sur les plans architecturaux détaillés), il ressort comme une évidence qu'il serait beaucoup plus judicieux, au nom de la sécurité aussi bien physique que juridique, de les soumettre au respect des règles de l'urbanisme.

## **B – L'obligation de conformité aux règles de l'urbanisme**

**244. Introduction.** Dès lors qu'un bâtiment est en copropriété, l'enregistrement des parties privatives devrait être rendu obligatoire. Pour cela, quel que soit l'« âge » du bâtiment, un diagnostic technique sur son « état de santé » doit être posé (1). Obliger un individu à se soumettre à une règle ne peut être efficace s'il n'existe pas d'autorités de contrôle et si cette règle n'est pas accompagnée de force contraignante, c'est-à-dire de sanctions (2).

### **1 – Le diagnostic technique des bâtiments**

**245. Exposé de théorie.** Il ne suffit pas d'affirmer qu'il faut rendre les anciens bâtiments en copropriété conformes aux règles de l'urbanisme, il faut le faire. Si les bâtiments

existent déjà, leur mise en conformité ne veut pas dire qu'il faut les détruire pour demander un permis de construire avant de les reconstruire. L'intelligence ne tient pas à la rigidité mais à l'adaptation permanente : il y a besoin d'adapter les règles juridiques aux faits réels. Dans ces cas-ci, la première chose est de les faire évaluer techniquement. Les permis de construire se basent sur les règles de l'urbanisme à défaut de quoi ils ne peuvent être délivrés. Evaluer un bâtiment suivant ces mêmes règles équivaudrait à confirmer expressément un fait déjà produit – ici un bâtiment déjà construit, en le déclarant conforme aux normes en vigueur ; tout comme la confirmation d'un acte en droit des contrats qui vient affirmer son efficacité, valider les actes exécutés antérieurement et qui empêche le confirmant de ne plus se prévaloir ultérieurement de la nullité.

**246. L'intervention des autorités.** Il appartiendrait aux autorités locales de remplir cette mission d'évaluation. Deux mesures peuvent être envisagées à cet effet : soit contraindre tous les copropriétaires à suivre les règles de construction pendant un délai imparti sous peine de sanctions ; soit les autorités décident elles-mêmes que certains bâtiments qui se trouvent dans leur juridiction vont être prioritairement l'objet d'évaluation du fait de leur état. Toutefois, laisser aux copropriétaires le soin de faire diagnostiquer leur propre bâtiment ne donnerait probablement pas des résultats attendus, parce qu'il existe toujours ceux qui sont absents, qui organisent leurs absences pour retarder les travaux. Il serait plus efficace de faire intervenir l'ordre : les autorités locales imposent l'évaluation de tel ou tel bâtiment en copropriété. Pour qu'au niveau local, de telles mesures puissent être adoptées, il convient aussi qu'au niveau national, le ministère en charge (ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction) émette un Prakas de mise en conformité de tous les anciens bâtiments en copropriété, dans un premier temps avant ensuite d'étendre cette obligation à tous les autres bâtiments avec des modalités d'exécution et en imposant un délai raisonnable (à ces autorités locales). Il ne faut pas non plus oublier de prévoir le budget global qui sera redistribué aux autorités concernées selon le nombre des bâtiments qui se trouvent dans sa circonscription de chacun.

A l'issue du diagnostic, il sera émis pour un bâtiment donné, une sorte de « certificat de conformité de la construction ». Cependant, au vu de l'état des bâtiments au Cambodge et surtout celui des compartiments chinois, il est plus probable qu'un « avis voire une obligation de remise à niveau » soit délivré aux autorités locales. Ces dernières vont notifier les résultats aux copropriétaires concernés et en leur demandant de remettre en état leur bâtiment dans un

délai requis. Une fois que les travaux de remise en forme auront été effectués avec succès, un certificat de conformité de la construction sera donné. Il faut d'ailleurs admettre qu'aucune mesure ne peut être bien menée à terme s'il n'existe pas d'autorité de contrôle et si cette mesure n'est pas accompagnée de sanctions en cas de non-respect.

## 2 – L'autorité de contrôle et les sanctions du non-respect

**247. Exposé de théorie.** Tout d'abord, l'autorité de contrôle doit être exercée dès l'amont, au niveau du diagnostic. Malgré le fait que l'initiative du diagnostic des anciens bâtiments en copropriété soit imposée par le haut (les autorités), cette décision va rencontrer ses premiers problèmes qui sont d'ordre financier. Effectivement, les bâtiments en copropriété qui existaient avant le sous-décret de 2009, et surtout ceux construits avant 1998, sont généralement des anciens compartiments chinois habités par différentes familles cambodgiennes, et qui en général sont loin d'appartenir à la *classe moyenne*. En ce sens, les ressources de la famille sont étroitement utilisées presque uniquement pour les besoins quotidiens. Leur imposer un diagnostic de leur bâtiment à leurs frais reviendrait à les « étrangler » économiquement. Et même si des sanctions étaient prévues, elles ne pourraient que les pénaliser davantage sur le plan financier en les contraignant à payer des amendes. Dès lors que ces familles ont déjà des difficultés à faire face à leurs besoins, les sanctions ne seraient pas efficaces : les sanctions pécuniaires et l'insolvabilité ne font pas bon ménage. Pour ce qui est des contraintes physiques, mis à part des châtiments corporels qui sont interdits par la Constitution<sup>329</sup> et donc incompatibles avec un état de démocratie, l'incarcération n'arrangera certainement pas les choses. De plus, cela ne fera qu'accentuer les problèmes : si les condamnations se font contre le chef de famille, l'absence de celui-ci dans le foyer plongera encore plus la famille dans le désarroi économique, car dans la majorité des cas, c'est le chef de famille qui apporte l'argent au sein du foyer. Sur un deuxième plan, parce qu'ils ne se concentrent que sur comment vivre au jour le jour, ils n'ont sans doute jamais pensé à des choses techniques concernant les bâtiments : ceci étant dit, ils ne sauront certainement pas vers qui se tourner pour faire diagnostiquer leur bâtiment. Et sur un troisième plan, cette mesure pourrait conduire des entreprises peu scrupuleuses à profiter de l'occasion et au détriment des « copropriétaires profanes » pour « s'enrichir sans cause » et sans responsabilité.

---

<sup>329</sup> Article 34 alinéa 4 de la Constitution de 1993.

**248. L'intervention des autorités.** De tous ces éléments, il convient de faire en sorte que toutes les démarches émanent du secteur public : en plus de l'initiative du diagnostic qui est imposée par les autorités locales, le diagnostic doit être fait par des professionnels travaillant au sein du bureau de l'urbanisme ou mandaté par celui-ci. Par la suite, une fois le diagnostic posé, le résultat sera notifié aux copropriétaires concernés par les autorités locales ainsi que les défectueux qui doivent être réparés, avant que le certificat de conformité de construction ne soit délivré à ces derniers. La remise en état doit aussi être entreprise par ou être sous le contrôle des autorités : il revient au secteur de l'urbanisme de remédier à ces défauts techniques pendant le délai, en désignant des professionnels qui ensuite doivent leur rendre des comptes. A l'issue de ces travaux de remise en forme, les autorités locales émettront un certificat de conformité de la construction pour les bâtiments concernés – certificat qui fera office d'un permis de construire et d'une déclaration d'achèvement des travaux, en ce sens, un certificat qui confirme le respect du bâtiment aux règles de l'urbanisme. Dans tous les cas, que ce soit au niveau du diagnostic ou de la mise en état du bâtiment, les frais seront supportées par les autorités locales.

**249. Conclusion.** Le *délai raisonnablement requis*<sup>330</sup> par le ministère de l'Aménagement du territoire doit être respecté par les autorités locales et les sanctions seront prononcées à leur encontre si les travaux n'ont pas été faits pendant la période mentionnée, et non à l'encontre des copropriétaires. Si les autorités locales ne respectent pas ce délai, elles se verront obligées par exemple de rembourser le ministère de l'Urbanisme le double du budget avancé pour le diagnostic et la remise en état des anciens bâtiments en copropriété. Quant aux sanctions à l'encontre des copropriétaires, elles ne peuvent être prononcées qu'après la délivrance du certificat de conformité s'ils ne respectent pas leur obligation d'entretien du bâtiment, et si l'état du bâtiment se dégrade à vue d'œil. L'article 185 de la loi foncière de 2001 permet aux autorités compétentes de contraindre un ou des copropriétaires à respecter leurs obligations. En se basant sur cette disposition, ces autorités pourraient se saisir d'office dès lors que l'état du bâtiment est indéniablement sur la voie du danger et peuvent émettre des mesures contraignantes à l'encontre de tous les copropriétaires, avec des arrêtés d'insalubrité ou de péril temporaire ou définitif. Dans les cas extrêmes, dans l'hypothèse d'un arrêté de péril définitif, les autorités peuvent faire démolir le bâtiment. Au cas par cas, il pourrait y

---

<sup>330</sup> « Le délai raisonnable » : à être déterminé après l'étude sur le terrain. Le Prakas peut fixer largement le délai en ne mentionnant le « délai raisonnable », puis il appartient aux autorités locales d'émettre des actes précisant le délai selon les situations des provinces, communes et/ou « arrondissements », le nombre des bâtiments et leur état.

avoir plusieurs rappels, des mises en demeure ainsi que des négociations, des médiations pour éviter la décision extrême.

Une fois le certificat de conformité de construction délivré, l'état du bâtiment est apte à accueillir des habitants en son sein. A partir de ce moment-là, une autre régulation spécifique émanant du sous-décret de 2009 doit être entreprise : l'immatriculation en copropriété du terrain d'assiette du bâtiment.

## **§ II – La régularisation technique spécifique : l'immatriculation en copropriété du terrain**

**250. Introduction et annonce du plan.** La procédure d'enregistrement des biens immobiliers relève de démarches administratives – voire même politiques - au niveau du cadastre que des affaires de pur droit. Toutefois, il convient d'examiner ces questions afin de comprendre l'enjeu que cela pourrait avoir dans la garantie du droit de propriété d'une personne.

*« Seules les parties privatives d'un bâtiment en copropriété construit conformément aux lois et règlements en vigueur peuvent faire l'objet d'enregistrement »<sup>331</sup>.* En plus du respect général des règles de l'urbanisme, respect vu à travers l'obligation de se mettre en conformité avec lesdites règles, il existe aussi des règles spécifiques attachées au statut de la copropriété. Pour pouvoir délivrer des titres individuels de propriété sur les parties privatives, il faut qu'il y ait d'abord un titre global parce que ces titres individuels sont les fruits de la division de ce titre global, appelé « certificat de copropriété sur le terrain ». Ce certificat n'est possible que si le terrain en question a fait l'objet d'immatriculation puis de conversion en un terrain en copropriété. L'immatriculation des terrains n'a pas toujours été chose facile au Cambodge dont il convient de voir brièvement son historique (A), avant de proposer de rendre obligatoire l'immatriculation des terrains du bâtiment en copropriété (B).

### **A – L'historique de l'immatriculation de la propriété au Cambodge**

**251. Introduction.** Immatriculer, c'est inscrire ou enregistrer quelque chose sur un registre public, ici sur le registre foncier au Cambodge, dont le but est de conférer à cette

---

<sup>331</sup> Article 16 alinéa 2 du sous-décret de 2009.

chose une existence certaine et de lui permettre de produire tous ses effets à l'égard de tous. Cette protection et garantie sont concrétisées par la détention d'un titre de propriété. Pour comprendre l'enjeu que représentent les titres de propriété, il est indispensable de connaître l'histoire de l'enregistrement des terrains (1) qui donne lieu à l'existence de différents documents attestant le droit de propriété (2).

## 1 – L'enregistrement des terrains

**252. Présentation.** L'histoire de l'enregistrement des terrains est liée à celle de la propriété au Cambodge. Le Cambodge fonctionne sur un régime foncier où le système du pouvoir tourne autour de la terre, source du pouvoir, tant politique, économique, social que financier comme dans le système féodal en Occident au moyen-âge avec la structure des seigneurs des terres<sup>332</sup>. Ce régime traditionnel, coutumier se fait ressentir dans le système juridique actuel. Toutes les règles émises doivent faire en sorte de pouvoir avoir le contrôle sur les terres. De plus, l'administration cadastrale relevait de la compétence du ministère de l'Agriculture avant d'être transférée au Conseil des ministres en 1994<sup>333</sup>, puis au ministère de l'Aménagement du territoire en 1999 par la création du ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction – le département du cadastre se trouve désormais au sein du ministère de l'aménagement du Territoire. Ainsi, l'attribution au ministère de l'Agriculture, à travers le département du cadastre, dans l'administration des terres, la reconnaissance de la possession légale, la délivrance des titres de propriété marque l'importance accordée aux terres. Le régime foncier est toujours présent et c'est la raison pour laquelle l'acquisition de la propriété foncière par des personnes de nationalité étrangère est illégale au Cambodge, et même inconstitutionnelle : l'élévation d'une telle règle au rang suprême des normes de droit fait ressortir l'importance accordée aux terres agricoles<sup>334</sup>.

**253. La création du cadastre.** L'enregistrement d'une parcelle n'est possible que si les procédures d'enregistrement des terrains existent. La création du ministère de

---

<sup>332</sup> C. ATIAS, *Droit civil, les biens*, Litec, 11<sup>e</sup> édition, p.24 ; A. CASTALDO, *Introduction historique au droit*, Précis Dalloz, 3<sup>e</sup> éd., 2006, p.55 : « *le fait domanial, c'est-à-dire le pouvoir qu'un grand propriétaire exerce sur la terre (...) est certes la condition de la féodalité (...). Un seigneur, toujours maître de terres, est en même temps un seigneur territorial, chef politique d'une seigneurie, et seigneur de fief. Il tient souvent lui-même ses terres à fief, ainsi que les droits politiques qu'il y exerce* ».

<sup>333</sup> V. le sous-décret du 3 octobre 1994 sur le transfert du département du cadastre du ministère de l'Agriculture vers l'office du Conseil des ministres.

<sup>334</sup> Après 1979, le régime politique donnait beaucoup de valeur aux terres agricoles parce qu'après la guerre, il n'y avait pas grand-chose d'autre que de la terre, d'où le sous-décret de 1985 sur l'administration des terres agricoles.

l'Aménagement du territoire en 1999 est un grand pas vers un processus d'enregistrement officiel et vers l'émission des titres de propriété fiables, conformément aux règles d'urbanisme en vigueur. Auparavant, les titres étaient plutôt des titres de possession délivrés au niveau local sur présentation du livret de famille et démonstration d'une possession longue et paisible sur les lieux. La loi foncière de 2001 a permis la création de l'administration cadastrale (ou le Cadastre) avec les procédures d'immatriculation/enregistrement des terres<sup>335</sup>. De ce fait, les terrains au Cambodge n'ont pu être cadastrés qu'à partir de 2002 globalement, grâce à l'établissement des commissions cadastrales aux niveaux local et national qui sont investies des pouvoirs pour régler les litiges sur les propriétés non-enregistrées (propriétés « informelles »)<sup>336</sup>, ainsi que des pouvoirs pour reconnaître et attribuer un titre de possession légale. Depuis, le gouvernement a aussi mis en place des mécanismes d'enregistrement des parcelles de terrain dans tout le pays à travers des enregistrements systématiques (à l'initiative de l'Etat) ou sporadiques (à l'initiative individuelle)<sup>337</sup>, dès lors que les parcelles en question ont déjà été cadastrées. Sans cadastration, c'est-à-dire sans bornages ni numérotations des terrains, il n'y aura pas de délivrance de titre de propriété.

Les titres de propriété dont il s'agit sont des « Hard Titles » ou titres en dur : ce sont les plus convoités car ils offrent sur le principe une protection accrue. Cependant, ces Hard Titles ne sont pas les seuls documents attestant le droit de propriété.

## 2 – Les différents documents de propriété

**254. Présentation.** L'histoire du droit de propriété au Cambodge est donc récente, en termes de sa reconnaissance et surtout de sa protection en tant qu'un véritable droit de propriété. Tout d'abord, le terme de « propriété » et surtout celui de « propriété individuelle » n'étaient pas familiers au Cambodge. Puisque le terme de « propriété » lui-même n'était pas connu du peuple, il est normal que sa protection n'ait pas été établie solidement. Et en l'absence de volonté de protection, vient l'absence de moyens mis en place pour asseoir cette

---

<sup>335</sup> V. les sous-décrets du 31 mai 2002 sur les procédures de création des plans cadastraux et du fichier immobilier, et sur l'organisation et le fonctionnement de la commission cadastrale.

<sup>336</sup> Article 1<sup>er</sup> du Prakas interministériel sur la détermination de la compétence des tribunaux et des commissions cadastrales dans les règlements des conflits fonciers du 26 novembre 2003 : « *les conflits relativement aux terrains déjà immatriculés et qui ont fait l'objet de titre de propriété délivré par l'administration cadastrale, peu importe la forme de ce titre, relèvent de la compétence des tribunaux. Ceux qui n'ont pas encore été immatriculés au Cadastre relèvent de la compétence des commissions cadastrales* ».

<sup>337</sup> V. le sous-décret N.48 du 31 mai 2002 sur l'enregistrement des terrains sur initiative individuelle des propriétaires (« *Sporadic Registration* »), et la circulaire du 19 août 2002 sur l'application de la procédure d'établissement du plan cadastral et l'immatriculation foncière systématique (« *Cadastral Index Map and Systematic Land Register* »).

protection : le livre foncier et le titre de propriété. La loi foncière de 2001 est venue éclaircir les droits relatifs au foncier (y compris la propriété, les servitudes, l'usufruit, les sûretés réelles), les concessions foncières et les baux ; en remplaçant les dispositions contradictoires de l'ancienne loi foncière de 1992 et de celles des autres lois et règlements fonciers successifs, tout en coexistant avec ces derniers dans la limite de leur non-contradiction. Malgré le processus lancé dès 2002, les règles concernant l'enregistrement des terrains, les *titrisations des terres (Land Titling)*, la propriété et les transferts sont encore dans un état de transition.

**255. Les différents titres de propriété.** Il existe plusieurs documents différents<sup>338</sup> – trois en tout - pour attester la propriété au Cambodge : tout d'abord, l'incontestable livret de famille qui est un document reconnaissant le droit d'usage et de possession sur un terrain à usage d'habitation, une maison<sup>339</sup>. Le deuxième document appartient aux Titres Mous, appelés communément *Soft Title*, qui est un document administratif de transfert des droits (ou attestant le transfert des droits), certifié et délivré par les autorités locales au niveau de Khan (arrondissement). Enfin, le troisième document est un Titre en Dur<sup>340</sup>, appelé communément

---

<sup>338</sup> Pour l'ensemble de la question : V. l'instruction du 11 avril 1991 sur l'émission des titres de possession des terres et l'établissement des documents concernés ; l'instruction du 17 mars 1992 sur la détermination des types de propriétés pour l'établissement des documents relatifs aux propriétés immobilières ; le formulaire du Conseil des ministres du 7 septembre 1994 sur les documents à remplir pour les nouveaux titres de propriété immobilière ; la lettre du département du cadastre du 12 juin 1997 sur le refus de l'émission des titres de possession ou de titre de propriété immobilière ; la notification du 4 juillet 2004 sur la suspension temporaire de l'émission des certificats de propriété immobilière ou de titres de propriété pour tout type de terres forestières ; et la lettre du ministère de l'Aménagement du territoire du 15 septembre 2009 sur le refus par les tribunaux de l'émission des titres de propriété.

<sup>339</sup> Le livret de famille fait office de titre de propriété informel. Dans la capitale de Phnom Penh, tout au début du processus de privatisation des terrains aux familles (vers 1989 et après), le chef de famille ou du foyer devait demander à ce qu'un livret de famille lui soit délivré. Ce livret, combiné avec une possession de longue date (au moins 5 ans avant l'entrée en vigueur de la 2<sup>e</sup> loi foncière de 2001 (c'est-à-dire avant le 12 août 2001) étaient suffisants, après des vérifications par l'administration, pour lui attribuer un titre de propriété sous la forme de certificat de possession et d'usage (du terrain ou de maison) s'il en faisait la demande. Encore de nos jours dans certaines régions du Cambodge, la population a toujours vécu aux mêmes endroits depuis longtemps et ne possède qu'un livret de famille. A l'époque, le droit d'usage était informellement reconnu à travers le « livret de famille » délivré par les autorités locales de Sangkat (arrondissement) où vivent les familles. Y sont inscrits l'adresse du lieu et les membres de cette famille, avec comme conséquence que les époux et les enfants de plus de 18 ans dont le nom se trouve sur le livret et famille doivent signer (ou plutôt apposer l'empreinte du pouce droit) sur tous les documents de transfert de propriété pour que ces documents soient valides. La demande de réquisition pour un livret de famille doit être faite par le chef de famille auprès de l'arrondissement du lieu d'habitation du titre de propriété. Pendant plusieurs années et même encore actuellement dans des régions où le processus d'immatriculation systématique. En conséquence, avoir son nom inscrit sur le livret de famille garantit à cette personne les droits sur le bien en question, *a priori* sur des maisons dans la majorité des cas. Les personnes dont le nom y est mentionné sont propriétaires-indivisaires de ce bien, c'est la raison pour laquelle lors des transferts du bien, il est requis que tous les membres de la famille de plus de 18 ans apposent l'empreinte de leur pouce en guise d'approbation. Ces personnes peuvent aussi réclamer leurs parts lors de la succession. Ceci explique aussi que dans un couple formé par un étranger et un citoyen cambodgien, l'époux étranger ne peut avoir son nom inscrit sur le livret de famille, car cela reviendrait à lui donner accès à la terre.

<sup>340</sup> Titre en Dur : parce qu'il a été délivré sur du papier en dur comme du carton, alors que le Titre Mou est délivré sur une feuille classique.

*Hard Title*. Il en existe plusieurs types selon les périodes où il a été délivré : le certificat de possession et d'usage dans les anciens formats soit A5 soit A3, ou dans le nouveau format A4, plus ou moins ; et le tout nouveau certificat de propriétaire délivré après le processus d'enregistrement systématique conduit par le ministère de l'Aménagement du territoire, connu sous le nom de « LMAP Title » délivré sous le format A4. Tous les documents de propriété sont valables et officiels, même si posséder un LMAP Title renforce presque « irréfragablement » son droit de propriété qui sera très difficilement combattu, parce que c'est le plus récent et parce qu'il a été fait selon les technologies de mesurage et de bornage sophistiquées. Il existe encore des régions ou endroits au Cambodge où les gens n'ont que des Titres Mous<sup>341</sup> ou même des livrets de famille, du fait que l'administration cadastrale n'a pas encore cadastré les terrains qui se trouvent dans cette zone et donc un Titre en Dur ne peut leur être délivré<sup>342</sup>.

L'histoire de l'immatriculation a été tumultueuse, longuement et chèrement obtenue. Il serait très dommage de ne pas en faire usage pleinement. Cependant, en tenant compte de tous les facteurs politique, économique, sociaux ainsi qu'au niveau de ressources humaines, il est compréhensible que le processus d'immatriculation prenne du temps. Toutefois, là où il semble nécessaire de le faire prioritairement sont les hypothèses où sur ce terrain, il existe des bâtiments en copropriété. Il en va de la sécurité juridique des copropriétaires.

## **B – L'immatriculation obligatoire des terrains du bâtiment en copropriété**

**256. Présentation.** Dans la pratique, pour les compartiments chinois dont l'unique propriétaire décide de céder un ou plusieurs étages (parce que ces bâtiments conçus sous la forme de compartiments chinois ont été conçus comme étant des appartements par étages, donc céder un étage est comme vendre un appartement), même s'il n'en garde qu'un seul niveau pour lui-même peu importe la situation de ce niveau au sein de ce bâtiment, ce propriétaire ne peut que fournir un document de transfert de droits (Soft Title) sur les étages cédés. Il est à noter que seuls les titres en dur peuvent faire l'objet de sûreté réelle

---

<sup>341</sup> Dans ce cas, les titres mous attestent les droits de possession (« *Possessory Rights* ») : c'est une sorte de droit de propriété qui a été acquis par une possession prolongée qui peut être de 10 ou 20 ans selon les types d'occupation - VDB-LOI, Cabinet Consulting Phnom Penh, dans sa Newsletter Legal Focus N.98, *Opportunities for Foreign Investment in multipurpose developments in Cambodia*, mai 2013.

<sup>342</sup> Les titres durs sont enregistrés au niveau national. Comme le processus d'immatriculation foncière est toujours en cours, beaucoup de titres mous n'ont pas encore été enregistrés à ce niveau et restent donc valables - VDB-LOI, Cabinet Consulting Phnom Penh, dans sa Newsletter Legal Focus N.98, *Opportunities for Foreign Investment in multipurpose developments in Cambodia*, mai 2013.

immobilière avec inscription de charges sur ces titres : c'est une sécurité de plus que les titres mous ne possèdent pas. Par surcroît, officiellement, seuls les Hard Titles représentent des titres de propriété officiellement reconnus, car les terrains ont été cadastrés, numérotés et donc immatriculés sur le registre foncier. En conséquence, les Soft Titles ne sont pas des titres de propriété officiels et corollairement, les acquéreurs des étages au sein des compartiments chinois, aux yeux de la loi et par une interprétation stricte de celle-ci, sont considérés comme des occupants illégaux, susceptibles d'être expulsés dans des cas extrêmes. C'est le motif primordial pour lequel il faut préconiser que toutes les parties privatives puissent faire l'objet d'enregistrement afin de garantir le droit de propriété des propriétaires.

**257. Annonce du plan.** Ceci dit, rendre les parties privatives enregistrables, c'est donner la possibilité à leur propriétaire de pouvoir se voir délivrer un titre de propriété s'ils en faisaient la demande. Cela ne veut pas dire qu'ils sont obligés de le faire même s'il leur est fortement recommandé. Pour pouvoir rendre possible l'enregistrement de ces parties privatives, il faut d'abord faire immatriculer le terrain sur lequel se trouve le bâtiment en un terrain en copropriété. Pour immatriculer en copropriété un terrain, il faut un bâtiment unique sur un terrain unique préalablement enregistré<sup>343</sup> (1). A partir du moment où le domaine d'application du sous-décret de 2009 aura été étudié, il est intéressant de voir le processus d'immatriculation en copropriété du terrain dans la pratique (2).

### **1 – Un bâtiment unique sur un terrain unique préalablement enregistré**

**258. Introduction.** La règle selon laquelle un bâtiment en copropriété doit correspondre à un seul terrain fait qu'il n'est pas possible de faire entrer des copropriétés horizontales dans le champ d'application du sous-décret de 2009 (a). Ensuite, pour qu'il puisse y avoir immatriculation en copropriété du terrain sur lequel se situe ce bâtiment unique, il faut que ce terrain ait été au préalable enregistré, puis une fois enregistré, il doit être converti en terrain en copropriété (b).

---

<sup>343</sup> « Le terrain sur lequel sera construit un bâtiment en copropriété doit être un terrain unique préalablement enregistré (...). Les promoteurs immobiliers ou les personnes qui sont en train d'édifier un bâtiment en copropriété doivent convertir le terrain en question en une parcelle en copropriété avant tout transfert de propriété d'une première partie privative (...) », article 7 alinéas 1<sup>er</sup>, 2 et 3 du sous-décret de 2009.

## a – L'exclusion des copropriétés horizontales

**259. La loi foncière de 2001 et les copropriétés horizontales.** Outre les confusions de perception entre le sous-décret de 2009 et la loi de 2010 sur le fait que le sous-décret de 2009 s'appliquerait aux copropriétés classiques et la loi de 2010 aux copropriétés spéciales, il en existe aussi une autre qui concerne la place de la loi foncière de 2001 dans son Chapitre X portant sur la copropriété. La copropriété de la loi foncière de 2001 peut être vue comme ayant une vocation générale d'application, alors que le sous-décret de 2009 aurait vocation à s'appliquer seulement aux bâtiments : en ce sens, le sous-décret de 2009 s'appliquerait à la copropriété verticale et la loi foncière de 2001 à toutes les autres copropriétés qui ne tombent pas dans le champ d'application du sous-décret de 2009, à savoir les copropriétés horizontales.

En droit français, la copropriété horizontale est un groupe d'immeubles bâtis, comprenant plusieurs bâtiments implantés sur un terrain d'assiette commun à tous les copropriétaires<sup>344</sup>, ce qui est différent d'un ensemble immobilier même si la distinction peut être difficile parfois<sup>345</sup>. Le critère de distinction, généralement retenu par la doctrine<sup>346</sup> et la jurisprudence<sup>347</sup>, entre un groupe d'immeubles bâtis et un ensemble immobilier est que le premier est caractérisé par une homogénéité des droits sur le sol et une division des bâtiments par lots. Tandis que le second se caractérise par une hétérogénéité ; celle-ci se trouve d'abord et à titre principal dans le foncier (hétérogénéité dans le régime du sol)<sup>348</sup>, puis à titre secondaire, dans les régimes différents d'appropriation et d'administration (syndicats, sociétés de construction etc.). C'est cette hétérogénéité, en particulier, celle du sol, qui est le critère principal de distinction entre l'ensemble immobilier de la structure de la copropriété, dans laquelle le régime du sol est indivis inclus dans les parties communes dont les quotes-parts entrent dans le patrimoine de chaque copropriétaire.

Quant à la structure d'un ensemble immobilier, le foncier est éclaté entre plusieurs parcelles sur lesquelles s'exercent des droits de propriété exclusifs, comme dans le cas d'un

---

<sup>344</sup> GIVORD, F., GIVERDON, C., CAPOULADE, P. – *La copropriété*, édition Dalloz Action, 2012/2013, p.23.

<sup>345</sup> Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 17 février 1999, JCP N 1999. I. 639, n. SIZAIRE.

<sup>346</sup> KISCHINEWSKY-BROQUISSE, Rép. Civ., N.61 ; LAFOND, *La distinction entre groupe d'immeubles et ensembles immobiliers*, IRC, février 2003, 24 ; VIATTE, *Groupe d'immeubles et ensembles immobiliers*, Journ. not. 1976.

<sup>347</sup> TGI Versailles, 14 octobre 1970, AJPI 1971. 133, n. BOUYEURE ; TGI Paris, 26 octobre 1983, *Juris-Data* N.028803, D. 1984, IR 379 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 17 février 1999, RDI 1999. 298, obs. GIVERDON.

<sup>348</sup> *Copropriété et structures foncières dans la jurisprudence de la Cour de cassation*, R., p.85 s.

lotissement<sup>349</sup>. « Mais, le lotissement se démarque de l'ensemble immobilier par son objet qui est d'être une opération d'urbanisme dont le but est de contrôler les divisions foncières (...). Un lotissement peut ne pas comporter d'éléments communs, (...) nécessaires pour caractériser un ensemble immobilier ». Ces éléments communs sont des éléments fédérateurs et est une « *composante nécessaire* » de la notion d'ensemble immobilier au sens de l'article 1<sup>er</sup> alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965<sup>350</sup> : ce sont les aménagements et services communs (voierie, aires de stationnement, services de gardiennage et de nettoyage, espaces verts, piscines, tennis, salle polyvalente etc.)<sup>351</sup>. Un lotissement n'est donc pas un groupe d'immeubles bâtis : un lotissement est une opération d'urbanisme soumise au Code de l'urbanisme alors qu'un groupe d'immeubles bâtis est passible d'être soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis de la loi du 10 juillet 1965. Un groupe d'immeubles bâtis est une copropriété horizontale tandis qu'un lotissement ne l'est pas.

**260. Le cas du Borei.** Un groupe d'immeubles bâtis peut être comparé au « Borey » ou « Borei », en droit cambodgien, c'est-à-dire, « *un endroit aménagé en parcelles, en constructions à usage d'habitation ou autres constructions, comportant des espaces publics et toute autre infrastructure, en accord avec le plan de masse du programme de construction, sur un seul terrain d'assiette commun* »<sup>352</sup>.

En principe, le sous-décret N.126 du 12 août 2009 sur l'administration des bâtiments en copropriété devrait aussi s'appliquer au Borei. Or, il existe, en droit cambodgien, deux sous-décrets : un sous-décret pour les copropriétés verticales (bâtiments en copropriété) et un autre pour le Borei. Il semble alors que le Borei se distingue de toute forme de copropriété. En plus de cela, cette distinction a été accentuée par plusieurs dispositions du sous-décret de 2011 sur l'administration du Borei. Tout d'abord, l'article 4 – 2<sup>e</sup> point de ce sous-décret donne la définition de ce que c'est que ce terrain d'assiette commun : « *le terrain commun (sur lequel se trouve Borei) peut recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que toute autre construction. Parmi les constructions à usage d'habitation, se trouvent des villas, des*

---

<sup>349</sup> Lotissement : opération d'urbanisme dont résulte la division du sol en propriété en jouissance répondant aux caractéristiques des articles L.442-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme. Ph. BOULISSET, *Guide du lotissement et des autres divisions foncières*, Edilaix, 2<sup>e</sup> éd., 2012, p.38 et 39 reprenant la définition donnée par D. SIZAIRE : « *la division en volumes est différente du lotissement qui est la division d'un terrain en lots destinés à être construits* », puis en rajoutant « *la division en volumes implique superposition et imbrication des volumes. Une simple juxtaposition constituerait alors un lotissement déguisé* ».

<sup>350</sup> Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 novembre 2001, N.99-18.477, *AJDI* 2002. 583.

<sup>351</sup> Sur l'ensemble de la question et plus précisément sur la distinction entre copropriété horizontale et ensembles immobiliers: F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.23, 71, 72 et 30.

<sup>352</sup> Article 4 du sous-décret N.39 du 10 mars 2011 sur l'administration du « Borei ».

*maisons mitoyennes, des bâtiments en copropriété (...)* » ; alors que le sous-décret de 2009 sur les bâtiments en copropriété exige qu'une parcelle en copropriété correspond à un bâtiment en copropriété. Ensuite, l'article 18 du sous-décret sur le Borei dispose que pour ce qui est des droits et obligations des copropriétaires d'une partie privative au sein d'un bâtiment de copropriété, il faut se référer au sous-décret de 2009 : donc, le régime de ces bâtiments en copropriété ainsi que les droits et obligations des copropriétaires sont régis par le sous-décret de 2009 et non par le sous-décret de 2011 sur l'administration du Borei.

**261. La nature en suspens du cas de Borei.** Ces différents éléments conduisent à se demander quelle est la véritable nature du Borei. Dans le langage cambodgien courant, Borei renvoie à une sorte de « petit village » ou un « hameau », et selon leurs tailles, il comprend des services tels qu'une école maternelle privée, une supérette, des restaurants et cafés, des bureaux etc. Par conséquent, le Borei ne semble pas rentrer dans la définition de groupe d'immeubles bâtis, selon la définition du droit français, bien que répondant au même critère d'un seul terrain d'assiette commun. Si le groupe d'immeubles bâtis est vu comme une copropriété horizontale, le Borei, de ce fait, n'est pas une copropriété, parce que les personnes ayant un droit de propriété au sein du Borei sont tout simplement appelées des « propriétaires ». En revanche, celles ayant un droit de propriété au sein d'un bâtiment en copropriété sont appelées des « copropriétaires ». Ceci dit, il est très tentant de dire que le Borei représente une sorte de copropriété à l'horizontale. Plusieurs raisons peuvent venir appuyer cette affirmation : un terrain d'assiette commun, les espaces extérieurs (jardins, cours, voieries etc.) sont enregistrés en tant que propriété indivise de tous les propriétaires du Borei, règlement intérieur avec les dispositions *a minima* qui sont les mêmes que celui applicable aux bâtiments en copropriété, les procédures de délivrance des titres de propriété des différents lots de terrain etc. C'est surtout l'homogénéité du régime du sol qui fait pencher la balance vers la structure de copropriété. Toutefois, force est d'admettre que le sous-décret de 2011 sur le Borei parle de « propriétaires » et renvoie tout ce qui relève des bâtiments en copropriété même au sein du Borei au sous-décret de 2009.

**262. Conclusion.** Un terrain pour un seul bâtiment a pour conséquence qu'une copropriété horizontale n'est pas possible au Cambodge<sup>353</sup>. Un groupe de bâtiments sur un terrain d'assiette homogène faisant partie des droits de propriété indivise de tous les copropriétaires n'est pas envisageable ; parce que pour un bâtiment en copropriété donné, il

---

<sup>353</sup> Si le raisonnement se fait par rapport au droit français où une copropriété horizontale est un groupe d'immeubles bâtis.

faut un seul terrain. Sur ce plan-là, une autre interrogation peut surgir : un terrain unique voudrait-il dire une même fondation ? A l'avenir, il se pourrait que des bâtiments en copropriété de nouveau genre sortent de terre : par exemple, deux colonnes verticales, voire plusieurs, sur un même socle commun<sup>354</sup>. Dans ce cas, bien qu'il existe plusieurs bâtiments, mais sur une même base, ces deux bâtiments pourraient être considérés comme étant des bâtiments en copropriété soumis au régime du sous-décret de 2009. La réponse est logiquement positive : oui, ce sont bien des bâtiments en copropriété - parce que toutes les caractéristiques sont réunies. La question n'est pas de connaître la nature de ces bâtiments mais de connaître leur régime : sont-ils ou non soumis au statut de la copropriété ? Cette interrogation mettrait ces bâtiments, même nouveaux ou aussi nouveaux soient-ils et répondant aux exigences du sous-décret de 2009, dans la même situation que celle des anciens bâtiments de copropriété qui ne peuvent recevoir l'application du statut de la copropriété en raison de leur non-conformité aux critères émis dans ledit sous-décret. Il serait souhaitable de faire appliquer à ces bâtiments d'une même fondation le statut de copropriété parce que les extraire de leur fondation revient à les déclarer non « viables ». Ils sont interdépendants, comme s'ils ne formaient qu'un seul corps. De plus, il serait très dommage de ne pas permettre aux acquéreurs de faire enregistrer leurs parties privatives, et ainsi de recevoir leur titre de propriété – il en va de la protection des droits des copropriétaires. De même, il serait aussi étonnant que ces derniers aient moins de protection que ceux qui habitent dans des compartiments chinois si ces derniers étaient mis en copropriété. Par contre, s'il existe plusieurs bâtiments en copropriété sur un même terrain – il est évident qu'ici ces bâtiments n'ont pas de fondation commune, il faut alors diviser le terrain en fonction du nombre de bâtiments s'y trouvant. Et si les promoteurs souhaitent faire construire un bâtiment en copropriété sur plusieurs parcelles, il faut les consolider en une seule parcelle avant le dépôt du permis de construire<sup>355</sup>. Quant aux Borei, ils sont pris en charge par un sous-décret spécial de 2011 sur la gestion du Borei, ce n'est ni une copropriété horizontale ni un ensemble immobilier parce qu'un Borei n'est pas construit sur un foncier éclaté.

A partir de là, la seule copropriété qui existe au Cambodge est la copropriété verticale représentée par un bâtiment en copropriété, bâti sur un terrain unique enregistrée en tant que telle comme une parcelle en copropriété. Cette immatriculation en copropriété n'est possible que si le terrain unique en question a fait l'objet d'enregistrement puis de conversion.

---

<sup>354</sup> Voir l'illustration en annexe.

<sup>355</sup> Article 7 al.2 du sous-décret de 2009 : dans le cas où il y a plusieurs bâtiments en copropriété sur une même parcelle, le promoteur immobilier doit réquisitionner la division de cette parcelle en fonction du type et du nombre des bâtiments en copropriété.

## **b – L’enregistrement puis la conversion en un terrain en copropriété**

**263. Cadastre.** « *Le terrain sur lequel sera construit un bâtiment en copropriété doit être un terrain unique préalablement enregistré (...). [Ce terrain] doit être converti en une parcelle en copropriété (...)* »<sup>356</sup>. Il est clair que le terrain doit être préalablement enregistré avant de pouvoir faire l’objet d’une conversion. Qui dit enregistrement, dit aussi « cadastration » antérieure. Une fois que le terrain est cadastré et donc susceptible de faire l’objet de titrisation, la conversion du terrain est alors réalisable. Toutefois, la conversion en copropriété n’a pas toujours existé. En effet, une telle conversion a été rendue possible grâce à la circulaire ministérielle N.01 du ministère de l’Aménagement du territoire du 21 septembre 2005 sur l’enregistrement des bâtiments et parcelles en copropriété, qui est venue éclaircir les modalités d’exécution de deux sous-décrets de mai 2002 sur l’établissement du plan cadastral et du registre foncier, et sur l’immatriculation sporadique (à l’initiative individuelle) des terres<sup>357</sup>. Avec cette circulaire, le Cambodge laisse suggérer une possible voie à l’enregistrement des parties privatives au sein d’un bâtiment, parce que le titre individuel de propriété qui sera attribué aux propriétaires des parties privative se fera par un « découpage juridique » du « titre-mère » ou « titre-fondateur ». Et c’est l’arrivée du sous-décret de 2009 sur l’administration des bâtiments en copropriété qui permet expressément l’enregistrement des parties privatives avec la délivrance d’un titre de propriété sur les parties privatives ou « *Strata Title* » (un titre de propriété sur un appartement).

**264. L’enregistrement du bâtiment en copropriété.** L’enregistrement des parties privatives est distinct de celui de la parcelle sur lequel ce bâtiment se trouve<sup>358</sup>. *A priori*, il

---

<sup>356</sup> Il faut faire attention à ne pas confondre cette disposition avec la technique de la division en volumes, en vertu de laquelle « *l’unicité foncière d’origine continue à exister juridiquement en tant que référence cadastrale de l’état descriptif de division et comme superficie à laquelle s’applique le coefficient d’occupation des sols pour déterminer la constructibilité maximale que doit respecter le projet. Mais, dans le même temps, elle disparaît pour laisser la place à plusieurs propriétés distinctes, définies en trois dimensions* » - S. PERIGNON, *Nouveau régime des divisions foncières*, Editions Le Moniteur, 2<sup>e</sup> éd., 2013, p.13. En l’espèce, il s’agit d’un terrain du bâtiment en copropriété qui fait partie de la propriété indivise des copropriétaires, alors que dans la division volumétrique, « *chaque volume est susceptible d’appropriation divisé sans que la propriété du volume puisse s’accompagner de quotes-parts de parties communes ou de droits indivis sur le sol* ».

<sup>357</sup> Il est à relever que malgré les textes, les modalités sont assez floues et leur application est difficile à cause du « brouillard » dans les procédures/modalités d’application. De même, les textes sont parfois mal compris soit parce qu’ils ne sont pas clairs, soit parce que les ressources humaines n’ont pas été correctement formées à cet effet.

<sup>358</sup> Article 7 de la circulaire du ministère de l’Aménagement du territoire du 21 septembre 2005 sur l’immatriculation des bâtiments et parcelles en copropriété : « *chaque partie privative sera immatriculée dans un registre distinct du registre foncier normal, en incluant l’identité du copropriétaire, la superficie, l’emplacement*

existe un registre foncier différent du registre foncier normal, pour recevoir toute conversion du type de la parcelle ainsi que tout enregistrement des parties privatives<sup>359</sup>. Sont inclus sur le registre de copropriété des parties privatives les informations suivantes : les données précises des parties privatives (superficie, situation, destination...), ainsi que l'identité des copropriétaires. En l'absence de la possibilité d'enregistrer le terrain et le bâtiment en copropriété, et par la suite les parties privatives, il est possible de soutenir que le propriétaire du terrain est considéré comme propriétaire de toutes les constructions qui y ont été édifiées. Dans le cas où la parcelle appartiendrait à personne, les résidents qui habitent dans le bâtiment concerné ne seraient que de simples occupants à titre gratuit de droit du fait de l'absence de titres juridiques tels qu'un bail, ou des occupants illégaux du fait de l'absence de titre de propriété.

**265. La conversion.** Celle-ci suppose un changement d'un état actuel vers un nouveau statut : un statut de terrain normal/ordinaire vers un statut en copropriété. Le moment de la conversion est fixé lors du premier transfert de la partie privative : par conséquent, la conversion ne serait pas librement décidée par les promoteurs immobiliers - ce n'est que quand ils décident de vendre une partie privative que la conversion du terrain ordinairement immatriculé en une parcelle en copropriété pourra être entamée. D'après l'article 9 de la circulaire de 2005 et l'article 7 alinéa 4 du sous-décret de 2009, la conversion du type de la parcelle se fait par le dépôt du titre de la parcelle auprès de l'administration cadastrale qui le garde et qui devrait émettre un nouveau titre de la parcelle, qui devrait être un titre de la parcelle en copropriété, gardé par le cadastre et, en échange, le cadastre va délivrer un titre de copropriété (traduction littérale du cambodgien : *certificat de propriétaire de partie privative*) au requérant-copropriétaire<sup>360</sup>.

Les procédures d'enregistrement des parties privatives ainsi étudiées, il convient de constater ce qu'il en est réellement dans la pratique.

---

*et le type de la partie privative concernée. Le terrain du bâtiment en copropriété sera immatriculé en tant que parcelle en copropriété dans un registre foncier normal ».*

<sup>359</sup> Article 9 de la circulaire ministérielle de 2005 et article 18 du sous-décret de 2009.

<sup>360</sup> Article 7 alinéa 4 du sous-décret de 2009.

## **2 – L'immatriculation en copropriété dans la pratique des terrains du bâtiment en copropriété**

**266. Exposé de théorie.** En raison de la protection offerte par l'émission d'un titre de propriété sur les parties privatives, il est essentiel que ces dernières puissent faire l'objet de titrisation. Pour cela, il faut suivre les procédures en vigueur. En l'espèce, pour les bâtiments nouveaux construits conformément aux lois en vigueur, l'enregistrement des parties privatives ne devrait pas poser de problèmes, car le promoteur a dû prendre toutes les diligences nécessaires pour pouvoir vendre leurs parties privatives avec un titre de copropriété en bonne et due forme. Mais, les choses sont différentes avec les anciens bâtiments en copropriété et surtout les compartiments chinois : même en respectant les procédures émises, il peut être très difficile d'arriver à ses fins, à cause des problèmes qui relèvent plutôt de l'ordre technique et administratif, voire parfois de l'attitude des propriétaires.

**267. L'attitude des propriétaires.** Si la mise à exécution du diagnostic des bâtiments en copropriété doit absolument relever des autorités locales, à défaut de quoi l'obligation de l'évaluation de l'état de dégradation du bâtiment ne pourra porter ses fruits, la réquisition pour l'immatriculation des terrains relève normalement de la volonté des propriétaires. Ensuite, pour pouvoir immatriculer un terrain, il faut que celui-ci soit déjà cadastré (limité, borné et numéroté). En conséquence, ou bien la volonté est là, et le terrain a déjà été cadastré et donc l'immatriculation des terrains est possible, ou bien la volonté est là mais la « cadastration » n'a pas encore eu lieu et l'immatriculation n'est pas possible. Mais il est aussi possible que les propriétaires ne veulent pas prendre l'initiative d'immatriculer leur terrain. La raison en est la suivante : depuis 2002, l'Etat a lancé le processus d'immatriculation systématique, à commencer par la capitale puis les grandes villes, les villes de taille moyenne avant de l'étendre dans les campagnes à travers tout le pays. La très grande majorité de la population s'attend à ce que l'administration cadastrale vienne elle-même immatriculer leurs terrains (immatriculation systématique), parce que le coût d'immatriculation, dans ce cas, est beaucoup moins cher que l'immatriculation sporadique (à l'initiative individuelle, c'est-à-dire du propriétaire lui-même)<sup>361</sup>. Cela dit, les compartiments chinois se trouvent généralement dans des villes et il est peu probable que ces villes n'aient

---

<sup>361</sup> Il existe ceux qui procèdent d'eux-mêmes à l'immatriculation de leurs terrains pour question de sécurité : dès lors, ils sont sûrs que leur droit de propriété ne pourra plus être remis en question. Quand le cadastre viendra ensuite procéder à l'immatriculation dans leur zone, ils n'auront plus qu'à convertir leur ancien titre de propriété, qui est un titre en dur, en un titre de propriété LMAP (nouveau titre le plus récent et fiable), alors que ceux qui n'ont pas encore de titre en dur doivent subir toute la procédure.

pas déjà fait l'objet de zone d'adjudication (Adjudication Zone) pour recevoir le processus d'immatriculation systématique. Il faut aussi dire qu'il existe des propriétaires qui ont été négligents et qui n'ont pas pris toutes les mesures nécessaires pour demander les titres LMAP ou pour faire convertir leur ancien titre en titre LMAP. De ce fait, s'ils veulent obtenir un titre LMAP, ils doivent le faire de leur propre initiative, ce qui engendrera des coûts plus importants. A cause de cela, ils préfèrent ne rien faire, ce qui ne les pénalise pas en tant que propriétaire du terrain et de toute construction et/ou plantation. Mais, ceci pénalise grandement ceux qui leur ont acheté des appartements qui se trouvent dans le bâtiment leur appartenant, puisque le titre de propriété porte encore leur nom et non celui des nouveaux propriétaires des parties privatives<sup>362</sup>.

**268. Suggestion d'intervention des autorités.** Il a déjà été vu que pour pouvoir diviser les propriétés au sein d'un bâtiment en copropriété et ainsi attribuer à chacun un titre individuel qui lui est propre, il faut déposer le titre du terrain au cadastre, le convertir en un titre du terrain en copropriété, qui pourrait être appelé « titre-fondateur de copropriété », pour pouvoir délivrer par la suite les différents titres aux différents propriétaires des appartements : autant de titres pour autant de copropriétaires. S'appuyant sur ces argumentations, l'Etat doit entreprendre deux choses : en premier lieu, là où se situent des bâtiments déjà en copropriété, l'Etat doit faire déclarer ces zones en Adjudication Zone par priorité. Si ces zones ont déjà fait l'objet d'Adjudication Zone, encourager les premiers propriétaires ou les propriétaires d'origine<sup>363</sup> et qui sont encore sur place (ceci est quasi-automatiquement le cas si les étages ont été cédés aux étrangers) à venir enregistrer leur terrain. Pour ceux qui ont été négligents, il conviendrait de contraindre ces propriétaires à faire immatriculer leurs terrains, à leurs frais, tout en respectant la règle d'un terrain pour un bâtiment en copropriété (dans l'hypothèse où il y a plusieurs bâtiments sur un même terrain). Dans l'hypothèse où les propriétaires d'origine ne sont plus là parce qu'ils ont vendu les différents appartements aux étrangers et le rez-de-chaussée aux Cambodgiens, ou tout le bâtiment aux différents Cambodgiens (« bâtiment en copropriété à propriétés uniques » n'étant détenu juridiquement que par des nationaux), il appartiendrait au propriétaire du rez-de-chaussée de faire immatriculer le terrain en son nom d'abord, puis de faire convertir le terrain ensuite en terrain en copropriété. Selon les cas

---

<sup>362</sup> Les titres mous qui vont être fournis aux acheteurs des appartements, même s'ils pourraient faire office de titre de propriété, ne peuvent faire l'objet de dépôt auprès des banques pour faire grever le bien en question. A partir de ce moment, ces titres mous ne peuvent pas offrir autant de garantie que les titres en dur. De plus, quand deux titres se contredisent, un titre mou face à un titre en dur, il est logique que, juridiquement, ce soit le pot de fer qui l'emporte en fin de compte.

<sup>363</sup> Ceux qui étaient propriétaires du terrain et de tout le bâtiment avant qu'ils n'aient vendu des appartements aux autres acquéreurs successifs.

d'espèce, les frais engendrés devraient être partagés à proportion égale entre tous les autres propriétaires des appartements.

En second lieu, pour les compartiments chinois ou pour toute autre construction comportant des parties privatives et communes dont la propriété se réunit encore sur la tête d'une même personne, si cette dernière souhaite vendre les appartements, l'Etat doit la contraindre à faire enregistrer son terrain unique sur lequel se trouve le bâtiment concerné, puis le convertir en copropriété. Cette obligation sera d'autant plus efficace si le ministre de l'Aménagement décrète un Prakas en ce sens en même temps qu'il oblige aussi les autorités locales (au niveau des Khan/arrondissements pour les municipalités comme la municipalité de Phnom Penh, ou au niveau des Srok/districts pour les provinces) qui reçoivent les demandes de vente des appartements au sein des compartiments chinois, de les transmettre automatiquement à l'administration cadastrale. Ainsi, le cadastre sera en mesure de suivre l'évolution des ventes des appartements et de voir si oui ou non les propriétaires encore uniques ont effectué le nécessaire pour garantir la délivrance des titres individuels de propriété, si les futurs acquéreurs des appartements en faisaient la demande. Aussi longtemps que toutes les procédures pour ladite garantie n'ont pas été effectuées avec succès, ces propriétaires d'origine ne pourront pas vendre leurs appartements. Pour encore plus d'efficacité de la mesure, il conviendrait d'enjoindre des documents officiels attestant la possibilité de faire enregistrer les parties privatives (ainsi la possibilité de se faire délivrer les « *Strata Titles* ») aux actes de vente. De tels documents sont entre autres un état descriptif de division, tenu pour déclaratif, qui est un support juridique publiable<sup>364</sup> avec le règlement intérieur, pour la mise en copropriété des bâtiments. Ces éventuelles dispositions contraignantes viendront renforcer l'application des règles émises à l'article 2.1 du règlement intérieur-type de 2009, selon lequel, « *les parties privatives font l'objet d'occupation et d'usage privés et exclusifs conformément aux plans et à l'inventaire qui sont attachées au règlement intérieur* ». De ce fait, l'existence d'un état descriptif de divisions suggère que l'immatriculation du terrain en copropriété a déjà eu lieu : il n'est pas possible d'immatriculer quelque chose en copropriété sans aucun support juridique (ici, état descriptif de division) confirmant cette copropriété.

---

<sup>364</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 18 janvier 2012. Pour la division en volumes : N. LE RUDULIER, *Division en volumes, indivision et fichier immobilier*, AJDI 2012, p.237 ; « *c'est la superposition verticale des propriétés qui semble avoir empêché la publication des actes. En recourant à la notion de volumes, il devient possible de publier l'état descriptif à la conservation des hypothèques* ».

**269. Conclusion.** Pour soumettre les anciens bâtiments au régime du sous-décret de 2009, il faut que leur situation soit régularisée sur le plan technique avant tout. Il faut qu'ils soient aux normes émises dans le sous-décret. Cette régularisation n'est pas à la portée de tout le monde du fait des frais engendrés, du manque de connaissance générale de la population ainsi que de l'absence de formation des autorités en charge. De surcroît, une attitude laxiste de tous les acteurs concernés (autorités locales et propriétaires), une attitude quelque peu irresponsable quant à la sécurité des résidents et irrespectueuse des droits des autres ne poussent pas à la mise en copropriété des anciens bâtiments. Pour cela, il faudrait l'intervention d'une autorité plus haute pour rendre obligatoire la mise en conformité de ces bâtiments aux règles de l'urbanisme afin qu'ils puissent par la suite et automatiquement recevoir l'application du régime du sous-décret de 2009. Dans le même temps, il serait aussi nécessaire de faciliter l'accès à cette mise en copropriété par une assistance technique fournie au niveau local ainsi que la gratuité de certaines opérations. La mise en copropriété sera alors faite de façon professionnelle et au moindre coût, ce qui aura le mérite d'inviter d'autres propriétaires à agir de même pour permettre une accession encore plus grande des étrangers à la propriété immobilière tout en garantissant leur droit de propriété sur les parties privatives. La mise en copropriété d'un bâtiment serait comme un prélude à l'accès à l'appropriation de l'espace des étrangers.

Le respect des règles de l'urbanisme et l'immatriculation du terrain en copropriété sont deux aspects techniques, relevant du bureau de l'urbanisme et de l'administration cadastrale, que doivent respecter obligatoirement tous les bâtiments en copropriété. Mais, une telle immatriculation en copropriété ne peut être faite si l'aspect juridique n'a pas eu lieu comme l'établissement d'un état descriptif de division. En plus de cela, le sous-décret de 2009 est clair : « *avant toute première vente d'une partie privative, le promoteur immobilier doit avoir rédigé un règlement intérieur* ». Il est dès lors nécessaire d'étudier l'aspect juridique de la mise sous régime au sous-décret de 2009 des bâtiments en copropriété.

## SECTION II – L’ASPECT JURIDIQUE DE LA MISE EN COPROPRIETE

**270. Introduction.** « *Le promoteur (...) doit convertir le type de terrain en question en un terrain en copropriété (...) au moment du premier transfert d’une partie privative. De même, il doit avoir rédigé un règlement intérieur avant toute mise en vente (...) des parties privatives (...)* », telles sont les dispositions de l’article 7 alinéa 3 et l’article 8 alinéa 1<sup>er</sup> du sous-décret de 2009. La conversion en terrain en copropriété n’est réalisable que s’il y a eu dépôt de l’inventaire<sup>365</sup> des différentes parties privatives. Comment déclarer un bien en copropriété s’il n’y a pas eu de preuve que ce bien est commun à un certain nombre de personnes, ou au moins qu’il existe au sein de ce bien des parties qui sont communes à ces dernières ? Les formulations du sous-décret de 2009 supposent la construction des condominiums, mais elles peuvent tout à fait s’appliquer aux bâtiments qui existent déjà parce qu’étendre le champ d’application du sous-décret de 2009 ne peut être que positif surtout au niveau de la protection et de la garantie du droit de propriété sur les parties privatives. Si les compartiments chinois sont déjà en copropriété, les premiers propriétaires, et à défaut tous les copropriétaires, doivent faire établir un état de descriptif de division et un règlement intérieur. Le plus souvent, le régime de la copropriété immobilière bâtie est précédé par celui de la propriété ordinaire<sup>366</sup>. Ou bien un propriétaire unique décide de vendre le bâtiment par appartements, ou bien le propriétaire d’un terrain décide d’y faire construire un bâtiment qui sera vendu par appartements.

**271. Annonce du plan.** Dans tous les cas de figure, le sous-décret de 2009 exige que soient établis les documents de copropriété, indispensables pour l’administration et l’utilisation des bâtiments en copropriété (§ I). Pour que les titres de propriété sur les parties privatives puissent être en mesure d’être délivrés aux propriétaires qui en font la demande, il ne suffit pas que ces actes soient simplement rédigés. Il faut qu’ils soient portés à la connaissance de l’administration cadastrale qui ensuite va les publier pour que les tiers puissent, à leur tour, en connaître le contenu. Il est donc essentiel que ces documents de copropriété soient publiés (§ II).

---

<sup>365</sup> Article 2.1 du règlement intérieur de référence de 2009.

<sup>366</sup> C. Atias, *Droit civil, Les biens*, Litec, 11<sup>e</sup> édition, p.303.

## § I – Les documents de copropriété

**272. Introduction.** Au vu des textes en vigueur, il semble que le statut de copropriété demande à ce que des documents qui leur sont propres soient dressés, à savoir dans l'ordre chronologique des choses, l'état descriptif de division (A) et le règlement intérieur (B)<sup>367</sup>.

### **A – L'état descriptif de division**

**273. Introduction.** Il n'existe pas à proprement parler de définition exacte de ce qu'est un état descriptif de division. Il est opportun dès lors de se tourner vers le droit français. La doctrine française<sup>368</sup> le définit en tant que « *document destiné à identifier les lots au point de vue de sa publicité foncière* ». A cause de cette imprécision en droit cambodgien (1), il est difficile de connaître avec exactitude les caractères de ce document (2).

#### **1 – L'état actuel des textes**

**274. Absence explicite de mention.** D'une manière opposée au droit français où l'état descriptif de division est défini et traité expressément par des textes, comme le décret du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière<sup>369</sup> et le décret du 17 mars 1967 qui donne à l'état descriptif de division la même force obligatoire que le règlement en copropriété (bien que n'ayant pas un caractère contractuel puisque dressé pour constater une situation de fait, contrairement au règlement intérieur qui, lui, a un caractère contractuel), le droit cambodgien ne mentionne pas explicitement ce document. Seuls sont évoqués « *des plans architecturaux du bâtiment en copropriété détaillant le nombre d'étages, le nombre des parties privatives avec des références ou numérotations ainsi que des informations sur les parties communes* »<sup>370</sup>. Ces détails se retrouvent également dans le registre des parties privatives qui doit en comporter des mentions précises, tout en ne précisant pas ce que contiennent vraiment ces « mentions précises »<sup>371</sup>. Pour cela, il faut se référer au contenu du titre de propriété sur les parties privatives sur lequel doivent être inscrits les numérotations de la partie privative, la

---

<sup>367</sup> En droit français, l'état descriptif de division est imposé par la publicité foncière et le règlement intérieur par la loi de 1965. Mais, ils ne sont pas imposés pour que le statut de la copropriété s'applique.

<sup>368</sup> C. Atias, *L'état descriptif de divisions de l'immeuble*, Annales loyers 1998, p.337.

<sup>369</sup> Modifié à plusieurs reprises et notamment par le décret du 14 octobre 1955

<sup>370</sup> Article 17-1 du sous-décret de 2009 sur les documents à fournir par les propriétaires des parties privatives pour appuyer leur demande d'enregistrement de ces parties.

<sup>371</sup> Article 18 alinéa 1<sup>er</sup> du sous-décret de 2009.

superficie, la situation (au sein du bâtiment) et le type (la nature) de la partie privative ; toutes ces données doivent être conservées dans un système informatique<sup>372</sup> - les mêmes dispositions sont aussi présentes dans la circulaire ministérielle de 2005 sur l'enregistrement des terrains et bâtiments en copropriété, selon laquelle au sein du registre des parties privatives, doivent figurer les informations relatives à celles-ci ainsi que celles relatives aux propriétaires comme les données concernant leur identité.

**275. Absence de dénomination exacte.** Bien que le droit cambodgien ne donne pas de nom exact au regroupement de ces informations au sein d'un tout, comme en droit français qui vise l'« état descriptif de division », il y a fort à penser que toutes ces données sont celles qui se trouvent dans un état descriptif de division classique. Effectivement en droit français, l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 précise le contenu du document : il doit identifier l'immeuble *ou chacun des immeubles auquel il s'applique*, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot. Ces descriptions ressemblent à celles décrites dans le droit cambodgien et qui figurent sur le registre des parties privatives, à quelques différences près. Tout d'abord, contrairement au droit cambodgien, l'état descriptif doit être résumé obligatoirement dans un tableau récapitulatif joint à l'acte lui-même, et qui doit comporter les éléments suivants : le numéro du lot (dans l'ordre croissant des numéros), le *bâtiment*, l'escalier, l'étage, la nature du lot et la quote-part des parties communes. Les éléments sont plus complets sans doute parce que la situation peut être plus complexe en France. Il est à relever que l'état descriptif de division doit identifier « chacun des immeubles auquel le document s'applique » et l'identification du « bâtiment » : ceci est propre au droit français (par rapport au droit cambodgien) parce que le statut de la copropriété des immeubles bâtis de la loi de 1965 s'applique aussi aux copropriétés horizontales formées par un groupe d'immeubles bâtis sur un sol d'assiette commun, à défaut d'organisations différentes<sup>373</sup>.

Il ressort donc qu'en dépit de l'absence de qualification exacte du document en question, il s'agirait bien d'un état descriptif de division, qui pourrait être repris dans des termes suivants en droit cambodgien : « *plans et liste d'inventaires attachés au règlement intérieur* »<sup>374</sup>. Une fois la qualification de ces informations données en vrac effectuée, il est nécessaire d'en analyser les caractères.

---

<sup>372</sup> Article 19 alinéa 1<sup>er</sup> et 3 du sous-décret de 2009.

<sup>373</sup> Article 1<sup>er</sup> de la loi de 1965.

<sup>374</sup> Article 2-1 du règlement intérieur de référence.

## 2 – Les caractères de l'état descriptif de division

Les caractères d'un sujet renvoient à sa nature et sa force. Pour connaître sa nature, il faut savoir qui en sont les rédacteurs, comment il a été établi et comment il peut être modifié.

**276. L'état descriptif de division en droit français.** Il est intéressant d'examiner d'abord ce qu'il en est en droit français. La nature juridique de l'état descriptif de division a été tranchée par un arrêt de principe de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 8 juillet 1992 selon lequel « *l'état descriptif de division, dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière, n'a pas de caractère contractuel* »<sup>375</sup>. Une position admise par la doctrine actuelle<sup>376</sup>. Toutefois, il peut servir d'éclaircissement au règlement de copropriété en cas d'obscurité ou d'ambiguïté des dispositions de ce dernier<sup>377</sup>. Pour ce qui est des personnes habilitées à établir l'état descriptif de division, il s'agit des propriétaires ou copropriétaires de l'immeuble auquel il s'applique. Théoriquement<sup>378</sup>, il ne peut être modifié unilatéralement sauf s'il comporte des erreurs ou en cas de division ou de réunion de lots. Les frais d'établissement sont à la charge de la collectivité et recouverts comme en matière de charges de copropriété<sup>379</sup>. Le droit français précise aussi la forme que doit revêtir ce document : il faut qu'il soit dressé en la forme authentique. Il peut être contenu dans un acte spécialement établi à cet effet<sup>380</sup> (mais dans la pratique, l'état descriptif de division est très généralement rattaché au règlement de copropriété, les deux assujettis à la publicité foncière). Toute modification doit donc être constatée dans un acte modificatif fait en la forme authentique par les seuls propriétaires ou copropriétaires des fractions concernées par la modification<sup>381</sup>.

**277. Les promoteurs et l'établissement des actes.** En ce qui concerne le droit cambodgien sur cette question, l'absence de terme et de définition précise ne suggère pas la présence d'autres dispositions sur les caractères de l'état descriptif de division. Toutefois, ceci

---

<sup>375</sup> Cet arrêt met fin à la position antérieure selon laquelle « *l'état descriptif de division, qu'il soit ou non inclus dans le règlement de copropriété, ainsi que les actes qui le modifient, constituent, comme ledit règlement, des documents contractuels* » ; Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 15 mai 1973. « *L'état descriptif n'a pas de nature conventionnelle car il est dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière* », Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 8 juillet 1992. « *L'état descriptif de divisions (...) se borne à constater une situation juridique existante pour la transposer sur un support public à la conservation des hypothèques, et à constater les droits réels existants tels qu'ils résultent de la configuration des lieux* », CA Angers, 14 septembre 2010, D. 2012, 351.

<sup>376</sup> C. Atias, *Droit civil, Les biens*, Litec, 11<sup>e</sup> édition, p.307.

<sup>377</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.64 reprenant l'arrêt de Paris, 26 novembre 1993.

<sup>378</sup> « Théoriquement » parce qu'il est discutable. La Cour de cassation n'est pas aussi catégorique.

<sup>379</sup> Article 71, §D-3, alinéa 1<sup>er</sup> et 2 du décret du 14 octobre 1955.

<sup>380</sup> Article 4 du décret du 4 janvier 1955.

<sup>381</sup> Article 71-B-1 et 71-D-3 du décret du 14 octobre 1955.

ne veut pas dire que toute réflexion est impossible. En effet, le sujet pourrait toujours faire l'objet d'étude plus approfondie. Dans un premier temps, les « *plans et liste d'inventaires attachés au règlement intérieur* » sont mentionnés dans le règlement intérieur-type annexé au sous-décret de 2009, qui en principe, ne s'applique qu'aux cas des condominiums. De ce fait, ce sont les promoteurs immobiliers qui en sont leur rédacteur, ou les sociétés mandatées par ceux-ci et qui sont capables d'en assurer la mission qui était d'établir un état descriptif de division. Faute d'autres dispositions en la matière, il est possible de rattacher le sort de ce document au règlement intérieur auquel il est intimement lié, dès sa naissance. Tout comme lui, le règlement intérieur a été rédigé par les promoteurs et doivent être prêts avant la première vente des parties privatives. Puisqu'ils doivent être fournis à l'administration cadastrale lors de la demande d'enregistrement des parties privatives, ils doivent nécessairement faire l'objet de publicité. Les deux documents doivent accompagner tous les actes de transfert de propriété des parties privatives, et tout nouvel acquéreur doit respecter leur contenu. Ils ont donc force obligatoire car ils s'imposent à tous les copropriétaires et ses ayants-causes. De ce fait, ils s'apparenteraient à des contrats<sup>382</sup>. L'état descriptif de division pourrait ainsi être modifié dans les mêmes termes que le règlement intérieur, c'est-à-dire par la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires<sup>383</sup>.

L'établissement d'un état descriptif de division devrait normalement suffire à permettre la conversion du terrain normal en un terrain en copropriété, et donc la possibilité de délivrer, sur demande des propriétaires, les titres de propriété de parties privatives. Cependant, le statut de la copropriété exige un autre critère qu'est l'établissement d'un règlement intérieur.

## **B – Le règlement intérieur**

**278. Introduction.** S'inspirant du concept français, il est possible, en droit cambodgien, de voir en un règlement intérieur un « *acte complexe qui a pour fonction de déterminer la destination et les conditions de jouissance des diverses parties du bâtiment, et de fixer les règles relatives à l'administration des parties communes, notamment l'état de la*

---

<sup>382</sup> En droit français, si le règlement de copropriété s'apparente à un contrat de fait de sa force obligatoire (et par là-même, le non-respect du règlement ressemble à une inexécution d'une obligation), l'état descriptif de division, malgré sa force obligatoire, n'est pas considéré comme ayant une nature conventionnelle.

<sup>383</sup> Article 8 alinéa 4 point n.3-a du sous-décret de 2009.

*répartition des charges* »<sup>384</sup>. L'établissement d'un règlement intérieur suppose alors l'étude sur le moment de sa rédaction (1), et sur son contenu (2).

**279. Note sur la différence de terminologie.** Il est à noter que le droit cambodgien utilise l'expression « règlements intérieurs » et non de règlement de copropriété comme en droit français. Bien que les termes puissent désigner les mêmes choses, c'est-à-dire un document précisant un certain nombre d'obligations réciproques que les parties concernées doivent respecter, le choix de l'utilisation entre les deux termes pourrait avoir des effets différents sur leur caractère. En droit français, le règlement de copropriété, comme son nom l'indique, ne s'applique qu'aux immeubles bâtis présentant la structure de la copropriété. Tout autre immeuble bâti dont la propriété des lots n'est pas répartie ne peut recevoir l'appellation d'immeubles en copropriété et donc l'application du régime de la loi du 10 juillet 1965, le règlement en question ne peut s'appeler « règlement de copropriété ». Or, en droit cambodgien, un document de nature privée régissant les rapports au sein d'une collectivité des résidents d'un bâtiment, que ceux-ci soient des copropriétaires ou tout simplement des locataires, s'appelle « règlement intérieur ». Qu'en est-il d'un règlement intérieur d'un hôtel par exemple : ressemble-t-il à celui d'un bâtiment en copropriété (les mêmes dispositions, le même besoin de publicité etc.) ? Du fait de la même appellation, ce document, non seulement aurait la même nature, mais aussi les mêmes effets. Par conséquent, l'absence de différenciation ou le fait de mettre tous ces documents privés sur une même dénomination affaiblit la valeur du règlement intérieur affectant les bâtiments en copropriété. D'autant plus que le règlement intérieur a été très généralement rédigé par le promoteur immobilier, sans spécification davantage sur les distinctions qui pourraient exister entre le règlement intérieur (de copropriété) et celui des autres organismes (hôtels, serviced apartments etc.), le règlement intérieur applicable aux bâtiments en copropriété ressemblerait à un contrat d'adhésion, dans lequel les sociétés promotrices (constructeurs ou vendeurs) auraient pu prévoir des clauses abusives comme l'octroi des privilèges au profit des opérateurs privés de gestion qu'elles auraient elles-mêmes établies pour prendre en charge les copropriétés qu'elles ont créées.

## **1 – Le moment de la rédaction**

**280. La nature du règlement dans les condominiums.** Pour les bâtiments construits conformément à l'esprit du sous-décret de 2009, le promoteur immobilier ou la

---

<sup>384</sup> C. Atias, *Droit civil, Les biens*, Litec, 11<sup>e</sup> édition, p.304.

société promotrice doit avoir rédigé un règlement intérieur<sup>385</sup> avant la première mise en vente ou location d'une partie privative. Ce règlement est donc un acte juridique unilatéral émanant du promoteur. Quant aux bâtiments ayant appartenu à un seul propriétaire et qui ont fait l'objet de division en plusieurs appartements, lors du premier transfert d'un appartement, il faut un règlement intérieur qui ne peut être que le fruit d'un acte de l'ancien et seul propriétaire des lieux<sup>386</sup>. Donc, le promoteur ainsi que le seul propriétaire peuvent rédiger eux-mêmes le règlement tout en respectant les dispositions impératives ainsi que les lois en vigueur. Mais, ils pourraient aussi engager un juriste ou un expert à l'effet d'en rédiger un.

Lors de la passation des actes de vente, et par extension, lors des différentes opérations de transfert de la propriété des parties privatives, ce règlement doit être connu des futurs bénéficiaires et annexé à ces actes : c'est une obligation en droit positif prévue dans le règlement intérieur-type<sup>387</sup>. C'est une condition essentielle, voire substantielle du contrat. Cette obligation d'annexer le règlement intérieur aux actes de vente, suppose corollairement des sanctions en cas du non-respect de cette obligation. Mais, le droit cambodgien n'a pas prévu de sanctions en cas de non-présentation du règlement intérieur lors du transfert de propriété. De ce fait, faire annexer ou non le règlement intérieur à l'acte de vente relève du bon vouloir du vendeur, ou de sa connaissance du droit. Il appartient donc à l'acheteur et aux parties, en général, d'être diligents et de s'entourer des juristes (généralement des avocats) pour les passations des transactions immobilières. Et la diligence est de taille parce que dans tous les cas, le règlement intérieur s'impose aux futurs acquéreurs par l'apposition de la signature sur les contrats de vente, même si le règlement intérieur de référence impose que l'acquéreur signe aussi sur le règlement intérieur lui-même, pour preuve qu'il en a eu connaissance<sup>388</sup>. Le règlement intérieur est opposable à tous les copropriétaires et leurs ayants-cause du fait de leur signature. Ainsi, lors de la cession du premier appartement, le règlement intérieur revêtira une nature conventionnelle. La question qui pourrait se poser concerne la nature du règlement avant la passation des actes de vente : si le règlement est un acte juridique conventionnel après la passation, il serait logique de penser qu'il revête la nature d'un acte juridique unilatéral avant. Mais, il ne serait pas non plus tout à fait exact : un acte juridique même unilatéral produit des effets juridiques tels que des actes administratifs ;

---

<sup>385</sup> Article 8 du sous-décret de 2009.

<sup>386</sup> Article 24 du sous-décret de 2009.

<sup>387</sup> Article 1.4 du règlement intérieur de référence.

<sup>388</sup> Article 1.4 du règlement intérieur de référence: « le vendeur (...) doit montrer le règlement (...) à l'acquéreur. C'est une condition essentielle de la vente. L'acquéreur doit l'accepter par l'apposition de sa signature sur le contrat de vente et sur le règlement ».

or ce règlement ne produira d'effets juridiques que lorsqu'il y aura eu cession d'une partie privative. Tant que la cession n'a pas eu lieu, les rédacteurs n'ont aucune obligation : ils peuvent le modifier, le supprimer etc.

**281. La nature du règlement dans les anciens bâtiments en copropriété.** Pour les anciens bâtiments ayant la structure de la copropriété et construits avant l'entrée en vigueur du sous-décret de 2009, c'est-à-dire avant le 12 août 2009, le règlement en soi n'est pas exigé mais si les copropriétaires souhaitent faire enregistrer leurs parties privatives, alors le règlement intérieur est indispensable. Le règlement intérieur sera alors le fruit d'un accord entre tous les copropriétaires du bâtiment en question ; les copropriétaires peuvent aussi demander à un expert de le dresser<sup>389</sup>. Le problème qui peut surgir est le cas où un copropriétaire souhaite faire enregistrer sa partie privative, puisqu'il faut un accord de tous les copropriétaires pour l'établissement d'un règlement intérieur, si un des copropriétaires refuse d'y participer ou d'apposer sa signature sur le règlement ainsi rédigé, alors celui qui souhaite faire un enregistrement de sa partie privative pour se faire délivrer le titre de propriété ne pourra pas le faire. Il n'est pas rare de rencontrer de la réticence face à l'établissement d'un règlement intérieur. En effet, en rédiger un demande un minimum de compétence en matière juridique ; il faut en faire faire. Engager un spécialiste engendrera des frais qui vont être supportés par l'ensemble des copropriétaires, sans doute et il pourrait être suggéré ainsi, selon le nombre d'étages appropriés : certainement, des oppositions vont se faire entendre puisqu'il y a toujours ceux qui ne voient pas l'intérêt de faire enregistrer la partie privative et qui malgré tout doivent participer aux frais de rédaction du règlement intérieur. De plus, le seul établissement de ce règlement n'est pas suffisant, il faut faire immatriculer en copropriété le terrain du bâtiment – ici, si la logique est respectée, il ne devrait pas engendrer des frais supplémentaires puisque tout ce qui relèverait de la mise en conformité technique serait du ressort des autorités. Bien que les réticences soient légitimes, ce veto sur le règlement intérieur portera préjudice à celui qui souhaite faire enregistrer sa partie privative. Il convient, au nom de la sécurité juridique et de la solidarité de la vie en communauté, qu'il ne puisse lui être refusé dès lors qu'un copropriétaire d'un ancien bâtiment en copropriété (qui n'a pas été construit conformément à l'esprit du sous-décret de 2009) informe de son intention de faire enregistrer sa partie privative.

---

<sup>389</sup> En droit français, si les parties ne sont pas d'accord sur le règlement intérieur, il y a possibilité d'un règlement judiciaire constatant la division de l'immeuble dans les conditions fixées par la loi du 10 juillet 1965 – Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 15 novembre 1989. Le droit cambodgien pourrait s'en inspirer pour régler les conflits naissant des divergences sur le contenu du règlement intérieur.

Une autre raison qui pourrait aussi expliquer l'hésitation de certains copropriétaires à faire dresser le règlement intérieur est qu'une fois fait, tous les copropriétaires vont devoir s'y soumettre. Ils ne seront plus aussi libres qu'avant : ils doivent en connaître le contenu pour pouvoir le respecter pleinement. Il est utile à présent de se pencher sur le contenu du règlement intérieur.

## 2 – Le contenu du règlement intérieur

**282. Présentation.** En vertu de l'article 8 du sous-décret de 2009 : « (...) *le règlement intérieur ne doit pas être contraire à l'ordre public et aux lois en vigueur. Tous les règlements de copropriété doivent impérativement porter sur les dispositions a minima mentionnées dans le règlement intérieur de référence ou règlement-type attaché au sous-décret de 2009 (...)* »<sup>390</sup>.

**283. Le respect de l'ordre public.** Dans un premier temps, l'ordre public se rapporte aux dispositions constitutionnelles<sup>391</sup>, surtout à l'article 44 de la Constitution de 1993 qui évoque le droit de propriété : « *tout individu, (...) a le droit à la propriété. La propriété privée légale est restée sous la protection de la loi. Le retrait du droit à la propriété d'un individu ne peut se faire que pour des raisons d'utilité publique autorisées par la loi, sous réserve d'une juste et préalable compensation* ». Mais, l'ordre public renvoie aussi aux dispositions de droit commun qui se trouvent dans le titre préliminaire du Code civil de 2007 des articles 1 à 5 sur les dispositions générales, et dans le titre concernant les droits réels, surtout le chapitre qui traite de la propriété. Selon les articles précités, le Code civil représente le droit commun privé, c'est-à-dire les règles de droit qui gouvernent les relations privées entre les individus et qui ont vocation à s'appliquer dans les domaines où il n'y aurait pas de lois spéciales les régissant<sup>392</sup>.

---

<sup>390</sup> Cette obligation d'avoir un contenu d'un document conventionnel conforme au minimum à celui un document officiel rappelle le système anglais dans lequel, « *dans un souci d'uniformisation, la loi de 2002 impose que la rédaction de l'acte constitutif, des statuts et du règlement de copropriété soit conforme aux dispositions du règlement d'application du 16 juillet 2004* » - 25. Etudes de législation comparée N.172 – mai 2007, La gestion des copropriétés, Angleterre et pays de Galles, Sénat, Service des études juridiques, mai 2007.

<sup>391</sup> Article 2 du Code civil cambodgien de 2007 : le présent code a vocation à garantir la dignité des personnes, l'égalité entre hommes et femmes, ainsi que les droits sur les patrimoines tels que mentionnés dans la constitution.

<sup>392</sup> Article 1<sup>er</sup> du Code civil cambodgien de 2007 : le présent code s'applique de manière générale à tous les rapports de droit en matière civile, à défaut de dispositions contraires.

L'ordre public fait également référence aux autres dispositions légales, notamment celles qui existent dans la loi foncière de 2001 à l'article 179 portant sur les composants des parties communes : « (...) *lesdites dispositions sont d'ordre public* ». Le règlement intérieur ne peut pas contenir des clauses qui restreignent les droits de propriété sur les parties privatives, sauf dans les limites autorisées par la loi. Cette limitation au libre exercice du droit de la propriété n'est possible que si elle a été prévue par la loi et s'articule généralement autour de la théorie de l'abus du droit<sup>393</sup>. Appliqué au cas de la copropriété, le règlement intérieur ne peut pas, par exemple, contenir des clauses imposant des restrictions quant au droit de disposer librement des parties privatives, sauf en cas d'atteintes aux parties communes, d'atteintes à l'usage des parties communes par les autres, et d'atteintes à la solidité et à l'aspect extérieur du bâtiment ; ainsi qu'il n'est pas possible d'avoir une clause autorisant la création d'une servitude sur les parties privatives<sup>394</sup>, auquel cas les parties privatives seraient dénuées de leur caractère exclusif<sup>395</sup>, caractère essentiel à la caractéristique pour qu'une fraction d'un bâtiment soit qualifiée de « partie privative ». L'article 1.5 du règlement intérieur de référence impose aussi le respect du libre exercice de son droit de propriété.

**284. L'obligation de contenir les trois points essentiels.** En second lieu, tous les règlements intérieurs doivent impérativement comporter les trois points essentiels mentionnés dans le modèle du règlement intérieur attaché au sous-décret de 2009, que sont, tout d'abord les droits, obligations et responsabilités des copropriétaires sur les parties privatives et communes, puis, la répartition de toutes les dépenses communes pour l'entretien et les réparations des parties communes et les paiements des services publics et enfin, les modalités de la prise des décisions dans le cas où les copropriétaires ont mis en place une organisation de gestion du bâtiment en copropriété. A la simple lecture de cet article 8 du sous-décret de 2009, seules les dispositions sur les droits et obligations des copropriétaires ainsi que celles sur la répartition des dépenses communes doivent obligatoirement être incluses dans le règlement intérieur. Quant aux modalités de prise de décisions, elles ne doivent y être mentionnées que si les copropriétaires ont mis en place une organisation de gestion du bâtiment, auquel cas, ces modalités dans le règlement doivent reprendre celles mises en avant par les textes surtout au niveau des règles de la majorité requise selon l'importance des décisions prises. Encore une fois, dans un souci de faciliter le règlement des conflits à venir et

---

<sup>393</sup> Article 4 du Code civil cambodgien de 2007 sur l'interdiction d'abuser de ses droits.

<sup>394</sup> Article 11 du sous-décret de 2009.

<sup>395</sup> Article 4 du sous-décret sur la définition de ce que c'est qu'une partie privative.

qui vont naître de façon inévitable de la vie en communauté, il convient de prévoir des résolutions en amont. Il est plus que recommandé d'inclure les dispositions sur les modalités de la prise des décisions pour tout ce qui a trait au fonctionnement de la copropriété, y compris aux modifications du règlement intérieur lui-même. A vrai dire, aucun règlement intérieur n'est immuable. Il peut être modifié par le vote à la majorité absolue de tous les copropriétaires lors des délibérations des assemblées générales des copropriétaires<sup>396</sup>. Mais, les modifications apportées ne doivent pas être contraires à l'ordre public, ni aux lois et règlements en vigueur.

Les documents de copropriété indispensables à la mise en copropriété ont été étudiés, il nécessite de les mettre en application dans la pratique.

## **§ II – L'application en pratique des documents en copropriété**

**285. Introduction.** Les documents en copropriété existent bel et bien dans les textes et certainement pour les condominiums, dont la construction a sans doute respecté tous les critères requis, aussi bien ceux de l'urbanisme que ceux découlant de leur statut de copropriété. Mais, rendre obligatoires ces documents à toutes les autres situations de copropriété serait sans aucun doute pertinent. Puisque les étrangers prennent appui sur la loi de 2010 pour étendre leur droit d'acheter les parties privatives sur tous les bâtiments présentant la structure de la copropriété, et en particulier les compartiments chinois, il serait logique de les soumettre aussi aux exigences du sous-décret de 2009 sur les condominiums.

**286. Annonce du plan.** Ainsi, pour tous les bâtiments en copropriété, un état descriptif de division et un règlement intérieur devraient être obligatoirement dressés et pour les bâtiments à propriété ordinaire dont l'unique propriétaire souhaite le revendre par appartements, les documents de copropriété doivent être préalablement rédigés avant tout premier transfert d'un appartement. Les documents de copropriété sont des documents à la fois techniques et complexes, ce qui nécessite l'intervention des professionnels agréés (A). Le simple établissement seul ne garantit pas leur efficacité, ils doivent pour cela faire l'objet du dépôt auprès du service du cadastre du lieu de situation du bâtiment (B).

---

<sup>396</sup> Article 5.1, a- du règlement intérieur de référence.

## A – Le recours aux professionnels agréés

**287. Introduction.** Des professionnels agréés sont des personnes habilitées à faire un acte parce que jugées compétentes dans les domaines concernés. A moins que les propriétaires en question ne possèdent toutes les compétences requises dans les terrains du bâtiment et de la construction aussi bien techniquement que juridiquement, il serait judicieux de recourir aux experts. Ceci étant dit, les professionnels du bâtiment sont nécessaires en ce qui concerne l'état descriptif de division (1), alors que les professionnels du droit seront demandés pour ce qui relève du règlement intérieur (2). Il convient aussi de mettre l'accent sur le caractère obligatoire de ce recours, ce qui garantit la qualité, l'efficacité et renforcera la responsabilité de ceux-ci.

### 1 – Les professionnels du bâtiment pour l'état descriptif de division

**288. Présentation.** Parce que l'état descriptif de division implique des compétences spécifiques comme les relevés des intérieurs, la rédaction des plans et des divisions en plusieurs parties, les calculs des rapports de chaque partie privative au sein du bâtiment ; il ne peut être établi par les propriétaires ou copropriétaires seuls sans l'aide des spécialistes.

Le terme « professionnels du bâtiment » est vaste et englobe de nombreux acteurs allant des entreprises et artisans du bâtiment, bureaux d'études jusqu'aux économistes de la construction. Parmi ces professionnels, deux professions peuvent être intéressées en l'espèce : les architectes et les géomètres-experts principalement. Bien que le sous-décret de 2009 n'affirme pas expressément que le propriétaire d'un bâtiment doit absolument avoir recours à des professionnels du bâtiment, en se basant sur les termes de « *régularisation des plans d'architecte pour les bâtiments construits après le 19 décembre 1997* (l'entrée en vigueur du sous-décret pour le permis de construire) », il est approprié d'établir une règle commune à tous les bâtiments en copropriété, peu importe l'année de leur construction, et selon laquelle la mise en conformité aux exigences du sous-décret de 2009 en matière d'établissement d'un état descriptif de division nécessite la rédaction de celui-ci par des professionnels agréés du bâtiment. La même règle s'applique à tous les bâtiments à propriétaire unique avant leur mise en copropriété.

**289. Les architectes et géomètres-experts.** Les architectes interviennent généralement avant la construction du bâtiment, au niveau de l'établissement du permis de construire, du suivi du chantier et de la déclaration d'achèvement des travaux. Ils peuvent être appelés pour réaliser le diagnostic technique (constat de l'état des gros-œuvres et de l'état des équipements communs) et la mise en conformité des bâtiments existants aux règles de l'urbanisme. Faire appel à un architecte n'est pas du tout contraire aux réglementations, d'autant plus que les plans d'architecture eux-mêmes font partie de la définition du terrain d'assiette du bâtiment en copropriété : « *un terrain ou une parcelle en copropriété est un terrain (...) sur lequel a été édifié un bâtiment en copropriété qui est sujet aux plans projets architecturaux (...)* »<sup>397</sup>. Pour ce qui est de la mise en copropriété, l'établissement d'un état descriptif de division peut être fait par les architectes, mais en pratique, ce sont plutôt les géomètres-experts qui les réalisent.

Dans tous les cas, ces deux professionnels experts dans les bâtiments sont compétents pour définir les différentes parties privatives et communes, ainsi que créer, si possible et sur demande, d'autres fractions secondaires du bâtiment pour recevoir par exemple des parkings, garages, caves etc. Conformément aux exigences de l'état descriptif de division, chaque partie privative va être désignée et numérotée, et la surface totale du bâtiment va être calculée pour ensuite affecter les ratios à chaque propriétaire des parties privatives. Il sera ensuite fait état de rédaction d'un état descriptif des divisions. Il serait pertinent d'emprunter au droit français et d'exiger qu'un récapitulatif de l'état descriptif de division soit dressé sous la forme d'un tableau pour faciliter la compréhension. Tout un ensemble de technicités juridiques qu'une simple personne-propriétaire ne peut faire.

Des professionnels du bâtiment pour l'état descriptif de division, et des professionnels du droit pour la rédaction des règlements intérieurs.

## **2 – Les professionnels du droit pour le règlement intérieur**

**290. Exposé de théorie.** Le règlement intérieur est un document complexe qui traite de la destination et des conditions de jouissance des diverses parties du bâtiment, et qui fixe les règles relatives à l'administration des parties communes, notamment l'état de la répartition des charges. Par conséquent, il ne peut être dressé par de simples particuliers. Dans la

---

<sup>397</sup> Article 4 point n. 7 du sous-décret de 2009.

pratique, seuls les bâtiments en copropriété sous la forme de condominiums disposent d'un règlement intérieur. Les autres comme les compartiments chinois n'en connaissent pas. Dans ce dernier cas, les copropriétaires ne paient que les charges relatives à leurs parties privatives, tandis que celles communes n'ont jamais été prises en compte. Il faut donc contraindre les copropriétaires à établir un règlement intérieur, surtout pour une meilleure prise en charge des parties communes dans l'intérêt de tous. Cette contrainte s'applique aussi aux propriétaires uniques qui veulent mettre en copropriété leur bâtiment.

Comme les professionnels du bâtiment, les professionnels du droit englobent aussi plusieurs professions telles que les avocats, notaires, juristes d'entreprise, conseillers juridiques etc. Les avocats spécialistes dans l'immobilier, et plus particulièrement, dans le droit de la copropriété sont aussi compétents pour intervenir dans l'établissement des documents de copropriété. En France, les notaires et géomètres-experts se partagent le marché de la rédaction du règlement de copropriété. Il faut aussi admettre que les notaires pourraient être les « référents » en la matière de la mise en copropriété parce qu'ils sont aptes à dresser l'état descriptif de division tout comme le règlement intérieur. Le recours aux professionnels du droit n'est pas simplement conseillé en raison de la complexité du règlement intérieur, il doit être imposé aux propriétaires ou copropriétaires dans la rédaction du document en question. Outre la nécessité d'imposer un expert en droit lors de l'établissement du règlement intérieur, il est indispensable de rendre encore plus obligatoire la présence de ces professionnels lors des transactions des parties privatives, et par extension lors de toutes les transactions immobilières. Ces professionnels de droit endosseront une responsabilité plus grande ce qui sécurise les parties aux contrats de transactions immobilières dont le montant est en général important.

Exiger la présence d'un professionnel du droit lors des conventions d'achat-vente, d'hypothèque ou de bail de longue durée (15 ans et plus), est primordiale car ces accords écrits peuvent faire l'objet d'enregistrement au cadastre. Ceci ne semble concerner que les propriétés ordinaires (biens ayant l'unique propriétaire). Mais, cette procédure d'enregistrement touche aussi les bâtiments en copropriété : pour que des titres de propriété individuels sur les parties privatives puissent être délivrés, il faut que celles-ci puissent être identifiées. L'état descriptif de division est alors requis et doit être déposé au cadastre. Il en va de même pour tous les documents en copropriété.

## B – Le dépôt des documents en copropriété au service du cadastre

**291. Introduction.** Déposer un document à l'administration cadastrale atteste de l'importance de ce document qui entraîne des conséquences subséquentes : en premier lieu, il ne peut avoir de délivrance de titre de propriété si tous les documents requis n'ont pas été déposés puis publiés (1). Le titre de propriété en soi représente une protection de sa propriété, mais il existe aussi des obligations qui lui sont attachées comme l'assujettissement aux impôts (2).

### 1 – Le dépôt en vue de publicité

**292. La genèse de la publicité.** Pour opérer un transfert de propriété ou droits réels, « *le droit romain exigeait un mode d'acquisition qui était censé avertir les tiers* »<sup>398</sup>. En droit cambodgien, le procédé est le suivant : pour pouvoir faire enregistrer un acte juridique, il faut d'abord déposer cet acte au cadastre. Le dépôt implique la publicité de ces documents pendant une certaine période, au-delà de laquelle sans opposition des tiers, la chose, objet de publicité, peut être enregistrée. Publier, c'est porter à la connaissance du public. La sécurité du commerce juridique impose que les informations soient fiables or la fiabilité n'est qu'imparfaite si les informations se sont faites entre les parties contractantes. Pour une meilleure fiabilité, il est nécessaire que les renseignements soient consignés dans un « *registre public et accessible, tenu par une autorité neutre et objective, dont la finalité est l'information et la protection* »<sup>399</sup>. Tous les biens ne font pas l'objet de publicité car alors le commerce se trouverait paralysé ou tout du moins ralenti. Seuls ceux qui sont caractérisés par leur « *fixité, durabilité ou importance, tels les immeubles qui indéniablement constituent une composante essentielle et stable du patrimoine* ». Ce procédé est appelé la publicité foncière en France, c'est-à-dire « *ensemble des règles destinées à faire connaître aux tiers intéressés la situation juridique des immeubles par le moyen d'un fichier immobilier et la publicité des privilèges, hypothèques et des autres droits portant sur ces immeubles* »<sup>400</sup>. De cette définition, il convient de voir les documents sujets à publication et le rôle de cette publicité.

**293. Le dépôt au cadastre.** Si en droit français, il a été clairement admis que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division doivent être publiés, l'obligation de

---

<sup>398</sup> Y. PICOD, *Droit des sûretés*, Thémis droit PUF, 2<sup>e</sup> éd., 2011, p.417.

<sup>399</sup> Ph. SIMLER, Ph. DELEBECQUE, *Droit civil, Les sûretés, La publicité foncière*, Précis Dalloz, 6<sup>e</sup> éd., 2012, p.743.

<sup>400</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, p.743.

publication en droit cambodgien peut être soutenue mais à la suite de moyens d'interprétation. Selon le sous-décret de 2009, les demandeurs de titre de partie privative doivent remplir les formulaires requis et fournir les documents en appui, tels que la déclaration d'achèvement des travaux, les plans architecturaux détaillés du bâtiment (avec les étages, le nombre et le numérotage des parties privatives, et les informations sur les parties communes) qui seraient l'équivalence de l'état descriptif de division, le règlement intérieur, les documents relatifs à l'identité du propriétaires et d'autres documents si nécessaires<sup>401</sup>. Le dossier doit être déposé au bureau local de l'urbanisme du lieu du bâtiment, qui travaillera en collaboration avec le cadastre pour décider si oui ou non le bien en question pourra faire l'objet d'enregistrement. En cas d'acceptation du dossier, les autorités compétentes organiseront la publication de ces données pendant une semaine au lieu du bâtiment et à la commune/ou à l'arrondissement concernés. Si aucune protestation n'a surgi pendant le délai de publication, il procédera à l'enregistrement de la partie privative objet de la demande. En conséquence de quoi, un enregistrement d'une partie privative ne peut être possible que si lesdits documents existent et si ceux-ci ont été publiés, et conservés ensuite dans un Livre foncier. Corollairement, toute modification de ces documents doit aussi faire l'objet de nouvelles publications.

**294. Le rôle de la publicité.** La nécessité d'une publicité foncière se fait dans l'intérêt des tiers qui doivent connaître la situation juridique des biens faisant l'objet des actes qu'ils vont être amenés à conclure<sup>402</sup>, leur appartenance et éventuellement les droits réels dont ils sont susceptibles d'être grevés au profit d'autrui<sup>403</sup>. La publicité est déterminante dans les rapports avec les tiers parce qu'elle rend opposable à ces derniers toutes les transactions immobilières et constitutions de droits réels immobiliers à partir du moment où ceux-ci ont été publiés : les tiers ne peuvent plus les remettre en cause, en ce sens, ils ne peuvent plus invoquer leur invalidité. L'inopposabilité est donc la sanction naturelle pour le défaut de la publicité : si les formalités de la publicité n'ont pas été accomplies, les actes passés et les droits constitués ou transmis sont inopposables aux tiers<sup>404</sup>.

---

<sup>401</sup> Article 17-1 du sous-décret de 2009.

<sup>402</sup> Les actes soumis à publicité : actes entre vifs, translatifs ou constitutifs de droits réels immobiliers ou portant renonciation à ces mêmes droits, jugements translatifs de droits réels immobiliers, certains actes relatifs à des droits personnels, donations de droits réels immobiliers non susceptibles d'hypothèques – M-N. JOBARD-BACHELLIER, V. BREMOND, *Droit civil – Sûretés, Publicité foncière*, Dalloz, 17<sup>e</sup> éd., 2014, p. 211.

<sup>403</sup> M-N. JOBARD-BACHELLIER, V. BREMOND, *Droit civil – Sûretés, Publicité foncière*, Dalloz, 17<sup>e</sup> éd., 2014, p. 209.

<sup>404</sup> Ph. SIMLER, Ph. DELEBECQUE, *Droit civil, Les sûretés, La publicité foncière*, Précis Dalloz, 6<sup>e</sup> éd., 2012, p.756.

**295. Question sur l'absence des documents de copropriété lors des transactions.** Aux yeux du règlement intérieur-type, le règlement intérieur<sup>405</sup> fait partie intégrante du contrat de vente ou de location : le vendeur ou bailleur a l'obligation de l'annexer au contrat avant toute signature, et l'acheteur ou le locataire doit le signer en même temps qu'il signe le contrat principal. Le texte indique également que le règlement est une condition « indiscutable » du contrat de vente<sup>406</sup>, c'est-à-dire essentielle. Par conséquent, l'absence de règlement intérieur en tant que condition substantielle du contrat devrait entraîner sa nullité, pour la raison suivante : en l'absence de ce document, le consentement donné n'est pas libre et éclairé et donc l'acte est affecté de nullité. Toutefois, le règlement intérieur s'applique à tous les résidents sans exception<sup>407</sup>, qu'ils soient copropriétaires, occupants à titre gratuit ou locataires : leur responsabilité contractuelle est engagée dès lors qu'un manquement au règlement a été observé de leur part<sup>408</sup>. A partir de ce moment-là, le règlement intérieur semble plutôt faire partie intégrante du bâtiment, en conséquence de quoi, son absence lors de la conclusion du contrat de vente ne devrait pas remettre en cause la convention, mais obligerait la *partie défaillante* à régulariser la situation et des dommages-intérêts pourraient être accordés en cas de préjudice subi, selon une appréciation *in concreto*.

Si le contraire était admis, alors tous les achats qui ont eu lieu concernant les appartements au sein des compartiments chinois devraient être annulés pour défaut de règlement intérieur. Sur ce point, il ne faut pas oublier que des étages dans des compartiments chinois ont été achetés par des étrangers sans règlement intérieur, si la position était de rendre nulles toutes les transactions immobilières au sein des bâtiments en copropriété pour défaut de règlement intérieur, alors toutes ces ventes devraient être annulées, ce qui ne favorise pas du tout le climat de sécurité juridique.

Les droits des parties, vendeurs et acheteurs, sont donc acquis et protégés. L'acheteur recevra tous les droits et obligations de son prédécesseur. Pour ce qui est des transactions sur les parties privatives, le contrat de vente n'est pas seul : le sous-décret de 2009 dispose que le règlement intérieur doit être joint à toutes les ventes successives et les acquéreurs successifs seront liés à ce règlement – ils sont considérés comme avoir pris connaissance de manière

---

<sup>405</sup> Par « règlement intérieur », il est considéré que l'état descriptif de division y est aussi inclus, comme dans la pratique française pour faciliter les transactions : en un seul document, il peut être trouvé l'état descriptif de division et l'état de répartition des charges.

<sup>406</sup> Articles 1.3 et 1.4 du règlement intérieur de référence.

<sup>407</sup> Article 1.2 du règlement intérieur de référence.

<sup>408</sup> Puisque l'état descriptif de division est attaché au règlement intérieur, le manquement à l'état descriptif de division devrait alors également être vu comme un manquement au contrat.

expresse de son contenu par l'apposition de la signature de l'acheteur sur une copie de ce règlement. Une question se pose sur la présence de l'état descriptif de division lors de la vente d'une partie privative. Le règlement intérieur-type dispose ainsi : « (...) *selon les plans et l'inventaire qui sont annexés à ce règlement intérieur* »<sup>409</sup>. Par « *plans et état des lieux* », il pourrait être entendu comme un état descriptif de division tout simplement, tout comme les plans architecturaux détaillés dont l'exactitude du contenu reste à déterminer, mais qu'en présence de la liste des données, ces plans renverraient aussi à l'état descriptif de division. Doivent être joints aux actes constitutifs de droit de propriété sur les parties privatives, les actes de vente, le règlement intérieur, l'état descriptif de division (qui peut aussi être inclus dans le règlement intérieur lui-même). De ce rattachement au règlement intérieur, la publicité de l'état descriptif de division est ainsi et aussi justifiée.

**296. Conclusion.** Deux choses peuvent être soulignées : la publicité n'a pas vocation à garantir ni la réalité, ni la validité des transactions, et par ailleurs, ce sont les professionnels de droit qui se porteront alors garants de la sécurité juridique des transactions immobilières. Pour cela, en même temps que de rendre obligatoire leur intervention, ils doivent être tenus de souscrire une assurance de responsabilité professionnelle avant toute prise de fonction. Une copie de la police d'assurance en cours de validité, et de son renouvellement le cas échéant, doit être fournie à l'Ordre auquel il appartient - Ordre des Avocats du Cambodge (« Bar Association of Cambodia »). Assurer la rédaction des actes qui feront ensuite l'objet de publicité est une mission importante. Ces juristes engagent leur responsabilité professionnelle et, dans une certaine mesure, morale vis-à-vis de leurs clients – responsabilité morale parce que les particuliers leur font confiance ; il est donc extrêmement important qu'ils endossent pleinement leurs missions par la souscription des assurances à hauteur de leur responsabilité.

La publicité atteste aussi l'existence d'un droit de propriété dans les relations entre soi-même et le bien en question, à travers la délivrance par la suite d'un titre de propriété. Néanmoins, la publicité n'est pas une preuve de propriété, mais une formalité administrative au même titre que les impôts.

---

<sup>409</sup> Article 2.1 du règlement intérieur de référence de 2009 : « les parties privatives sont sous la *possession et l'usage* privés et exclusifs selon les plans et *l'inventaire* qui sont annexés à ce règlement intérieur ».

## 2 – L’assujettissement aux impôts

Il existe deux impôts principaux<sup>410</sup> en droit cambodgien qui concernent la matière immobilière : les droits de mutation et la taxe sur les biens immobiliers.

**297. Les droits de mutation et la T.I.P.** Les droits de mutation ou d’enregistrement (Transfer Tax) ont été introduits par le sous-décret de 1991 suivi d’un Prakas du ministère de l’Economie et de la Finance du 2 janvier 1992. Selon le paragraphe I dudit Prakas, « *les droits de mutation s’appliquent à tout transfert de droits ou de propriété sur les terres, maisons, véhicules, motos, barques, canoës, bateaux, bacs (ferry-boats)* ». Il a été prévu initialement que la taxe était de 6% de la valeur marchande des biens pour les transferts des terres et maisons, valeur qui est déterminée par les autorités. Mais, le taux a été désormais fixé à 4% depuis 1995<sup>411</sup> et s’applique à tous les transferts de propriété ou de possession de tous les biens immobiliers, y compris tous les bâtiments et autres structures de construction, les terres et tous les moyens de transport, toute sorte de véhicules. Les droits d’enregistrement doivent être acquittés dans les trois mois après l’acquisition des droits sur le bien concerné.

Pour ce qui est de la taxe sur les biens immobiliers (Tax on Immoveable Property ou « TIP »), elle a été introduite par le Prakas N.49 du ministère de l’économie du 19 juillet 2010 sur le recouvrement de la taxe sur les biens immobiliers. Les biens immobiliers dont la valeur estimée par les autorités compétentes est à plus de KHR100.000.000 (USD25.000) sont sujets à la TIP, à hauteur de 0.1% de cette valeur. Il existe aussi des exemptions et rabats. Cette taxe annuelle doit être acquittée *a priori*<sup>412</sup> par le propriétaire. La catégorie des biens immobiliers est plus détaillée en incluant, parmi d’autres, les appartements, les condominiums etc.<sup>413</sup> Les parties privatives, en étant soumises à cette taxe, donnent lieu aussi au paiement des droits de mutation lors de leur transfert. Publicité, enregistrement, titre de propriété, taxes immobilières, autant de facteurs qui viennent renforcer la nature immobilière des parties

---

<sup>410</sup> Il existe aussi la taxe pour des terrains délaissés (Unused Land Tax) : pour un terrain de plus de 1.200m<sup>2</sup>, le surplus du terrain qui est laissé à l’abandon sera sujet à la taxation de 2% du prix du terrain déterminé par les autorités selon la location et l’utilisation des terrains dans la zone où se trouve le bien. V. Prakas du ministère de l’économie et de la finance du 5 juillet 1996 sur le recouvrement des taxes pour terrains délaissés.

<sup>411</sup> Article 40 de la loi de finance pour 1995.

<sup>412</sup> Le texte est imprécis : « *l’assujetti peut être le propriétaire, le possesseur ou le bénéficiaire du bien* », article 3-2 du Prakas du 19 juillet 2009 sur le recouvrement de la taxe sur les biens immobiliers 2010. Cette formulation a donné lieu à beaucoup d’interprétations – il a même été soulevé que les squatteurs paieront aussi la taxe. La pratique actuelle requiert la présentation du titre de propriété, donc, il est à penser qu’en principe seul le propriétaire soit redevable de cette taxe.

<sup>413</sup> Article 3-1-c du Prakas de 2010.

privatives. En matière de taxes immobilières, le droit français connaît deux taxes : la taxe foncière payée par le propriétaire et la taxe d'habitation payée par les occupants du bien qui peuvent ne pas être les propriétaires, comme les locataires par exemple. De ce point de vue, la T.I.P. serait à mi-chemin entre la taxe foncière et la taxe d'habitation.

**298. La T.I.P. et le titre de propriété.** Théoriquement, les droits de mutation et la TIP ne peuvent être prélevés qu'en présence d'un titre en dur (Hard Title). Les problèmes ne se posent pas trop pour les maisons individuelles, pour lesquelles les propriétaires ont fait le nécessaire pour faire enregistrer leurs biens et obtenir des titres en bonne et due forme. Mais, la situation est toute autre pour les appartements et même ceux au sein des condominiums. Les propriétaires sont libres de demander ou non la délivrance de titre de propriété sous la forme de titre en dur, même s'il leur est très fortement recommandé en raison de la sécurité juridique que ces titres offrent.

**299. Suggestion de rendre indispensable l'immatriculation des parties privatives.** Il faut non seulement rendre obligatoires les titrisations des parties privatives (à travers les mises en conformité technique et juridique selon les exigences du sous-décret de 2009), mais également l'obligation de les enregistrer une fois que leur enregistrement est possible. La raison est que la majorité des propriétaires des appartements préfèrent rester sur les Titres Mous pour éviter de payer les droits de mutation et la taxe immobilière. En plus de cela, l'enregistrement suggère le dépôt au cadastre, la publicité et la conservation dans des Livres fonciers. Et qui dit conservation dit aussi stabilité, ce qui signifie qu'à chaque changement des documents concernés, une nouvelle publication doit être entamée. C'est une attitude incorrecte et irrespectueuse envers la finance publique : il a été poussé à ce que l'Etat entreprenne des moyens financiers, juridiques, techniques, de ressources humaines pour permettre à ce que l'enregistrement des parties privatives soit rendu possible ; il serait très honorable de la part des bénéficiaires de retourner les fruits et les efforts des investissements faits par l'Etat et d'y répondre favorablement, en enregistrant leurs biens et en acquittant les droits auxquels ils sont assujettis en bons citoyens<sup>414</sup>.

---

<sup>414</sup> Lors du premier paiement de la T.I.P, une copie de titre de propriété est exigée. Sans le « Hard Title », le propriétaire n'est pas soumis à la T.I.P. Les propriétaires ont l'obligation d'acquitter la T.I.P chaque année, *a priori* avant la fin de septembre. Pour attester de son droit de propriété, il faut la présence d'un titre de propriété « en dûr », qui serait donc le seul document certifiant le droit de propriété. Les autres titres tels que les titres mous ne sont que des attestations des droits de possession.

A partir du moment où les règles de l'urbanisme ont été régularisées et respectées et les documents de copropriété établis, l'enregistrement des parties privatives est possible, voire indispensable afin de délivrance d'un titre individuel de propriété sur ces parties, garant du droit de la propriété contre les expulsions ou actions en revendication de propriété. Par ce fait, le sous-décret de 2009 est vu comme le protecteur des droits individuels de propriété sur les parties privatives. La « mise sous régime » de ce sous-décret de tous les bâtiments présentant les caractéristiques d'un bâtiment en copropriété, permet à ces bâtiments de bénéficier de la sécurité offerte concernant les droits de propriété des propriétaires des parties privatives. Et cette garantie passe par la possibilité de pouvoir faire « titriser » les parties privatives que les nouveaux acheteurs viennent d'acquérir. Dès qu'une telle titrisation des parties privatives sera rendue possible à tous les niveaux, elle ne profitera pas seulement aux étrangers propriétaires des parties privatives mais à tous les autres copropriétaires de ces parties, quelle que soit leur nationalité (parce qu'il existe aussi de nombreux propriétaires des parties privatives qui sont cambodgiens surtout dans des compartiments chinois).

Une fois que la garantie du droit de la propriété sur les parties privatives sera assurée pour tous les propriétaires des parties privatives, ces derniers devront aussi voir leurs droits sur les parties communes également bien définis et protégés.

## CONCLUSION DU CHAPITRE I

**300. La protection du droit de propriété dans les anciens bâtiments en copropriété.** Afin de garantir les droits des copropriétaires spéciaux notamment dans la possibilité d'émission des titres de propriété, document primordial dont le rôle est de protéger leur droit de propriété sur un bien donné, il faut que les appartements concernés soient titrables. Pour cela, tous les bâtiments comportant les caractéristiques d'un bâtiment en copropriété doivent recevoir l'application du régime du sous-décret de 2009. Il est dès lors nécessaire que ces bâtiments soient mis en copropriété, ce qui se fait à travers deux aspects : l'aspect technique et celui juridique. L'aspect technique consiste à régulariser ces bâtiments selon les normes générales d'urbanisme ainsi que selon les exigences spécifiques du sous-décret de 2009. Par la suite, l'aspect juridique de la mise en copropriété requiert l'établissement et la publication des documents de copropriété. En raison de l'impossibilité pour les étrangers d'avoir la propriété foncière au Cambodge, il convient de penser à mettre en place une structure juridique qui permet le contrôle de ses droits sur les parties communes, tout en se positionnant à égalité avec ces « congénères » cambodgiens. Cette structure sera établie au moyen de la création d'une personne morale qui sera propriétaire des parties communes.

## CHAPITRE II

### LA CREATION D'UNE PERSONNE MORALE, PROPRIETAIRE DES PARTIES COMMUNES

**301. Introduction.** Afin d'éviter de violer la Constitution, il pourrait être suggéré, en premier lieu, d'exclure le terrain des parties communes pour ainsi pouvoir attribuer la propriété aux copropriétaires spéciaux. Par ce fait, il n'y aurait plus à distinguer entre les copropriétaires cambodgiens et spéciaux. Cette proposition a été suggérée parce qu'il existe des articles qui laissent entendre qu'une possibilité pourrait être admise : l'article 12 alinéa 1<sup>er</sup> du sous-décret de 2009 selon lequel « *toutes les parties communes ou le terrain affectés à l'usage ou à l'utilité commune (...)* », et l'article 18 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi de 2010 aux termes duquel « *les droits d'usage et de jouissance sur les parties communes, incluant le terrain du bâtiment ou le terrain aménagé en cour (la cour) qui ont été déterminés comme formant part des parties communes (...)* ». L'alternative d'exclure le foncier des parties communes serait envisageable en application de ces dispositions. Comme le *foncier* inclut aussi le rez-de-chaussée d'après l'interprétation faite de l'article 6 de la loi 2010<sup>415</sup>, les investisseurs ont imaginé des astuces pour dissocier le tout bâtiment du sol. Les condominiums ont été sans doute pensés sur cette base du fait qu'ils ne disposent pas de rez-de-chaussée : il y a toujours quelques marches avant d'accéder à l'intérieur du bâtiment (au lobby). Les investisseurs voulaient que ce modèle de construction permette aux personnes de nationalité étrangère ou aux sociétés de droit étranger de s'appropriier la totalité du bâtiment si elles le souhaitaient, sans à chercher à trouver une solution pour savoir comment posséder juridiquement le niveau rez-de-chaussée, ou à devoir être obligées de n'acheter qu'à partir du premier étage.

**302. Annonce du plan.** Toutefois, si cette idée de ne pas inclure le terrain dans les parties communes paraît intéressante, des problèmes surgissent. Mais avant d'examiner quelles sont ces difficultés, une des solutions envisageable est la création d'une personne morale qui serait propriétaire des parties communes. A cet effet, il s'avère qu'il faut tout d'abord étudier les critères d'appropriation des parties communes par une personne morale (Section I). Et par la suite, sa mise en application dans la pratique sera présentée (Section II).

---

<sup>415</sup> Article 6 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi de 2010 : « *les étrangers ne peuvent avoir le droit de propriété que sur les parties privatives à partir du premier étage. Le rez-de-chaussée et le sous-sol ne peuvent pas faire l'objet d'appropriation étrangère* ».

## **SECTION I – LES CRITERES D’APPROPRIATION DES PARTIES COMMUNES PAR UNE PERSONNE MORALE**

**303. Introduction.** L'exclusion du terrain des parties communes pose trois problèmes. Premièrement, ne pas avoir de rez-de-chaussée n'est possible que pour les condominiums ou autres constructions nouvelles dont les constructeurs ont connaissance de l'état du droit en la matière, et qui vont faire édifier des ouvrages conformes aux lois en vigueur. C'est oublier qu'il existe d'autres formes de bâtiments en copropriété : les compartiments chinois. Ce sont des bâtiments anciens et comme presque tous les bâtiments, le rez-de-chaussée est présent, il sert même de lieu de vie incontournable puisqu'il est utilisé, la plupart du temps, en tant que salon pour recevoir les invités et/ou salle à manger le jour, et en tant que garage pendant la nuit. Cet oubli fait que la thèse en présence perdrait en partie son enjeu qui est celui d'uniformiser les règles relatives à toutes les situations de copropriété, qu'elles soient traditionnelles ou spéciales, que les bâtiments concernés soient condominiums, compartiments chinois ou autres types de construction ayant les composants d'un bâtiment en copropriété. Deuxièmement, même en dissociant le terrain des parties communes, il va toujours falloir trouver une solution pour l'appropriation de ce terrain : il n'est pas possible de laisser un bien sans propriétaire car ce bien sans maître tombera dans le domaine de l'Etat<sup>416</sup>. Et dernièrement, si détacher le bâtiment du terrain grâce à quelques marches permet aux étrangers d'acheter les parties privatives à n'importe quel niveau, ce détachement ne permet pas non plus l'appropriation totale du bâtiment par les étrangers. Il y a une restriction qui fait que les étrangers ne peuvent pas s'approprier entièrement le bâtiment.

**304. Annonce du plan.** Cette réserve conduit à ce que la personne morale créée posséder juridiquement les parties communes sera une personne morale particulière, sous la dénomination d' « association des copropriétaires » (§ II). Cependant, passer directement à l'étude de cette nouvelle forme de société serait outrepasser la condition essentielle pour qu'une personne morale puisse avoir le droit de propriété sur les terres au Cambodge, qui est celle de l'exigence d'une société<sup>417</sup> (§ I).

---

<sup>416</sup> Article 161 du Code civil de 2007 : « un bien immobilier sans maître relève de la propriété de l'Etat ».

<sup>417</sup> Il est aussi possible de soutenir que le choix d'une personne morale sous la forme d'une société n'est pas dépourvu de toute logique, puisque le droit cambodgien de la copropriété aborde l'existence d'une organisation de gestion qui pourrait prendre la forme d'un comité ou d'un conseil d'administration, qui est un des organes de fonctionnement d'une société.

## § I – L'exigence d'une société

**305. Introduction.** Toute personne, qu'elle soit physique ou morale, peut devenir propriétaire foncier au Cambodge, sous la condition d'avoir la nationalité cambodgienne. Pour cela, il faut voir les fondements textuels qui octroient la possibilité aux sociétés de pouvoir se porter acquéreuses des terrains au Cambodge (A). Ensuite, il a déjà été dit que ces sociétés doivent être de nationalité cambodgienne (B).

### **A – Les fondements**

**306. Introduction.** C'est la Constitution de 1993 qui exige qu'une personne soit de nationalité cambodgienne pour pouvoir être propriétaire foncier. Logiquement, la Constitution vise les personnes morales de droit privé (1). Par la suite, la loi foncière de 2001 est venue préciser la forme juridique de cette personne morale de droit privé, qui doit être une société (2).

#### **1 – L'exigence d'une personne morale de droit privé**

**307. Présentation.** Selon l'article 44 alinéa 1<sup>er</sup> de la Constitution de 1993, « (...) *seules les personnes physiques ou morales de nationalité cambodgienne peuvent avoir le droit de propriété sur les terres au Cambodge* ». Les personnes morales peuvent être de deux sortes : les personnes morales de droit public et les personnes morales de droit privé. Les entités publiques peuvent avec certitude détenir la propriété foncière parce qu'elles sont obligatoirement cambodgiennes : « *hormis l'Etat, les collectivités territoriales publiques, les institutions publiques ainsi que les autres personnes morales ou entités reconnues comme publiques par la loi, peuvent être propriétaires des biens immobiliers (...)* »<sup>418</sup> - tout en ayant en mémoire que les biens immobiliers incluent les fonds de terre et toute incorporation effectuée, et qu'en 2001 il n'existait pas encore de distinction entre le *foncier* et le bâti à l'époque. Une interdiction concernant les biens immobiliers englobait obligatoirement les terres et les bâtiments.

Toutefois, toutes les personnes morales de droit privé ne peuvent avoir le droit de devenir propriétaires des terres au Cambodge : seules les sociétés le peuvent. Il est opportun

---

<sup>418</sup> Article 13 de la loi foncière de 2001.

de voir quelles sont les différentes formes de personne morale de droit privé ainsi que la raison pour laquelle l'analyse a opté, parmi elles, pour une forme particulière qui est la société.

## 2 – L'exigence d'une société

**308. Présentation.** D'après l'article 9 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi foncière de 2001 « *seule une entreprise enregistrée au Cambodge ayant au moins 51% de ses actions détenues par des personnes physiques ou morales de nationalité cambodgienne, peut être propriétaire foncier au Cambodge* ». Outre le nombre d'actions, cette disposition laisse entendre deux critères concernant la nature de la personne morale : la présence d'actions et l'enregistrement de la personne morale concernée.

**309. Une société à responsabilité limitée.** De prime abord, il n'existe pas qu'une seule forme juridique possible de personne morale. Le Code civil de 2007 évoque dans son article 46 plusieurs formes de personne morale, à savoir les sociétés anonymes, les fondations, les personnes morales à but lucratif et celles à but non lucratif, les personnes morales à responsabilité limitée et celles à responsabilité illimitée ; le tout avec des définitions plus ou moins floues. Aux yeux du droit français et dans l'ordre où elles sont énumérées dans le droit cambodgien, il s'agirait des sociétés, des fondations, (des sociétés) et d'associations. Parmi ces sociétés, il existe des sociétés à responsabilité limitée, par exemple, les sociétés de capitaux comme les Sociétés A Responsabilité Limitée ou S.A.R.L. (« Private Limited Companies » en Anglais), les Sociétés Anonymes ou S.A. (« Corporations » aux Etats-Unis) ; et celles à responsabilité indéfinie comme les sociétés de personnes (sociétés en nom collectif, société en commandite). Sans rentrer dans les détails, il y a des répétitions concernant les différentes formes juridiques de la personne morale et il serait plus approprié de s'appuyer sur le droit français pour une meilleure compréhension. En ce sens, l'article 9 de la loi foncière de 2001 évoque les formes suivantes - les sociétés, les fondations et les associations - et fait surgir l'existence des actions, qui ne peut donc concerner que certaines formes de personne morale en en excluant d'autres : cette forme est celle d'une société, car dotée d'actions détenues par leurs propriétaires, appelés les actionnaires. Même si la précision n'a pas été apportée concernant l'étendue de la responsabilité des associés, il est adéquat de leur attacher une responsabilité limitée. D'autant plus que dans la pratique, quasiment toutes les sociétés établies sont à responsabilité limitée.

**310. L'immatriculation de la S.A.R.L.** Ensuite, « une entreprise enregistrée » implique l'accomplissement d'une certaine formalité, en plus de l'exigence de forme, c'est-à-dire l'immatriculation de la société. En conséquence, seules les sociétés qui sont enregistrées peuvent « *se voir attribuer de statut de sujet de droits et d'obligations indépendamment de ceux des membres qui la composent* ». Le même esprit se retrouve dans la loi sur les entreprises commerciales de 2005 dans son article 98 : il s'agit de la personnalité juridique (Legal Personality) engendrée par la délivrance par le ministère du Commerce du certificat d'immatriculation (Certificate of Incorporation) et qui serait l'équivalence du K-Bis en droit français des sociétés. D'après cet article, une société ou une entreprise n'existe et n'acquiert la personne juridique qu'à la date à partir de laquelle son nom se trouve sur ledit certificat, en ce sens, à la date de son immatriculation au registre (Registrar's Office) au sein du ministère du commerce<sup>419</sup>. Ce n'est qu'à partir de son enregistrement qu'une société acquiert la personnalité morale dont la conséquence est qu'elle peut détenir un patrimoine<sup>420</sup> qui lui est propre, et qu'en tant que sujet de droit, elle peut accomplir tous les actes juridiques au même titre qu'une personne physique<sup>421</sup>.

Parmi toutes ces opérations, figure celle d'acquérir des biens immobiliers y compris les terres. Mais pour cela, une autre condition est requise : celle de la nationalité de ces sociétés. Dès 1993, la Constitution aborde le thème de l'appropriation foncière en la réservant aux personnes ayant la nationalité cambodgienne. De ce fait, pour qu'une société puisse devenir propriétaire des terres au Cambodge, il faut qu'elle soit cambodgienne.

## **B – Une société de nationalité cambodgienne**

**311. Introduction.** La Constitution de 1993 ne donne pas de critères pour qu'une personne morale puisse être considérée comme ayant la nationalité cambodgienne. Ce sont la loi foncière de 2001 et la loi sur les entreprises commerciales qui sont venues édicter les conditions de nationalité de la société. Par la combinaison de ces deux lois, il ressort deux

---

<sup>419</sup> Il s'agit du registre du commerce et des sociétés en droit français.

<sup>420</sup> Le patrimoine d'une société englobe l'actif et le passif ; le tout représente tout ce que la société possède tel que les liquidités, les créances, les dettes, les biens etc.

<sup>421</sup> Les formalités et effets de l'immatriculation ainsi que le contenu du patrimoine de la personne morale seront vus ultérieurement dans la prochaine Section sur la mise en application du principe d'une personne morale propriétaire des parties communes.

critères : celui du lieu du siège social (1) et celui du nombre d'actions détenues au sein d'une société par les actionnaires cambodgiens (2).

## 1 – Le lieu du siège social

**312. Présentation.** C'est la loi foncière de 2001 qui, en premier, donne des indices dans son article 9 alinéa 1<sup>er</sup> sur le nombre d'actions. Par la suite, la loi sur les entreprises commerciales de 2005 est venue la compléter en ajoutant un second critère qui est celui du lieu du siège social : « *le lieu du siège social ou celui de son activité doit se trouver au Cambodge* »<sup>422</sup>. De cette disposition, quelques analyses sont à faire.

**313. Définition du siège social.** « *Le siège social est à la personne morale ce que le domicile est à la personne physique : c'est le lieu de son principal établissement* »<sup>423</sup> ; « *le lieu de rattachement juridique* »<sup>424</sup>. Le siège social peut être traduit littéralement du cambodgien comme étant le « lieu de l'office ou du bureau central », communément connu sous les termes anglais de « Head Office » ou « Registered Office », c'est-à-dire le bureau enregistré en tant que tel au registre du commerce et qui figure dans les statuts de la société<sup>425</sup>. En général, une société immatriculée dans un pays a son siège social dans ce pays. Mais, il existe des cas où le siège social se trouve à l'étranger et la société a des activités dans un autre pays, comme l'exemple d'une filiale<sup>426</sup>. Cependant, par rapport au droit français, l'existence de l'alternative qui donne effet au « *lieu où la société a son activité* » fait plus appel à la compétence territoriale des tribunaux, compétence *ratione loci*. En effet, l'article 42 du nouveau Code de la procédure civile dispose qu'en principe, le tribunal compétent est celui dans le ressort duquel demeure le défendeur. Et selon l'article 43 du même code, pour une personne morale, le lieu de résidence est le lieu de son siège social, c'est-à-dire « *le lieu où se produisent (...) les manifestations principales de son existence juridique* »<sup>427</sup>, « *le lieu où la société est gouvernée, le lieu de sa direction financière et administrative* »<sup>428</sup> - le siège réel de la société<sup>429</sup>.

---

<sup>422</sup> Article 101 de la loi sur les entreprises commerciales de 2005.

<sup>423</sup> M. COZIAN, A. VIANDIER, F. DEBOISSY, *Droit des sociétés*, LexisNexis, 27<sup>e</sup> éd., 2012, p.127.

<sup>424</sup> P. Le CANNU, B. DONDERO, *Droit des sociétés*, Domat LGDJ Lextenso, 5<sup>e</sup> éd., 2013, p.261.

<sup>425</sup> En principe, le siège social tel que figuré dans les statuts est la bonne référence. Mais, il se peut que le siège statutaire ne corresponde pas à la réalité, en ce sens, il y a un décalage entre le siège statutaire et le siège réel.

<sup>426</sup> Articles 278 et suivants de la loi sur les entreprises commerciales de 2005.

<sup>427</sup> Arrêt de la 2<sup>e</sup> Chambre civile de la Cour de Cassation du 24 avril 1981.

<sup>428</sup> Cass. Com. 6 janvier 1998, *Bull. Joly Sociétés* 1998, p.370, n. R. ROUTIER.

<sup>429</sup> Normalement, le siège statutaire est « présumé » être le siège réel : Cass. Ass. Plén., 21 décembre 1990, *D.* 1991, 305, concl. DOTENWILLE.

Dans un souci de désengorgement des tribunaux, la jurisprudence a créé la théorie dite « *des gares principales* » en vertu de laquelle « *lorsqu'une société dispose de plusieurs établissements secondaires avec un pouvoir de représentation de la société à l'égard des tiers et jouissant d'une réelle autonomie, ces établissements (...) pourraient être considérés comme des sièges sociaux* »<sup>430</sup>. L'expression « *lieu du siège social ou celui de son activité* » peut être compris de deux manières différentes : soit « le lieu de son activité (principale ou pas) » qui n'est juste qu'une définition ou une précision de ce que c'est qu'un siège social ; soit « le lieu de l'activité » qui serait une vraie alternative au siège social, auquel cas une filiale d'une société-mère pourrait se voir attribuer la nationalité cambodgienne et donc se porter acheteuse des terres au Cambodge. Mais dans la pratique, il est très généralement fait référence au « siège social » en tant que Head Office ou Registered Office.

Si en droit français, la nationalité d'une personne morale dépend du lieu de l'implantation de son siège social<sup>431</sup>, le droit cambodgien conditionne l'attribution de la nationalité cambodgienne à une autre condition, qui est celle du nombre minimum d'actions devant être détenu par un ou des actionnaires cambodgiens.

## **2 – Le nombre d'actions détenues par les actionnaires cambodgiens**

**314. La loi foncière et la loi sur les entreprises commerciales.** La loi foncière de 2001 évoquait tout simplement les actions : « *seule une entreprise enregistrée (une société immatriculée) au Cambodge ayant au moins 51% de ses actions détenues par des personnes physiques ou morales de nationalité cambodgienne, peut être propriétaire foncier au Cambodge* ». Les actions constituent des parts du capital attribuées par une société émettrice aux personnes qui ont participé à la naissance de l'entreprise (ces créateurs peuvent être des personnes physiques mais aussi des personnes morales comme les banques ou autres institutions/établissements de crédit par exemple). Puis, la loi sur les entreprises commerciales de 2005 est venue préciser dans son article 101 que les « 51% des actions » doivent être entendues comme « *51% des actions à droit de vote* » (voting shares).

---

<sup>430</sup> Cour d'appel de Nancy, 2 décembre 2002.

<sup>431</sup> Une personne morale dont le siège social se trouve en France a la nationalité française, et sera soumise au droit français : elle peut jouir de toutes les dispositions issues du droit des sociétés. La nationalité permet de connaître les règles de droit applicables pour la création, le fonctionnement et la dissolution de la personne morale.

**315. Actions et droits de vote.** Le détenteur d'une action en principe dispose de deux droits : les droits financiers (généralement les dividendes, mais aussi les plus-values en cas de cession d'actions), et les droits de contrôle qui se manifestent par le droit de vote (à chaque action est attaché un droit de vote lors des assemblées générales). Ceci n'est qu'une règle supplétive, il est donc possible d'en disposer autrement. L'article 93 de la loi sur les entreprises commerciales de 2005 dispose que les statuts d'une société doivent comporter des mentions obligatoires, parmi lesquelles les différentes catégories d'actions (Classes of Actions) s'il y en a ainsi que les descriptions attachées à chaque catégorie d'actions, comme les droits, privilèges, restrictions ou autres conditions. Par conséquent, il se peut très bien que les statuts restreignent les droits d'une telle catégorie d'actions. En plus de cela, selon l'article 119 de la même loi (sur les pouvoirs des directeurs ou de la direction), le fait que les directeurs puissent déclarer les dividendes conformément aux principes de la comptabilité et aux conditions de paiement de chaque catégorie d'actions ayant droit pour recevoir des dividendes, permet de tirer des conclusions dans le sens contraire – c'est-à-dire qu'il est possible de déclarer qu'une telle catégorie d'actions peut ne pas recevoir de dividendes. D'autant plus qu'en présence de plusieurs catégories d'actions, la loi de 2005 admet qu'un actionnaire ou certains d'entre eux appartenant à telle ou telle catégorie d'actions, peuvent être dépourvus du droit de vote en assemblées, du droit de recevoir des dividendes et des biens de la société après la dissolution de celle-ci<sup>432</sup>. Il en ressort que la loi donne beaucoup de liberté aux rédacteurs des statuts dans le fonctionnement de la société. Ces restrictions peuvent paraître surprenantes, mais tout à fait possibles et assez courantes.

**316. Application pratique.** Appliquer à la lettre la règle de « 51% d'actions à droit de vote » peut ne pas fonctionner. Dans la pratique, il est très fréquemment fait recours aux montages juridiques de la Land Holding Company pour pouvoir acheter des terres au Cambodge. Dans la grande majorité des cas, au sein de ces sociétés de portefeuilles, 51% actions sont détenues par une personne de nationalité cambodgienne et 49% par une personne de nationalité étrangère. Le nombre de détention d'actions inscrit dans les statuts est « fictif » parce qu'en réalité, les apports en capital viennent du seul actionnaire étranger – l'actionnaire cambodgien se présenter ici comme une sorte de simple « prête-nom ». Comme ce dernier officiellement est actionnaire majoritaire, un autre pacte d'actionnaires est établi. Il différencie les catégories d'actions entre A et B : l'actionnaire cambodgien obtient des actions A sans droit de vote, et l'actionnaire étranger des actions B. S'il est bien compris que la règle

---

<sup>432</sup> Article 144 de la loi sur les entreprises commerciales de 2005.

de « 51% d'actions à droit de vote » est là pour empêcher que de tels accords privés existent en parallèle avec les montages juridiques ci-dessus puissent produire leurs effets, l'appliquer en l'espèce reviendrait à annuler toutes les conventions d'achat-vente qui ont eu lieu par lesdites sociétés et empêcherait toutes les conventions futures. Cette position ne serait pas en faveur de la volonté du gouvernement de favoriser le marché immobilier à travers l'attraction des investissements étrangers au Cambodge. Néanmoins, il faut toujours avoir en mémoire que, même si l'établissement des sociétés immobilières de Holding est actuellement un des mécanismes juridiques les plus sûrs pour que les étrangers puissent disposer d'un droit de propriété sur les terres au Cambodge, elles ne sont pas sans risque : il est possible qu'à un moment ou un autre, les autorités décident que la règle des « 51% d'actions à droit de vote » soit strictement appliquée, en conformité avec l'article 9 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi foncière de 2001 en vertu duquel « (...) seuls les pourcentages inscrits dans les statuts sont pris en compte. Tout accord privé entre les actionnaires qui serait contraire à cet article sera déclaré nul et non-venu ». Même encore une fois, une telle prise de position nous paraît résider dans des horizons lointains.

La forme juridique de la personne morale est déterminée (le critère de forme). Les exigences de fond en ce qui concerne les éléments de leur identification, et notamment la nationalité, ont été respectées avec les proportions d'actions détenues par chaque actionnaire selon sa nationalité. L'étude porte à présent sur la question de savoir comment appliquer cette solution de personne morale détentrice du droit de propriété foncière aux situations des bâtiments en copropriété. Une lueur d'espoir de mettre en place une société particulière à l'image de la société holding propriétaire des terres, est envisageable. De cette façon, une association des copropriétaires sera créée dont la mission est avant tout de détenir la propriété de toutes les parties communes du bâtiment en copropriété, y compris le terrain sur lequel se trouve ledit bâtiment.

## **§ II – Une société particulière : l'association des copropriétaires**

**317. Introduction.** Une société, pour pouvoir être constituée et fonctionner, a besoin d'un capital, que sont les apports (sommes ou valeurs) mis à sa disposition par les associés. En échange, ces derniers recevront des actions (parts) de cette société, dont le

nombre est calculé proportionnellement à leurs apports (souscrits et libérés)<sup>433</sup>. L'association des copropriétaires est différente. Elle est particulière parce qu'elle ne fonctionne pas sur de vraies actions au sens du droit des sociétés, mais sur un concept propre qui est le « taux de propriété » au sein d'un bâtiment en copropriété (A). Sa particularité ne s'arrête pas là : une seconde singularité tient aussi à sa nature d'organisation hybride du fait qu'à la différence des sociétés traditionnelles, ladite société est une entreprise à but non lucratif (B).

## **A – Le taux de propriété**

**318. Introduction.** Le « taux de propriété »<sup>434</sup> est l'expression du seuil de propriété introduit par le sous-décret d'application de la loi de 2010 pour s'assurer que tous les étrangers ne puissent pas acheter la totalité du bâtiment ; ceci sans doute dans un souci « protectionniste » mais cela pourrait être aussi vu sous un angle de mixité des propriétaires. Par ce biais, la possibilité offerte aux Cambodgiens de devenir propriétaires au sein d'un bâtiment en copropriété donné est garantie. Ce seuil de propriété (1) explique la particularité de la nouvelle personne morale qui sera créée (2).

### **1 – Le seuil de propriété**

**319. Présentation.** Sachant que les parties communes incluent le terrain du bâtiment, pour les détenir juridiquement, il faut des personnes physiques ou morales de nationalité cambodgienne. Dans une copropriété, la propriété sur ces parties sera alors indivise, c'est-à-dire commune à tous les copropriétaires. Le problème est qu'il y a des copropriétaires qui ne peuvent avoir droit de propriété du fait qu'ils sont étrangers. Le statut de personnes qui en sont propriétaires, en tant que personnes physiques, ne peuvent fonctionner au nom de l'égalité des droits de tous dans une même situation juridique. La création d'une personne morale de nationalité cambodgienne deviendra alors salutaire pour garantir les droits de tous les copropriétaires sur les parties communes. En se basant sur la loi sur les entreprises commerciales de 2005, les conditions de situation géographique du siège social et du nombre des actions devant être détenues par les actionnaires cambodgiens nécessitent d'être remplies.

---

<sup>433</sup> Le capital souscrit, ce sont les apports que les associés s'engagent à remettre à la société, alors que le capital libéré, ce sont les apports qui ont été effectivement remis par les associés à la société.

<sup>434</sup> « Taux de propriété » par référence au taux d'occupation d'un bien : le terme « occupation » peut désigner tous les résidents qu'ils en soient ou non propriétaires.

**320. Restriction géographique<sup>435</sup>.** Le premier critère du lieu de situation ne pose pas de prime abord de problèmes : la situation du bâtiment en copropriété sur le territoire cambodgien le remplit largement. Il faut toutefois attirer l'attention sur un point, mais qui tient plus à des raisons politiques que juridiques et qui ne requiert pas de longs développements. La loi de 2010 sur l'appropriation étrangère, tout en attribuant le droit de propriété aux étrangers sur les parties privatives à partir du premier étage, pose aussi d'autres restrictions parmi lesquelles, et de manière générale, les bâtiments en copropriété en question ne doivent pas se trouver dans un rayon de trente kilomètres des frontières terrestres, sauf si ces bâtiments se situent dans des zones économiques spéciales (Special Economic Zones ou S.E.Z.) ou dans d'autres zones déterminées par le gouvernement à cet effet<sup>436</sup>. « *Des frontières terrestres* » supposent que les étrangers pourraient acheter des appartements d'un bâtiment en copropriété qui ont été construits sur les côtes ou dans des îles. Cette restriction pourrait être expliquée par la politique protectionniste du territoire face à une peur constante d'afflux des étrangers venus des pays limitrophes, avec qui le Cambodge a toujours connu des problèmes de frontières. Il convient de s'interroger sur l'efficacité de la mesure : existe-t-il une différence entre être propriétaire d'un bien immobilier se situant à trente kilomètres d'un pays voisin, et de celui qui s'en trouve à trente-et-un kilomètres ? Mais dans la pratique, cette réserve ne serait que de l'ordre de l'écrit : la très grande majorité des bâtiments en copropriété sont présents dans la capitale, dans des grandes villes ou dans des villes à forte potentiel touristique<sup>437</sup> où les étrangers peuvent très certainement acheter des appartements.

**321. Restriction quant à la proportion détenue par les copropriétaires étrangers.** Outre la première limitation, il en existe une seconde qui tient à la proportion ou au pourcentage du bâtiment qui peut faire l'objet d'appropriation par les étrangers. En effet, le même article 6 de la loi de 2010 dans son alinéa 2 pose une restriction concernant la

---

<sup>435</sup> Ce critère relatif aux conditions géographiques ressemble à la délimitation géographique de l'art. 18 de la loi N.89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi N.86-1290 du 23 décembre 1986 (tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière) - délimitation qui est calquée sur le régime de l'encadrement des loyers. Ces critères géographiques sont reflétés dans les expressions telles que « *en dehors de ces territoires* », « *zones d'urbanisation continue* » ou encore « *zones soumises à encadrement* ». En dehors de ces territoires, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.

<sup>436</sup> Article 6 alinéa 5 de la loi de 2010. Au travers de quel instrument le gouvernement déterminera-t-il ces zones ? Soit des sous-décrets, soit des Prakas (Proclamations). En droit français, concernant l'encadrement des loyers, d'après la loi du 6 juillet 1989, des décrets différents peuvent être adoptés selon les zones concernées « pour chacune des zones » pour fixer obligatoirement le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés.

<sup>437</sup> Si ces villes se trouvent à moins de 30 kilomètres des frontières terrestres, elles seraient certainement dans des S.E.Z ou parmi des zones « spécialement déterminées par le gouvernement à cet effet » pour permettre l'achat des appartements par des étrangers dans ces villes.

proportion au sein d'un même bâtiment en copropriété qui peut être détenue par les étrangers, tout en renvoyant la détermination de cette proportion à un sous-décret ultérieur. Le 29 juillet 2010, soit deux mois après la promulgation de la loi du 24 mai 2010 ouvrant l'accès des étrangers à la propriété immobilière, un sous-décret N.82 a vu le jour sur la détermination de la proportion et les modalités de calcul des parties privatives dont les étrangers peuvent devenir propriétaires. Selon ledit sous-décret, les étrangers peuvent détenir les parties privatives, mais ceci ne doit pas dépasser 70% de la surface totale de toutes les parties privatives au sein du bâtiment. L'existence de ce pourcentage explique pourquoi il n'est pas possible d'avoir un bâtiment en copropriété qui n'appartient qu'aux étrangers, même si elle n'en est pas la seule cause. Il a été antérieurement vu que les rez-de-chaussée ne peuvent jamais faire l'objet d'appropriation étrangère parce qu'ils sont considérés comme rattachant au sol, ce qui donnerait à la définition du *foncier* son nouveau concept<sup>438</sup>. Vient ensuite la limitation de 70% qui constitue encore un frein à l'appropriation totale du bâtiment par les étrangers. La loi de mai 2010 parle de la « copropriété spéciale », pour la différencier de la copropriété traditionnelle ou classique où il n'existe que des copropriétaires cambodgiens. D'une manière globale, une « copropriété spéciale » n'existe que s'il y a au sein d'un même bâtiment, les copropriétaires cambodgiens et les « copropriétaires spéciaux ». S'il n'existe que les étrangers, il n'y aurait pas de qualification juridique possible pour une telle situation de copropriété, du fait qu'une telle hypothèse ne peut être envisagée en raison des restrictions mentionnées.

Le sous-décret de juillet 2010 qui évoque le seuil de « 70% de la surface totale de toutes les parties privatives au sein du bâtiment » a fait surgir plusieurs interprétations sur l'assiette du calcul de ce pourcentage. Les modalités précises de calcul sont importantes surtout dans le cas où la création d'une personne morale qui serait propriétaire des parties communes est dans le projet, puisque cette proportion de la superficie va être utilisée pour déterminer la nationalité de cette personne morale, comme si elle faisait l'objet d'une conversion en actions.

---

<sup>438</sup> Rappel : les étrangers ne peuvent avoir le droit de propriété qu'à partir du premier étage. *A contrario*, celui qui possède le rez-de-chaussée posséderait aussi le sol et en principe le sous-sol. De ce fait, le *foncier* engloberait le sous-sol, le sol et le rez-de-chaussée.

## 2 – La conversion du seuil de propriété en actions

**322. Présentation.** La conversion du seuil de propriété en actions a pour but de permettre à la personne morale qui va être mise en place d'être classifiée dans la catégorie de « société », et ceci relève bien sûr de la fiction juridique.

**323. Les problèmes de l'assiette de calcul.** Tout d'abord, pour la question de savoir sur quelle base doivent être calculées ces proportions, plusieurs interprétations ont surgi parmi lesquelles celles des « juristes protectionnistes » qui ont soutenu que les 70% devraient s'appliquer à chaque étage du bâtiment<sup>439</sup>. Si cette interprétation était retenue, et à supposer que le gouvernement oblige tous les compartiments chinois à se soumettre aux exigences du sous-décret de 2009 pour la garantie et la protection du droit de propriété des copropriétaires en leur permettant l'émission des titres individuels de propriété, les « 70% à chaque étage » ne pourraient trouver application, et il ne serait pas non plus opportun de les appliquer. A vrai dire, quand un propriétaire cambodgien d'un compartiment chinois cède les appartements à partir du premier étage, il cède tous les étages supérieurs : dans cette hypothèse, il n'est pas possible d'imposer un pourcentage pour chaque étage, d'autant plus que structurellement, chaque étage est composé d'une ou de deux chambres, des petits couloirs et une salle d'eau. Comment les répartir : les chambres aux étrangers et le reste aux Cambodgiens ? D'autres interrogations ont été soulevées sur cette même question de l'assiette de calcul, notamment sur la question de savoir si ces 70% se calculeront sur la base du nombre total des parties privatives, de la surface de celles-ci ou de la surface totale du bâtiment. La tendance pencherait vers la surface totale des parties privatives, renforcée par la disposition du sous-décret de juillet 2010 selon laquelle l'administration cadastrale doit faire refléter sur le titre individuel de propriété le pourcentage des parties privatives (« Units ») détenues par les étrangers par rapport à la surface totale de toutes les parties privatives au sein du bâtiment. Si cette disposition semble mettre fin aux hésitations, des débats ont continué parce que sur le titre de propriété lui-même apparaît la mention suivante : « *pourcentage de la partie privative par rapport à la superficie totale du bâtiment* »<sup>440</sup>. Comme des titres de propriété ont été émis, dans un souci de ne pas remettre en cause leur efficacité et fiabilité

---

<sup>439</sup> Entretien avec des jeunes notaires cambodgiens. Malheureusement, il n'existe pas encore de nos jours des auteurs cambodgiens, des thèses ou articles pour appuyer ou affirmer cette interprétation.

<sup>440</sup> En comparaison avec le droit français, c'est la quote-part des parties communes dont il est question. Si en droit cambodgien, le taux de propriété est calculé par rapport à la surface totale du bâtiment, la quote-part qui s'exprime en tantièmes de copropriété (en pratique, il s'agit de millièmes ou de dix millièmes), est calculée en proportion de la valeur relative du lot par rapport à la valeur de la totalité des lots de l'immeuble.

qu'ils offrent, il convient de prendre en compte la surface totale du bâtiment dans le calcul du pourcentage du taux de propriété.

### **324. Une certaine idée d'une possible attribution de nationalité aux bâtiments.**

Par la suite, la disposition selon laquelle pour un bâtiment en copropriété donnée, ne peut être détenu à plus de 70% par les étrangers, laisse à penser que la proportion du bâtiment qui fait l'objet de droit de propriété des étrangers puisse déterminer la nationalité de ce bâtiment, au même titre que le nombre des actions détenues par les actionnaires cambodgiens peut faire changer la nationalité d'une société. En s'appuyant sur cette analyse, la création d'une personne morale pour être propriétaire des parties communes serait envisageable ; et cette personne morale serait une société puisque la loi foncière de 2001 et la loi sur les entreprises commerciales de 2005 parlent du nombre d'actions, ce qui renvoie aux sociétés. Néanmoins, si une société normale « existe » à travers les actions, la nouvelle personne morale qui va être créée existerait aussi à travers des actions particulières, c'est-à-dire des actions reconverties à partir de la proportion détenue par les étrangers. Cette proposition de conversion ou cette façon de voir ce « taux de propriété » en tant qu'actions d'une société ne serait pas sans logique si l'on cherchait la raison du chiffre de 70%. De sources informelles, initialement, il a été prévu que seulement 49% du bâtiment puisse faire l'objet de droit de propriété des étrangers, en conformité avec le nombre maximum d'actions détenues par les étrangers pour qu'une société puisse garder sa nationalité cambodgienne. Or, les raisons économique et financière ne seraient pas en faveur de ce pourcentage : il y aurait très probablement beaucoup de vide dans les bâtiments en copropriété (au moins la moitié), du fait que les Cambodgiens sont moins solvables que les étrangers et du fait que les Cambodgiens se pencheraient plutôt vers un habitat dans des maisons individuelles. Tenant compte de ces facteurs économique et psychologique, il a été décidé d'augmenter le pourcentage de 49% jusqu'à 70% pour des questions de rentabilité des investissements. Donc à l'origine, un bâtiment aurait déjà été conçu comme une sorte de société. Puisque c'est une société un peu originale, le nombre d'« actions » à être « détenu » par les nationaux lui serait aussi spécifique : des 51% exigés à seulement 30%.

À partir du moment où au moins 30% du bâtiment appartient aux Cambodgiens, la « société-copropriété », qui reste encore sous sa « forme pure/brute » aura une nationalité cambodgienne. Il faut aussi noter que ce chiffre de 30% doit absolument porter sur le rez-de-chaussée : *a contrario*, les étrangers ne peuvent qu'acheter les parties privatives dont la

surface totale (l'addition de la surface au mètre carré de toutes les parties privatives acquises par les étrangers) ne doit pas dépasser les 70% de la surface totale du bâtiment. Cette forme de société quelque peu particulière possède encore un autre trait singulier qui est lié à son objet spécifique, ce qui lui donnera sa nature hybride en tant qu'une entreprise à but non-lucratif.

## **B – Une organisation hybride<sup>441</sup> : une entreprise à but non lucratif**

**325. Introduction.** Cette hybridité tient au fait que c'est avant tout une société mais contrairement au but normal d'une société, la présente entreprise aura un but non lucratif (2). Mais avant d'y accéder, il est important de déterminer son objet (1).

### **1 – Une société ayant un objet civil**

**326. Présentation.** Parce qu'il y a eu transposition de l'analyse de l'effet des détentions des parts de société sur la nationalité de la personne morale, l'organisation qui va être créée sera certainement une société.

**327. L'objet civil en droit français.** Au motif de l'imprécision du droit cambodgien, pour ne pas dire d'un certain vide juridique, il est souhaitable de prendre appui sur le droit français. Dans le domaine de groupements de personnes, le terme « action » renvoie à l'existence d'une société. Une société est « *instituée par deux ou plusieurs personnes qui conviennent, par un contrat, d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter. (...) Les associés<sup>442</sup> s'engagent à contribuer aux pertes* »<sup>443</sup>. Il faut donc un contrat de société qui doit comporter obligatoirement les trois éléments suivants : un apport peu importe sa nature (en numéraire, en industrie ou en capital), la participation de chacun aux résultats (bénéfices et pertes) et *l'affectio societatis* (la volonté de collaborer, de s'associer pour un but commun qui sont les objets de la société). Cet objet peut être civil ou commercial. La détermination de l'objet est importante car le caractère civil ou commercial de l'objet a des

---

<sup>441</sup> Ce caractère hybride n'est pas propre qu'au Cambodge. D'autres pays européens tels que l'Allemagne, l'Espagne ou l'Italie seraient dans un pareil cas où les copropriétaires forment une entité *sui generis* - Etudes de législation comparée N.172 – mai 2007, *La gestion des copropriétés, Note de synthèse*, Sénat, Service des études juridiques, mai 2007.

<sup>442</sup> Petite précision : à ne pas confondre les termes « associés » et « sociétaires ». Les membres d'une société s'appellent les « associés », alors que les membres d'une association sont appelés les « sociétaires ».

<sup>443</sup> Article 1832 du Code civil français.

conséquences sur les règles applicables et la compétence des tribunaux. Si l'objet est civil, la société concernée n'est pas soumise aux réglementations relatives aux commerçants, et tout litige relèvera de la compétence des juridictions civiles. Deux exemples marquants des sociétés civiles : les sociétés civiles professionnelles ou S.C.P., telles les professions libérales qui s'unissent ensemble pour exercer leur profession (avocats, médecins, architectes etc.), et les sociétés civiles immobilières ou S.C.I. qui sont créées pour gérer ensemble les biens immobiliers. Si la nature de l'objet d'une société entraîne des effets non négligeables en droit français, en droit cambodgien, cette détermination est sans effets. Il n'existe pas, à présent, de séparations entre les tribunaux civils et commerciaux. Tous les litiges sont renvoyés aux mêmes tribunaux, même sur le plan administratif – seul le domaine militaire dispose de son propre tribunal spécialisé en la matière. Par ailleurs, à partir du moment où une organisation est considérée comme une société, elle sera soumise à la loi sur les entreprises commerciales de 2005.

**328. L'objet civil et la loi sur les entreprises commerciales.** La personne morale qui sera mise en place aura un objet civil, c'est-à-dire une société dont le but n'est pas d'exercer des activités commerciales d'après l'interprétation dans le sens contraire de l'article 1<sup>er</sup> de la loi sur les entreprises commerciales de 2005, aux termes duquel « *la présente loi s'applique aux partenariats<sup>444</sup> et sociétés qui ont des activités commerciales (to conduct/run business activities) au Cambodge (...)* » ; plus exactement, la loi s'applique à toutes les formes de société, que celles-ci soient des sociétés de personnes ou des sociétés des capitaux (...). Dès lors qu'une société est instituée dans un but autre que la poursuite des activités commerciales (business activities), l'objet de ladite société est certainement civil. Dans le cas présent, la « société- copropriété » aura un objet civil précis qui est celui de détenir et gérer un patrimoine, que sont les parties communes. L'explication pourrait être qu'il a été pensé que toutes les sociétés ont été créées pour générer des bénéfices<sup>445</sup>, de ce fait, elles sont certainement commerciales car seuls les actes de commerce<sup>446</sup> produisent des profits.

---

<sup>444</sup> « Partenariat » est la traduction littérale de l'anglais « partnership ». Mais, ce « partnership » est défini à l'article 8 de la loi sur les entreprises commerciales comme étant « *un contrat entre deux ou plusieurs personnes afin de combiner/d'affecter leurs biens, savoirs ou activités en vue d'exercer en commun une activité commerciale dans le but de faire des profits* ». Ainsi, mettant côte à côte les droits français et cambodgien, le « partenariat » en question, ce sont des sociétés de personnes ; et le terme de « société » qui le suit, ce sont les sociétés de capitaux.

<sup>445</sup> Et cette vision de bénéfices produits existe même pour les sociétés immobilières de holding : dans leurs statuts, ces sociétés ont pour objets (business objectives) de détenir juridiquement les terres et de les donner en location à une autre société d'opération (Operating Company) qui les exploitera. Les sociétés de holding génèrent alors des entrées d'argent grâce aux loyers.

<sup>446</sup> Le droit cambodgien ne semble pas définir les actes de commerce, contrairement au droit français dont la définition se trouve à l'article L110-1 du Code de commerce.

L'existence des actions présume l'existence d'une société, qui forcément a un but lucratif parce qu'elle engendre des profits. Cette analyse s'applique bien sûr aux sociétés ordinaires. Or, la « société-copropriété » est une société particulière due au fondement de sa constitution, mais aussi à son but civil dont l'objectif est de poursuivre un but non-lucratif, tout en gardant sa forme sociétale.

## **2 – La personne morale à but non lucratif**

### **329. Les textes cambodgiens sur les groupements à but non-lucratif.**

L'énumération des différents types de la personne morale de l'article 46 du Code civil de 2007 inclut la catégorie des personnes morales à but non lucratif. Sans autres précisions, il s'en déduit que ces personnes morales (à but non-lucratif) pourraient revêtir n'importe quelle forme, en ce sens, elles pourraient aussi bien être des associations que des sociétés. De ce fait, le but d'une société ne serait pas uniquement de faire profits. Cependant, la définition de société (de personnes), prise dans celle du partenariat, de la loi sur les entreprises commerciales de 2005 fait mention de l'existence de bénéfices : « (...) *dans le but de faire des profits* ». Il y aurait ici contradiction de règles de droit. Théoriquement, si deux normes portent sur le même objet, elles coexistent dans les limites où elles ne se contredisent pas ; en cas de contradiction, la norme postérieure prime sur celle antérieure. Logiquement, le Code civil de 2007 devrait l'emporter et une société pourrait alors avoir un but non-lucratif. Nonobstant, la loi sur les associations et organisations non-gouvernementales (Law on Associations and NGOs) promulguée en août 2015, définit ces deux formes de personne morale comme étant des groupements de personnes établis dans les intérêts de leurs membres et n'ayant aucune activité génératrice de profits<sup>447</sup>. En droit français, le but non lucratif de l'association est prévu à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901.

**330. L'association des copropriétaires.** Pour ce qui est du cas présent, le groupement de personnes concerne les copropriétaires qui s'organisent au sein d'une organisation *sui generis* qui a la consistance d'une société mais qui ne produit pas de bénéfices. Reprenant la définition de ce qu'est une société en droit français, l'expression « *deux ou plusieurs personnes qui conviennent, par un contrat, d'affecter à une entreprise commune (...)* » suggère qu'une entreprise peut être à but lucratif ou non. Ce n'est que dans la

---

<sup>447</sup> Article 4 de loi de 2015 sur les associations et organisations non-gouvernementales.

poursuite de la définition de la société, qu'il sera fait mention de l'existence de bénéfices dans « *partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter* ». Aussi, le groupement qui va se constituer au sein du bâtiment en copropriété portera la dénomination d' « association des copropriétaires »<sup>448</sup>, dont la nature et l'objet feront d'elle une entreprise à but non lucratif<sup>449</sup>. La décision d'imposer à cette entreprise, bien que reconnue sous sa forme sociétale, qu'elle ne poursuive des objectifs que dans les intérêts de leurs membres sans chercher à faire des profits serait une bonne décision. Dans le cas contraire, il y aurait des compétitions entre les bâtiments en copropriété qui pourraient à terme engendrer des discriminations à l'encontre de certains copropriétaires, voire même exclure ou faire partir certains et empêcher l'accueil de certains autres - le tout sur la base du statut social et/ou de la garantie financière. Une attitude qui serait contraire à l'esprit harmonieux de vie en communauté, et au respect de la liberté constitutionnelle de chaque citoyen de s'installer légalement et, ce faisant, il y aurait atteinte à la dignité de la personne<sup>450</sup>.

**331. Le but non-lucratif et les bénéfices.** Une précision peut être apportée sur le champ d'application du « but non lucratif » : cette expression ne veut pas dire qu'une organisation ne peut catégoriquement pas faire des bénéfices. Une association fonctionne sur les cotisations de ses membres et des subventions, sachant que les subventions représentent quasiment la totalité du fonds. Il est des moments où les subventions ne viennent pas ou sont insuffisantes, l'association doit alors trouver d'autres sources de financement pour combler sa trésorerie. Par le fait, elle doit générer des résultats excédentaires afin de couvrir ses besoins financiers. Elle peut donc avoir des activités qui lui procurent des bénéfices, mais qu'elle ne doit pas distribuer aux dirigeants et/ou membres, directement ou indirectement. L'article 4 de la loi sur les associations et les ONG de 2015 est aussi clair sur ce point : « (...) *sans poursuivre des activités qui génèrent des profits qui seront partagés entre les membres* ». Donc, il est possible de faire des bénéfices, mais les sociétaires ne doivent pas y trouver leurs intérêts, et ces bénéfices ne doivent pas non plus figurer dans l'objectif principal de l'association. Les excédents ainsi dégagés ne peuvent qu'être réinvestis dans l'œuvre de cette association. En la

---

<sup>448</sup> L'association des copropriétaires existe aussi en droit anglais grâce à la nouvelle loi portant réforme sur la copropriété et les baux (Commonhold and Leasehold Reform Act) adoptée 2002 en vigueur depuis le 27 septembre 2004. Cette association est connue sous le nom de « Commonhold Association » (CA).

<sup>449</sup> L'association des copropriétaires est différente de l'association syndicale libre (ASL) dans laquelle les propriétaires en lotissement sont réunis en son sein, et dont la mission est de gérer les éléments communs et de veiller au maintien de la discipline collective, des caractéristiques du lotissement et de sauvegarder les intérêts communs » - C. ATIAS, *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, Edilax, 7<sup>e</sup> éd., 2014, p.6.

<sup>450</sup> Articles 38 et 40 alinéa 1<sup>er</sup> de la Constitution de 1993 : « *la loi protège la vie, l'honneur et la dignité des citoyens. La liberté des citoyens (...) d'installer légalement leur domicile de façon légale doit être respectée* ».

circonstance, l'association des copropriétaires, en tant que propriétaires des parties communes, a corollairement des devoirs issus de son droit de propriété, que sont des devoirs d'entretien et de conservation de son patrimoine. Pour mener à bien ses missions, il faut qu'elle ait du fonds pour assurer l'administration et la gestion de la copropriété. Sa trésorerie peut être comblée par les contributions des membres, ainsi que par d'autres activités telles que la mise en location d'une partie commune, dont le loyer récolté tombera dans la caisse de l'association aux fins de financements des besoins financiers futurs.

**332. Conclusion.** Il est possible de créer une personne morale qui sera propriétaire des parties communes. Pour cela, les critères d'appropriation ont été élucidés, c'est-à-dire l'établissement d'une entreprise à responsabilité limitée et à but non lucratif en la personne de l'association des copropriétaires. Les critères de sa constitution ainsi mis en lumière, il convient d'étudier à présent la mise en application de ce groupement de personnes à la présente hypothèse.

## **SECTION II – LA MISE EN APPLICATION DU PRINCIPE D’UNE PERSONNE MORALE PROPRIETAIRE DES PARTIES COMMUNES**

**333. Introduction.** En droit français, à partir du moment où un immeuble présente la structure de la copropriété<sup>451</sup>, le régime de la loi du 10 juillet 1965 sur le statut de copropriété s’applique automatiquement et le syndicat des copropriétaires est constitué de plein droit. Le droit cambodgien est différent bien que majoritairement inspiré des solutions françaises. Effectivement, la définition cambodgienne d’un bâtiment en copropriété ne requiert pas la division de ce bâtiment en lots de copropriété, mais en parties privatives et en parties communes. Une fois les caractéristiques d’un bâtiment en copropriété remplies<sup>452</sup>, le régime de la copropriété qui découle du sous-décret de 2009 ne s’applique pas impérativement, il faut que le bâtiment en question soit construit conformément aux lois en vigueur et il faut un règlement intérieur<sup>453</sup> ; d’où l’obligation de mettre ces bâtiments en conformité avec les exigences du sous-décret de 2009. Enfin, si la personne morale en la présence du syndicat des copropriétaires existe d’office du moment où la copropriété est née en droit français, en droit cambodgien, que cela soit dans la loi foncière de 2001 ou dans le sous-décret de 2009 et son règlement intérieur-type, aucune mention de la présence quelconque d’une personne morale n’a été faite.

**334. Annonce du plan.** Il faut imposer la création d’une personne morale qui sera dotée de la personnalité juridique pour pouvoir participer activement à la vie juridique. Sa présence n’en est que plus nécessaire du fait des dilemmes de la propriété sur les parties communes. L’absence d’une telle personne morale ne peut qu’engendrer des blocages et des situations juridiques injustes, comme cela a été démontré à plusieurs reprises<sup>454</sup>. Les critères d’appropriation des parties communes par une personne morale ont donné une nouvelle forme juridique à cette personne morale quelque peu hybride, qui est l’association des copropriétaires. Il importe de voir dès à présent la mise en application de ce principe. Cette

---

<sup>451</sup> La structure française de la copropriété se trouve à l’article 1<sup>er</sup> de la loi de 1965 : un immeuble dont la propriété est répartie en lots comprenant les parties privatives et une quote-part des parties communes.

<sup>452</sup> Un bâtiment en copropriété est un bâtiment appartenant à plusieurs personnes, et qui est divisé en des parties privatives et communes.

<sup>453</sup> Article 3 alinéa 1<sup>er</sup> et article 8 alinéa 1<sup>er</sup> du sous-décret de 2009 : les exigences de conformité font que tous les autres bâtiments en copropriété autres que les condominiums échappent au champ d’application du sous-décret. Les conséquences sont que les copropriétaires ne peuvent pas avoir leur droit de propriété sur les parties privatives garanti et protégé, et le fonctionnement de la copropriété reste au bon vouloir de chacun.

<sup>454</sup> V. *supra* N.132 sur les ambiguïtés liées aux transferts de la propriété, N.156 sur les conséquences des mutations des droits sur le prix et l’achat du terrain ainsi que sur le concours des nationalités. De même, V. aussi N.167 et s. sur les différences de droits entre les copropriétaires cambodgiens et étrangers alors même qu’ils sont tous les mêmes obligations.

mise en œuvre nécessite inéluctablement la constitution de cette association des copropriétaires (§ I), qui sera propriétaire des parties communes. Puis, il est nécessaire de voir les conséquences liées à l'attribution du droit de la propriété à cette personne morale (§ II).

### **§ I – La constitution de l'association des copropriétaires**

**335. Introduction.** Pour détenir un droit de propriété sur un bien, il faut être une personne physique ou morale. Si pour une personne physique, les problèmes se posent peu<sup>455</sup>, la personne morale demande des formalités particulières à accomplir (A). Une fois ces formalités remplies, la personne morale disposera de la personnalité juridique dont il importe de voir les principaux effets (B).

#### **A – Les formalités requises**

**336. Introduction.** Comme toute société, l'association des copropriétaires doit fonctionner conformément aux dispositions de son acte constitutif, de ses statuts, du règlement de copropriété et de certaines dispositions de la loi commerciale sur les entreprises. Par ce fait, cela nécessite avant tout un acte constitutif qui est un acte de base et qui doit être dûment rédigé (1), avant de faire l'objet de dépôt au ministère de l'Aménagement du territoire aux fins d'immatriculation de ladite association (2).

#### **1 – L'acte constitutif**

**337. Présentation.** Afin de créer une association des copropriétaires, les personnes qui souhaitent devenir associées doivent établir ensemble et approuver un acte constitutif que sont les statuts de société<sup>456</sup>. Si les conditions de l'attribution de la personnalité juridique<sup>457</sup> à une personne physique sont d'être née vivante et viable<sup>458</sup>, pour une personne morale, cette

---

<sup>455</sup> « Les problèmes se posent peu » : cela ne veut pas dire qu'il n'y avait pas du tout de problèmes. A vrai dire, il y a eu des débats sur le commencement de la personnalité juridique parce que la question touche les domaines juridique et éthique. Le principe du droit civil actuel est que cette dernière est attribuée à partir de la naissance à condition que l'enfant naisse vivant et viable (donc trois critères : il faut que l'enfant soit né, vivant et viable). A *contrario*, avant sa naissance, l'enfant n'a pas d'entité propre, mais une fois né et si l'enfant est vivant, la personnalité juridique peut rétroagir à son état embryonnaire ou son état de fœtus.

<sup>456</sup> Article 82-1 du Code civil de 2007.

<sup>457</sup> La personnalité juridique est la capacité à être/devenir titulaire des droits et obligations, article 6 du Code civil de 2007.

<sup>458</sup> Cette condition de « naître vivant et viable » est la position française qui se trouve aux articles 311-4, 725 et 906 du Code civil de 1804. L'article 8 du Code civil de 2007 ne mentionne que la naissance : « *la personnalité juridique est attribuée à une personne à partir de sa naissance et s'éteint au décès de cette dernière* ».

condition réside dans l'établissement des statuts qui sont la matérialisation de la manifestation de volonté des membres. Et cet acte ne peut avoir d'effets s'il n'a pas été tamponné par un notaire<sup>459</sup>, et doit obligatoirement contenir les mentions émises dans le Code civil de 2007, dont les principales sont : l'objet ou les objectifs, la dénomination sociale, le siège social, le capital social, les cas de dissolution, le fonctionnement du conseil d'administration, les amendements aux statuts, la publicité etc.<sup>460</sup> Pour être identifiée, l'association doit avoir un nom propre, c'est le rôle de la dénomination sociale. En raison de son caractère *sui generis* lié à sa forme sociétale dans une appellation d'association, il est plus que recommandé de faire précéder le nom donné au bâtiment de la mention d'« Association des copropriétaires » pour éviter des confusions. Comme toute personne doit avoir une adresse, pour l'association, cette adresse sera le lieu de son siège social qui sera le lieu de situation du bâtiment qui fait l'objet de copropriété<sup>461</sup>.

**338. La rédaction de l'acte et le capital social.** Pour les bâtiments déjà en copropriété, les autorités compétentes doivent contraindre tous les copropriétaires à se mettre d'accord pour rédiger, avec l'aide d'un professionnel de droit, un acte de base dans l'optique de créer prochainement une personne morale qui sera une association des copropriétaires. L'intervention d'un professionnel de droit n'est pas seulement une garantie d'efficacité des actes rédigés, mais une condition indispensable sans laquelle ces actes ne produiront aucun effet. Il est toutefois inutile de mettre trop de contraintes qui freineront la constitution de cette société.

L'article 83 du Code civil de 2007 requiert un capital minimum pour une société à responsabilité limitée<sup>462</sup>. Sur ce domaine, il faut distinguer deux cas de copropriété : celui des compartiments chinois et des condominiums. Tout d'abord, pour les compartiments chinois (anciens bâtiments en copropriété), l'obligation de constituer un capital social peut poser des problèmes. En leur sein, soit il n'existe que des copropriétaires cambodgiens, soit la situation est celle d'une copropriété spéciale. Dans les deux cas, les obliger à trouver un capital minimum même de USD5.000 peut s'avérer quasi-impossible. Dans la copropriété classique, les copropriétaires (nécessairement cambodgiens) sont généralement dans le besoin et leur

---

<sup>459</sup> Article 82-2 du Code civil de 2007.

<sup>460</sup> Article 50 alinéa 1<sup>er</sup> et article 82-2 du Code civil de 2007. Les mêmes éléments sont aussi requis dans la loi sur les entreprises commerciales de 2005.

<sup>461</sup> Par exemple, le bâtiment a un nom propre « De Castle ». Les copropriétaires se réuniront et formeront « Association des copropriétaires De Castle, bâtiment en copropriété sis au TK83, rue 315, Sangkat Boeung Kak I, Khan Toul Kork, Phnom Penh, Royaume du Cambodge ».

<sup>462</sup> Dans la pratique, il est généralement requis d'au moins KHR20.000.000 (USD5.000).

préoccupation quotidienne est de trouver de quoi nourrir leur famille respective. De plus, en tant que Cambodgiens, ils disposent automatiquement de la propriété sur le terrain du bâtiment et donc sur les parties communes. Ils ne voient certainement pas l'intérêt de créer une association des copropriétaires. Dans la copropriété spéciale, la création d'une personne morale est justifiée par les dilemmes de la propriété des parties communes, tantôt elle appartient aux copropriétaires cambodgiens, tantôt elle leur échappe<sup>463</sup>. En dépit de cet intérêt, la réticence vient plus du côté cambodgien, ce qui est compréhensible. Ils avaient jusque-là la propriété sur les parties communes en tant que copropriétaires, avec la mise en place de cette association, ce droit de propriété sera transféré à celle-ci. Si les étrangers trouvent un intérêt certain dans cette société, il n'en est pas de même pour les Cambodgiens et qui sont beaucoup plus enclins à mettre leur veto ou à faire traîner les choses. Parallèlement pour les condominiums où les copropriétaires sont, en général, des gens qui peuvent se permettre de dépenser plus que le nécessaire, et où le pourcentage de parties privatives appartenant aux copropriétaires spéciaux peut dépasser la moitié, il est possible de constituer les USD5.000 requis. Cependant, toutes les copropriétés spéciales, compartiments chinois ou condominiums, dans l'hypothèse où le capital minimum peut être constitué, une autre difficulté surgit qui concerne la contribution de chacun. Il est possible de s'inspirer de la contribution aux charges liées aux dépenses communes qui s'opère selon la superficie de chaque partie privative.

Pour les bâtiments à propriétaire (encore) unique ou en vue de la construction des bâtiments en copropriété, l'établissement d'un acte de base est exigé parallèlement à celui du règlement intérieur avant toute mise en copropriété, en plus de l'exigence du respect des règles relatives à la mise sous régime du sous-décret de 2009 pour les bâtiments déjà existants et que les propriétaires uniques souhaitent aménager pour les vendre ensuite par appartement. Dans ces cas-là, le propriétaire unique ou les promoteurs immobiliers doivent respecter tous les points essentiels pour l'établissement de l'acte constitutif de société, y compris la constitution d'un capital minimum.

**339. Conclusion.** Des cas d'exonération de capital social en raison de la capacité financière des copropriétaires présents sur les lieux pourraient être créés. Par ailleurs, le capital de USD5.000 doit en principe être libéré au moment de la création, mais pour la

---

<sup>463</sup> Quand les Cambodgiens sont copropriétaires, ils ont la propriété sur les parties communes. Quand ils vendent leur appartement à un étranger, ce dernier ne reçoit que les droits et d'usage sur les parties communes parce qu'à ce moment-là, l'ancien copropriétaire cambodgien a perdu son droit de propriété sur ces parties concernées.

situation de copropriété spéciale qui existe dans les compartiments chinois où les copropriétaires cambodgiens et spéciaux peuvent avoir des niveaux de vie différents, et à condition que le capital minimum soit requis de leur part, la libération de ce capital pourrait peut-être s'étaler dans le temps<sup>464</sup> (pour permettre aux copropriétaires qui connaissent des difficultés financières d'avoir plus de temps pour réunir les fonds qui leur sont demandés). Toutefois, afin de ne pas trop encombrer les charges qui pourraient peser sur les copropriétaires ou les futurs copropriétaires, il serait aussi approprié de ne pas requérir la constitution d'un capital minimum, puisque la mise en copropriété, à l'heure actuelle, concerne plus les compartiments chinois.

Enfin, il ne faut pas oublier l'établissement d'un règlement intérieur qui fait partie des documents de copropriété indispensables. Si les statuts constituent la colonne vertébrale de l'association des copropriétaires, le règlement intérieur définit le fonctionnement de la copropriété, les droits et obligations de chacun. Si ce dernier peut être altéré jusqu'à la première vente de l'appartement, les statuts peuvent être modifiés tant qu'ils n'ont pas été enregistrés.

## **2 – L'immatriculation au registre de copropriété**

**340. Dépôt aux fins de publicité.** A partir du moment où l'acte constitutif a été établi et endossé par un notaire, il doit être enregistré, déposé et publié, au même titre que tous les autres statuts des sociétés ordinaires. A défaut de dispositions contraires, cet enregistrement aura lieu au bureau du registre au ministère du Commerce, comme il est fait habituellement.

Il s'agit de Registrar's Office dont la création se fait selon les règles édictées par la loi portant sur les règles commerciales et le registre du commerce (Law on Commercial Rules and Register/Commercial Registration) du 26 juin 1995. Cet acte marque la naissance officielle de l'association des copropriétaires et lui confère ainsi la personnalité juridique. Par rapport au droit français, la naissance du syndicat des copropriétaires ne requiert aucune formalité, il est né de plein droit dès que la copropriété a vu le jour. Et ce syndicat est doté de

---

<sup>464</sup> En droit français des sociétés, pour les structures de la S.A.R.L. ou de l'E.U.R.L. (entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée), traditionnellement avant que la loi Dutreil n'est venue supprimer le capital minimum, les apports en numéraire doivent être libérés lors de la constitution d'au moins un cinquième de leur montant, soit 20%. Le surplus doit être versé successivement dans un délai de cinq ans à compter de la date d'immatriculation de la société.

la personnalité morale à compter du jour de sa déclaration à la mairie du lieu de situation de l'immeuble. Son rôle est principalement lié à la conservation et à l'administration de l'immeuble, alors que l'objet primaire de l'association des copropriétaires est la détention juridique des parties communes. Il n'est pas nécessaire de s'attarder longuement sur le processus d'immatriculation des sociétés. Pour cela, il suffit juste de se référer à la loi sur les règles commerciales et le registre du commerce de 1995 et à la loi sur les entreprises commerciales de 2005.

**341. Différences avec l'immatriculation des sociétés commerciales.** Toutefois, il est important de mettre l'accent sur quelques points. L'immatriculation d'une société donne lieu à la délivrance d'un certificat d'immatriculation (Certificate of Incorporation), à renouveler tous les trois ans. Après l'obtention de ce « K-bis », il faut demander la Patente (Patent Certificate) tous les ans au plus tard avant la fin du mois de mars – le certificat doit être accroché et doit pouvoir être vu ou être visible au lieu principal d'activité (principal place of business). Dans le cas présent, l'exigence d'une Patente pour l'association des copropriétaires peut être écartée du fait que la taxe Patente est requise pour les activités commerciales, tandis que l'association poursuit un but civil. Quant au certificat d'immatriculation, rien ne semble interdire son émission au profit de l'association des copropriétaires, rien ne semble l'exonérer de l'obligation générale à laquelle toutes les sociétés sont soumises, qui celle de son renouvellement périodique moyennant des frais administratifs. Néanmoins, comme dans l'hypothèse de la constitution d'un capital minimum pour l'association des copropriétaires, l'obligation de renouvellement du certificat d'immatriculation peut être exemptée, parce qu'il ne faut pas freiner la mise en copropriété des compartiments chinois, ni même de mettre les bâtiments déjà en copropriété dans une situation irrégulière à cause du défaut du renouvellement. Tout doit être pensé et fait pour régulariser au plus vite et tenir en conformité les bâtiments en question.

En tout état de cause, grâce à cette immatriculation, l'association des copropriétaires aura alors une existence propre, au même plan que toutes les sociétés de personne (Partnerships) ou de capitaux (Companies)<sup>465</sup>. En droit français, la loi ALUR de 2014 a mis en place l'obligation d'immatriculer certaines copropriétés au sein d'un registre de copropriété : l'immatriculation est obligatoire pour les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation. Chaque copropriété se verra attribuer un numéro d'immatriculation.

---

<sup>465</sup> « Partnerships » ou « Companies » selon les termes employés dans la loi sur les entreprises commerciales de 2005.

L'immatriculation permettra de connaître l'état des copropriétés pour prévenir d'éventuels dysfonctionnements. L'obligation de déclaration incombe au syndic qui doit le faire dans les délais qui varient selon la taille des copropriétés, la date limite d'immatriculation est au plus tard le 31 décembre 2018<sup>466</sup>. En droit cambodgien, comme en matière de sociétés, cette immatriculation lui donne alors la personnalité juridique dont il convient de voir en détail les effets.

## **B – La personnalité juridique et ses effets**

**342. Introduction.** En plus de permettre à une personne morale d'avoir des éléments d'identification tels que la raison ou la dénomination sociale, le siège social et la nationalité, la personnalité juridique attribue une capacité d'exercice qui se manifeste dans la possibilité de participer à tous les aspects de la vie juridique (1). De surcroît, une capacité de jouissance lui sera aussi conférée se traduisant dans l'aptitude de posséder un patrimoine propre (2), qui constitue l'actif social, son attribut.

### **1 – La participation à la vie juridique**

**343. Exposé de théorie.** La participation à la vie juridique permet à une personne morale d'accomplir tous les actes juridiques en son nom. En ce sens, sauf dispositions contraires restreignant les activités d'une personne morale, en principe, elle peut souscrire tous les engagements et être partie à tous les contrats qui existent dans le Code civil de 2007, à condition que ces activités ne soient pas celles prohibées par les lois et qu'elles ne soient pas contraires à ses objectifs annoncées dans les statuts ou les dépassant. En la circonstance, l'association des copropriétaires ressemble à la S.C.I (Société Civile Immobilière) dont l'objet social est civil et qui a été créée pour les affaires touchant au domaine de l'immobilier, notamment la gestion et la propriété. L'association ne peut contracter ou faire des actes au-delà de sa spécialité<sup>467</sup>. Un autre effet de cette capacité d'exercice est de permettre à une

---

<sup>466</sup> Pour d'informations, V. art. 52 et 53 de la loi ALUR de 2014, inclus dans les articles L.711-1 à L.711-5 nouveaux du Code de la construction et de l'habitation. V. aussi sur le site internet du service public pour connaître des formalités d'immatriculation, des informations à déclarer, des délais de déclaration, des conséquences de l'absence d'immatriculation et des recours en cas de carence du syndic - [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32058](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32058).

<sup>467</sup> Du fait de l'exigence que soient mentionnés dans les statuts les objectifs poursuivis, il peut être considéré que le droit cambodgien admette implicitement le principe de la spécialité de la personne morale. Cependant, ce principe est expressément évoqué en droit français dans un arrêt du 18 juillet 1989 : l'activité accomplie doit être conforme à l'objet social, c'est-à-dire que ces actes doivent entrer dans le champ d'application de cet objet. Les

personne morale d'agir en justice ou d'être poursuivie, de même que de faire l'objet de procédure de liquidation judiciaire.

Sur les opérations portant sur l'immobilier, reste la question de savoir si l'association peut se porter acquéreur ou disposer d'une partie des bâtiments. Théoriquement, les parties communes sont la propriété de cette association, il ne serait pas logique que le propriétaire achète son propre bien. Quant à la disposition d'une partie communes, la loi foncière de 2001 a été claire : « *les parties communes et les droits accessoires à elles ne peuvent faire l'objet de partage ni de vente séparément des parties privatives* »<sup>468</sup>. En ce qui concerne les parties privatives, dans l'absence de dispositions contraires, l'association peut, en tant que personne juridique, acheter ces parties privatives si la majorité des voix des copropriétaires qui la composent approuvent cette décision<sup>469</sup>. En effet, les textes de loi n'ont pas mentionné de telles hypothèses. Se basant sur les règles des majorités qui existent, puisque l'acquisition de la partie privative n'est ni une décision de démolition ou de reconstruction, auquel cas les 75% des voix de tous les copropriétaires sont exigés, ni une décision de vendre le terrain, auquel cas l'*unanimité* est requise, il ne reste plus que la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

L'acquisition d'une partie privative fait rentrer ce nouveau bien dans le patrimoine de l'association, et viendra constituer un gage de plus pour les créanciers<sup>470</sup>. Conséquemment, il devrait perdre son caractère privatif pour devenir une partie commune. Cette opération nécessite corolairement la modification de l'état descriptif de division. La possibilité de détenir un patrimoine personnel fait partie de la capacité de jouissance d'une personne morale, ici de l'association des copropriétaires.

---

actes passés en violation de ce principe de spécialité sont nuls parce que la personne morale a dépassé sa capacité d'exercice.

<sup>468</sup> Article 183 de la loi foncière de 2001 dont les dispositions ont été reprises par la loi de 2010 dans son article 16.

<sup>469</sup> En droit français, l'acquisition d'une partie privative par le syndicat des copropriétaires est possible grâce à l'article 16 alinéa 2 de la loi de 1965, et la décision est prise à la majorité de l'article 26 de la même loi.

<sup>470</sup> L'association peut très bien contracter un prêt auprès d'une banque ou d'autres établissements de crédit pour les besoins de sa mission de conservation et d'entretien des parties communes. Les créanciers demandent toujours des gages pour garantir les remboursements. Cette analyse rejoint celle sur l'exigence d'un capital minimum : en règle générale, plus le capital social est important, plus les banques accordent facilement de crédits. C'est la raison pour laquelle lors de la promulgation de la loi Dutreil de 2003 sur la possibilité de constituer une S.A.R.L. à un euro, des voix se sont faites entendre sur le fait de savoir quelle banque voudrait bien prêter à une structure qui n'a même pas été capable de trouver un minimum de 7.500euros à l'époque.

## 2 – Un patrimoine propre

**344. Présentation.** Comme toute personne morale ayant une existence propre, l'association des copropriétaires dispose d'un patrimoine distinct de celui de ses membres. Ce patrimoine qui lui est personnel est composé principalement des parties communes, et pour le fonctionnement de la copropriété, il peut être aussi nécessaire qu'elle possède quelques meubles permettant d'assurer par exemple la tenue des assemblées générales. L'objet de l'établissement d'une personne morale est de détenir juridiquement la propriété des parties communes dans le but de permettre à tous les copropriétaires d'être en égalité des droits les uns vis-à-vis des autres, il serait contraire à cet esprit si son patrimoine ne portait pas sur ces parties communes.

**345. Énumération des composants des parties communes dans le règlement intérieur.** Les imprécisions telles qu'elles résultent de la loi foncière de 2001 et du sous-décret de 2009 ainsi que son règlement intérieur de référence, ont entraîné des interprétations quant au caractère impératif ou non des énumérations des éléments formant les parties communes. Comme il a déjà été démontré en amont<sup>471</sup>, en raison des mentions telles que « *l'établissement du règlement intérieur doit être conforme aux principes et conditions a minima qui existent dans le règlement-type (...)* »<sup>472</sup> qui illustre les éléments des parties communes<sup>473</sup>, ainsi que la disposition de la loi foncière de 2001 selon laquelle « (...) *ladite disposition est d'ordre public* »<sup>474</sup>; l'interprétation se pencherait sur le caractère obligatoire de ces énumérations.

Or, ceci pose problème notamment dans les compartiments chinois parce que, très généralement, l'unique propriétaire d'origine cède aux étrangers tous les étages à partir du premier. Si les énumérations des parties communes sont impératives, aucun acquéreur, cambodgien ou non, ne pourrait acheter tous lesdits étages du fait que la terrasse qui a été certainement aménagée à partir du toit du bâtiment est considérée comme étant partie commune. D'autant plus qu'il n'est pas possible d'avoir des parties communes à usage privatif selon l'interprétation faite de l'article 9 alinéa 2 du sous-décret de 2009 aux termes duquel « *les balcons attachés aux parties privatives pour un usage privé sans porter atteinte à l'usage commun sont considérés comme étant parties privatives* ». En comparaison au droit

---

<sup>471</sup> V. *supra* N.62 à propos de l'interrogation sur le caractère impératif de l'énumération des parties communes.

<sup>472</sup> Article 8 alinéa 4 du sous-décret de 2009.

<sup>473</sup> Article 3.3 du règlement intérieur de référence de 2009.

<sup>474</sup> Article 179 de la loi foncière de 2001 sur l'énumération des composants des parties communes.

français, ces balcons sont des parties communes à jouissance exclusive. De ces balcons et par extension, il ne peut y avoir de parties communes à usage privatif au sein d'un bâtiment en copropriété, ce qui renforce l'absence de mention « (...) ou de certains d'entre eux » pour ce qui est de l'usage et de l'utilité faits des parties communes dans la définition même de celles-ci<sup>475</sup>.

Cependant, il est possible de s'inspirer de cette disposition de la manière suivante : puisque ces balcons sont vus comme des parties privatives, alors les terrasses y compris le toit qui y est attaché pourraient ainsi être déclassées des parties communes, du fait qu'elles s'attachent aux parties privatives et que seuls les propriétaires de ces parties peuvent y accéder. De plus, l'usage privatif ne porte pas atteinte à l'usage des autres. Cette possibilité ouvre alors une brèche vers l'acceptation en vertu de laquelle il serait envisageable de déroger aux énumérations présentes dans les textes de loi. Cette suggestion de dérogation peut se fonder sur les ambiguïtés des textes. En effet, « *l'établissement du règlement intérieur doit être conforme aux principes et conditions a minima (...)* » pourrait vouloir dire simplement que dans chaque règlement intérieur, il doit être mentionné les trois principaux points<sup>476</sup>, tout en laissant au rédacteur du règlement la liberté de les remplir. Pour ce qui concerne la mention « (...) *ladite disposition est d'ordre public* » de la loi foncière de 2010, il pourrait ne s'agir que de la disposition qui la précède, en ce sens, « *en aucun cas, le copropriétaire du dernier étage ne peut surélever le bâtiment pour son usage personnel ou vendre ce droit de surélévation* »<sup>477</sup>. C'est l'agencement des textes qui est mis en question ici : soit le caractère d'ordre public ne concerne que la dernière disposition de l'article, soit il concerne tout l'article et dans ce cas, la liste des parties communes s'y trouve aussi.

Malgré cette hésitation et quand bien même que l'article 179 de la loi foncière de 2001 englobe l'énumération des parties communes qui jusqu'à présent est vue comme obligatoire, l'expression « (...) *les composants des parties communes tels que (...)* » suggère *a contrario*. La liste n'est pas exhaustive et il est possible d'apporter d'autres éléments. Ce rajout laisse entendre que l'énumération n'est donc pas impérative. Cette disposition ressemble à celle de

---

<sup>475</sup> Articles 4 du sous-décret de 2009 et de la loi de 2010 : « *les parties communes sont les fractions du bâtiment affectées à l'usage ou aux intérêts (à l'utilité) de tous les copropriétaires, comme par exemple (...)* ».

<sup>476</sup> Ces trois points sont, d'abord, les droits et obligations des copropriétaires sur les parties privatives et communes, puis la répartition des charges communes et, dernièrement, les procédures de la prise des décisions. Pour ce troisième point, il est à noter que les règles des majorités requises lors des prises de décisions en assemblée générale sont, quant à elles, impératives : majorité absolue, majorité qualifiée de 75% des voix et l'unanimité. Toutefois, c'est seulement au niveau de la répartition des charges et dépenses, et de la répartition des produits de la vente du terrain qu'il est admis d'apporter des dérogations contraires.

<sup>477</sup> Article 179 de la loi foncière de 2001.

la loi du 10 juillet 1965 : « *Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes (...)* »<sup>478</sup>. Ainsi, la terrasse dont il est l'objet peut être considérée comme relevant des parties privatives. Fort de cette argumentation, le règlement intérieur, tout en traitant obligatoirement les trois points principaux, pourrait entièrement décider que telles fractions du bâtiment relèvent des parties privatives ou communes.

**346. Conclusion.** Si le patrimoine de l'association des copropriétaires porte sur les parties communes, celles-ci sont librement déterminées par les fondateurs de la copropriété. Une fois que la propriété des parties communes a été fixée, aussi bien que leur contenu arrêté conventionnellement dans le règlement intérieur, il est nécessaire d'étudier les conséquences de l'attribution de ce droit de la propriété à une personne morale.

## **§ II – Les conséquences liées à l'attribution de la propriété sur les parties communes à une personne morale**

**347. Introduction.** Les effets de l'attribution du droit de propriété sur les parties communes à une personne morale a des conséquences sur le contenu du patrimoine des copropriétaires des parties privatives (A). Le fait d'être associés au sein d'une personne morale donne naissance à la détention des parts sociales dont il importe de voir le rôle de ces dernières au sein de la copropriété (B).

### **A – Le patrimoine des copropriétaires des parties privatives**

**348. Introduction.** L'établissement de l'association des copropriétaires entraîne des conséquences juridiques qui se concentrent sur le contenu du patrimoine des copropriétaires, dont il convient de « revisiter ». Précédemment, il a été question longuement de la détermination du patrimoine de chaque copropriétaire, et les analyses ont donné lieu à de nombreuses hésitations en raison de l'ambiguïté des textes de loi. Tantôt ces textes se réfèrent aux parties privatives comme la base de tout calcul, tantôt ils renvoient aux lots de copropriété, ce qui pose des problèmes tant au niveau de calcul qu'au niveau de l'équité des droits de chacun<sup>479</sup>. La source de tous ces maux se trouve dans l'imprécision concernant la

---

<sup>478</sup> Article 3 de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>479</sup> Dans certaines hypothèses, les étrangers propriétaires des parties privatives peuvent se retrouver dans des situations où ils ont moins de droits que leurs « congénères » cambodgiens, mais les mêmes obligations, voire même plus d'obligations dans les cas où le calcul pour les étrangers en ce qui concerne la contribution aux dépenses communes de la copropriété a pour base la « valeur du lot de copropriété », alors que pour les

consistance même du patrimoine : si en droit français, il est fait état de lot de copropriété, le droit cambodgien vacille entre « partie privative » et « lot de copropriété », dont la définition de ce lot est tout aussi floue. Ainsi, connaître de manière précise le contenu du patrimoine de chacun est important parce qu'il servira de base pour toutes les opérations.

**349. Annonce du plan.** Il est nécessaire avant tout de requalifier les « copropriétaires des parties privatives » en « propriétaires des parties privatives » (1). Mais, ce patrimoine n'est pas composé que des parties privatives, il inclut aussi les parts d'actions que chaque propriétaire de partie privative dispose au sein de l'association des copropriétaires, faisant de ce propriétaire de partie privative aussi un copropriétaire (2).

### **1 – Les copropriétaires : propriétaires des parties privatives**

**350. Présentation.** En principe, un copropriétaire est propriétaire d'un lot de copropriété. Son droit de propriété indivis sur les parties communes fait de lui un copropriétaire sur ces parties communes seulement ; et non pas sur sa partie privative sur laquelle il a l'exclusivité du droit de propriété. La qualification de son statut en tant que copropriétaire est donc justifiée par le partage de la propriété d'un bien avec d'autres. Or en droit cambodgien, à supposer que la proposition sur la constitution d'une personne morale qui serait propriétaire des parties communes soit retenue, à partir du moment où les parties communes font l'objet d'une propriété à part, elles ne relèvent plus du champ de la propriété individuelle. Dès lors, il ne peut plus être affirmé que les personnes qui ont acquis les parties privatives deviennent des copropriétaires, parce qu'aucun n'a la propriété indivise sur quelque chose. Le fait que le droit cambodgien emploie la qualification de « copropriétaire des parties privatives » a déjà été critiqué, car soit un individu est propriétaire d'un bien qui lui est privatif, soit il est copropriétaire d'un bien qui est commun – il ne peut être copropriétaire d'un bien qui est exclusif. La qualification est alors erronée. Il est judicieux d'en proposer une nouvelle qui serait le reflet plus fidèle de la situation réelle : cette qualification ne peut être autre que celle de « propriétaire de partie privative ».

**351. Les possibles fondements juridiques.** Cette qualification est susceptible de trouver un fondement juridique. Tout d'abord, dans tous les textes majeurs de la copropriété –

---

nationaux, la base est le mètre carré de leur partie privative. Ce serait une discordance entre les textes de loi plus qu'une volonté d'injustice de la part des rédacteurs.

à savoir le sous-décret de 2009, la loi de mai 2010 et le sous-décret de juillet 2010 dans lesquels il est fait référence aux termes de « parties privatives ».

Puis, l'objet du sous-décret de 2009 porte sur la gestion et l'utilisation du bâtiment en copropriété, ainsi que sur les modalités et procédures d'enregistrement des *parties privatives*<sup>480</sup>, dont l'un des buts est de garantir et protéger le « *droit de propriété des possesseurs légaux* » des parties privatives (...). En plus de la présence incontestable de la référence aux parties privatives dans les deux premiers articles du sous-décret de 2009<sup>481</sup>, le terme de « *droit de propriété des possesseurs légaux des parties privatives* » suggère que la garantie et la protection concernent en réalité et de manière évidente le droit de propriété des « propriétaires » des parties privatives. Ce qui peut aussi surprendre est que l'expression de « propriétaire de partie privative » existait avant même que la loi de 2010 sur l'appropriation étrangère n'ait vu le jour. Ce qui n'était qu'une simple déduction sera confirmé par la promulgation de ladite loi dont l'intitulé ne fait plus aucun doute, c'est-à-dire « *l'attribution du droit de propriété sur les parties privatives aux étrangers* ». L'enjeu porte décidément sur les parties privatives.

Un troisième appui, et sans doute, le plus fort est l'inscription sur le titre individuel de propriété dont un exemplaire a été annexé dès 2009 au sous-décret. Il faut dire qu'à cette époque, alors même qu'il n'y avait pas encore de possibilité de dissociation formelle entre le droit de propriété sur les parties privatives et les droits d'usage et de jouissance sur les parties communes – dissociation qui a été rendue possible avec la loi de 2010 – et que tout semblait rattacher les parties privatives aux communes selon les proportions dont chacun y a droit<sup>482</sup> ; le titre individuel de propriété vise explicitement de « *certificat de propriétaire de partie privative* ». Une telle mention ne peut que renforcer l'idée que la propriété ne peut être

---

<sup>480</sup> (...) « Enregistrement des *parties privatives* » et non des lots de copropriété.

<sup>481</sup> Articles 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> sur l'objet et les buts du sous-décret de 2009.

<sup>482</sup> Plus précisément, avant la loi de 2010, la position du droit cambodgien sur la copropriété a été la même que celle du droit français : tout d'abord, il y avait le lot de copropriété dans les deux droits ; mais si la place du lot en droit français est bien déterminée, celle en droit cambodgien est floue. Ensuite, la définition de ce lot était la même : une partie privative et une quote-part des parties communes. Ce qui différencie les deux droits, c'est le calcul de cette part de la propriété indivise des parties communes attribuée à chaque lot. En droit français, les quotes-parts exprimées en tantièmes permettent de connaître la valeur relative de chaque lot par rapport à celles des autres au sein d'un immeuble – valeur relative qui est calculée en fonction de la superficie, de la consistance et de la situation du lot (article 5 de la loi de 1965). En droit cambodgien, chaque lot a une valeur différente selon la superficie de chaque partie privative et cette valeur doit être calculée par rapport au mètre carré de cette partie privative. En conséquence, une soi-disant quote-part des parties communes va être rattachée à chaque partie privative et la détermination de cette quote-part sera en fonction du mètre carré de celle-ci : article 4 du sous-décret de 2009 et de la loi de 2010 sur la définition du lot de copropriété. Il y a ici « la valeur relative de chaque lot » contre « la superficie au mètre carré de la partie privative ».

qu'individuelle et exclusive, et qu'elle ne peut avoir pour objet autre que les parties privatives, et ce, même pour les Cambodgiens.

Toutefois, en tant que propriétaires des parties privatives dans un bâtiment en copropriété, il faut aussi se poser la question de savoir comment une situation de copropriété pourrait exister si la propriété d'un bien n'est pas partagée par plusieurs personnes, et qu'au sein de ce bâtiment n'existe que la propriété à titre privatif. Dans le cas d'espèce, il s'agit de la propriété des parties communes qui est confiée à l'association des copropriétaires où les propriétaires des parties privatives exercent le contrôle à travers la détention des parts d'actions qu'ils ont dans ladite société.

## **2 – Les copropriétaires : propriétaires des parts sociales sur les parties communes**

**352. Présentation.** Le patrimoine de chaque copropriétaire ne peut se limiter qu'à sa partie privative, bien que cette dissociation entre la propriété des parties privatives et celles des parties communes ne soit pas contraire au principe du droit cambodgien de la copropriété. A vrai dire, une telle dissociation est possible parce que la définition d'un bâtiment en copropriété lui-même l'admet, que ce soit dans le sous-décret de 2009 ou dans la loi de 2010<sup>483</sup>. Mais, cette séparation entre les deux propriétés n'est pas catégorique dans son application : cela ne veut pas dire que seules les parties privatives peuvent faire l'objet de droit de propriété. Toutefois, si ces dernières font l'objet d'une propriété au sens de la « détention corporelle » d'un bien, les parties communes font l'objet d'une certaine forme de propriété au sens de la « détention incorporelle » à travers la possession des actions. Par conséquent, le patrimoine d'un copropriétaire est composé d'une partie privative et d'une part d'actions dans les parties communes.

**353. Le terme de copropriétaire dans sa nouvelle dimension.** Il peut être étonnant que le terme « copropriétaire » soit retenu alors même que, désormais, il n'est plus question que de la propriété sur les parties privatives. Mais, il ne faut pas oublier que les propriétaires des parties privatives sont aussi des associés au sein de l'association des copropriétaires, c'est-à-dire ceux qui sont propriétaires des actions dont les parts ont été

---

<sup>483</sup> Articles 4 du sous-décret de 2009 et de la loi de 2010. A l'opposé, le droit français parle de « *lot de copropriété qui est composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes* » dans le domaine d'application de la loi du 10 juillet 1965 dans son article 1<sup>er</sup>.

attribuées en fonction de la superficie de leur partie privative. En plus de cela, quand bien même le titre individuel de propriété porterait la mention de « certificat de propriétaire de partie privative » faisant comprendre qu'il ne pourrait s'agir que de propriétaire de partie privative, l'inscription sur ce même titre de la mention « superficie de la partie privative par rapport à la surface totale du bâtiment » laisse présumer l'existence d'un certain droit sur une fraction des parties communes.

De ce fait, il serait tout aussi logique, pour ne pas aller contre la lettre des textes et ainsi remettre tout en question, de maintenir le terme de « copropriétaires »<sup>484</sup> parce qu'ils sont aussi propriétaires des parties communes sous-forme d'actions au sein d'une société. De plus, ce maintien rend plus cohérent l'application du sous-décret de 2009 sur l'utilisation et la gestion des bâtiments en copropriété ; dans le cas contraire, ce sous-décret serait alors inapplicable et il ne serait même pas possible de parler de « bâtiment en copropriété » sans dénommer les personnes ayant les droits de propriété en son sein de « copropriétaires ». Donc, un copropriétaire est propriétaire d'une partie privative et d'une part d'actions au sein de l'association des copropriétaires, propriétaire des parties communes, le tout formant ainsi son patrimoine. Comme un lot de copropriété constitue le patrimoine du copropriétaire, ce lot de copropriété, en droit cambodgien, serait alors composé lui aussi d'une partie privative et d'une part sociale sur les parties communes. La même logique sur les lots de copropriété ordinaires s'applique : les deux composants sont indissociables et les actions sur les parties communes ne peuvent être vendues ou faire l'objet de partage séparément des parties privatives.

Le patrimoine de chaque copropriétaire ainsi défini par la singularité de la notion de lot de copropriété, il faut maintenant envisager les conséquences pratiques qui découlent de la détermination du contenu de ce patrimoine, parce que là aussi, d'autres particularités surgissent.

## **B – Le rôle des parts sociales**

**354. Introduction.** Pratiquement, du mètre carré d'une partie privative par rapport à la superficie totale du bâtiment, un copropriétaire se verra attribuer une part d'actions qu'il aura sur les parties communes, et l'ensemble constituera son patrimoine. Mais, la place de ce

---

<sup>484</sup> Toutefois, il n'existe pas de bien ayant plusieurs copropriétaires. Chacun est seul propriétaire de ses actions.

patrimoine n'est pas toujours fixée de la même manière, que l'on se situe au moment de la création de la copropriété (1), ou au cours de la vie de la copropriété (2).

### **1 – Les parts sociales au moment de la création de la copropriété**

**355. Présentation.** La situation de la copropriété naît à partir du moment où un bâtiment est divisé en plusieurs parties privatives et communes et que la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Dès lors que le patrimoine du copropriétaire a été fixé, il ne devrait plus poser de problèmes concernant la détermination de la base de tout calcul ainsi que de l'assiette dont il est question à présent ; parce que logiquement, cette assiette serait le lot de copropriété lui-même.

**356. Les parties privatives comme assiette de répartition de la propriété.** Mais, il n'en est pas de même du droit cambodgien qui marque sa différence. Pour illustrer cette spécificité, la définition du bâtiment en copropriété ne mentionne pas de lot de copropriété mais distinctement des parties privatives et communes. L'assiette de répartition de la propriété ne peut être basée que sur la partie privative. Donc, dès lors que la propriété des parties privatives est répartie entre au moins deux personnes, le bâtiment en question sera qualifié de bâtiment en copropriété. Cette position n'est pas aussi aberrante que cela puisse paraître : elle permet de considérer les compartiments chinois comme des bâtiments en copropriété, pour ainsi les obliger à se conformer aux exigences du sous-décret de 2009. Si la solution du lot de copropriété a été retenue, il aurait fallu au préalable déterminer les parts d'actions de chaque copropriétaire, comment alors contraindre ces copropriétaires à le faire puisqu'ils ne sont soumis à aucune règle de droit. En conséquence, les anciens bâtiments en copropriété ne relèveront jamais du domaine d'application du sous-décret de 2009. De la sorte, la situation serait un cercle vicieux : puisque ces bâtiments ne subissent aucune contrainte de mise en conformité, les copropriétaires sont très réticents vis-à-vis du respect des droits et obligations découlant du droit de la copropriété. Au contraire, si ces bâtiments sont dorénavant considérés comme des bâtiments en copropriété, les autorités compétentes peuvent les contraindre à « se remettre à niveau ». Ainsi, il est primordial que sur le plan de l'assiette de répartition des propriétés, il soit question de la seule partie privative.

Si la partie privative est utilisée pour l'assiette de répartition de la propriété, la question qui peut être posée est de connaître véritablement le rôle des parts d'actions sur les

parties communes. En dépit de ce questionnement, les parts sociales ne seraient pas tout à fait inutiles surtout lors des opérations affectant les parties communes pendant la vie de la copropriété.

## **2 – Les parts sociales au cours de la vie de la copropriété**

**357. Présentation.** Plusieurs opérations peuvent affecter les parts sociales au cours de la vie de la copropriété. Tout d'abord, il peut s'agir des opérations de transfert de propriété. Antérieurement, il a été étudié que selon le droit positif actuel, lors de l'acquisition de la copropriété spéciale, il y a mutation de droit sur les parties communes. Ainsi, lorsqu'un copropriétaire cambodgien transfère la propriété de sa partie privative à un étranger, ce dernier acquiert la propriété sur cette partie privative mais seulement les droits d'usage et de jouissance sur les parties communes. A l'inverse, si un copropriétaire spécial cède sa partie privative à un Cambodgien, celui-ci acquiert et la propriété sur la partie privative et la propriété indivise sur les parties communes<sup>485</sup>. L'acquisition des droits sur les parties communes est donc différente selon la nationalité des parties au contrat d'achat-vente.

**358. Les parts sociales dans les transactions des parties privatives.** Avec l'établissement de l'association des copropriétaires, propriétaire des parties communes et au sein de laquelle tous les copropriétaires sont des associés détenant chacun des parts d'actions proportionnellement à la superficie de sa partie privative, les transferts de propriété seront beaucoup plus justes entre les parties. A vrai dire, au moment des ventes, les copropriétaires-vendeurs, toutes nationalités confondues, transfèrent la propriété de leur appartement et, en même temps, cèdent les actions qu'ils possèdent sur les parties communes. Les acquéreurs reçoivent la propriété sur la partie privative et les actions au *prorata* sur les parties communes. Cela nécessite des aménagements dans les statuts de la société afin qu'il ne puisse avoir cession d'actions sans céder les parties privatives. La « justice » se trouve dans le prix : dans la situation présente, pour un même prix, les acheteurs allaient recevoir des droits différents selon leur nationalité, tandis qu'avec l'introduction des actions, les mêmes droits pourront être acquis par n'importe qui. De ce fait, l'effet inévitable issu de l'achat d'un appartement au sein d'un bâtiment en copropriété est que l'acheteur devient automatiquement actionnaire au sein de la société propriétaire des parties communes, qui est l'association des copropriétaires, en plus de son acceptation expresse de respecter le règlement intérieur et

---

<sup>485</sup> Article 9 de la loi de 2010.

l'état descriptif de division annexés au contrat de d'achat-vente. Sur ce point, un deuxième aménagement important doit être prévu dans les statuts de la société afin que la liberté individuelle de vendre un bien ne soit pas atteinte par le jeu des clauses du droit des sociétés. Dans une société, il est possible de prévoir dans les statuts une clause d'agrément ou une clause de préemption qui soumette la cession des actions à l'approbation ou au droit de préemption des associés présents. Etant donné que la cession des actions ne peut avoir lieu indépendamment de la vente de la partie privative, soumettre cette cession à l'accord ou à la préemption des autres associés reviendrait à permettre à ces derniers de s'opposer à l'arrivée d'un nouvel associé dans la société. Ceci porterait atteinte gravement à une liberté fondamentale qu'est celle de commercer<sup>486</sup>.

**359. Les parts sociales dans la disparition du bâtiment.** Une autre hypothèse vient mettre en lumière l'importance de la présence des parts d'actions dans la situation de copropriété : c'est l'hypothèse où le bâtiment a été détruit emportant avec lui disparition des parties privatives. Pour le moment, deux cas se présentent : la décision de reconstruire le bâtiment et la décision de vendre le terrain.

Dans un premier scénario, la décision de reconstruire le bâtiment, peu importe les raisons de cette reconstruction<sup>487</sup>, nécessite 75% des voix de tous les copropriétaires<sup>488</sup>. Suivant la logique du droit actuel, théoriquement, il est surprenant que les copropriétaires spéciaux puissent prendre une quelconque décision sur la reconstruction du bâtiment, surtout si cette reconstruction requiert la destruction au préalable ; parce qu'une telle destruction concerne certainement les parties communes et cet acte de disposition ne peut être possible que si le droit de propriété est présent – ce qui n'est pas le cas pour les copropriétaires spéciaux. En conséquence, l'intervention de l'association des copropriétaires vient légitimer leurs prises de décision de reconstruction lors de l'assemblée générale extraordinaire –

---

<sup>486</sup> En droit français, il existe des règles qui encadrent le refus de vendre. Entre professionnels, en principe, la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1996 sur la loyauté et l'équilibre des relations commerciales (loi Galland) admet le refus de vendre un bien ou un service d'un professionnel à un autre. D'un professionnel à un consommateur, le refus est une contravention de police de cinquième classe : « *il est interdit de refuser à un consommateur la vente d'un produit ou la prestation d'un service sauf motif légitime* » - art. L.122-1 du Code de commerce. Est un délit correctionnel, le refus d'une vente ou d'une prestation de ayant pour cause une discrimination « *fondée sur l'origine, le sexe, la situation de famille, l'apparence physique, le patronyme, l'état de santé, le handicap, les caractéristiques génétiques, les mœurs, les orientations sexuelles, l'âge, les opinions politiques, les activités syndicales, l'appartenance à une ethnie, une nation, une race, ou une religion* » - art. 225-1 à 225-4 du Code pénal.

<sup>487</sup> Les raisons majeures pourraient être ce qui suit : un bâtiment en état de ruine rendant inapte l'habitation ayant ou non reçu l'ordre de démolition, ou un bâtiment partiellement détruit. Dans les deux cas, les copropriétaires peuvent décider de sa reconstruction.

<sup>488</sup> Article 8 alinéa 4 point N.3-b du sous-décret de 2009.

décision qui sera ainsi prise à la majorité de 75% des parts sociales. Ceci dit, la même solution s'applique aussi lors des votes aux assemblées générales concernant les modifications du règlement intérieur ou les décisions liées aux réparations ou à l'entretien/à la conservation des parties communes, à savoir les décisions seront adoptées à la majorité absolue des parts sociales en plus du fait que la destruction doit être suivie d'une reconstruction.

Dans un second scénario, en cas de destruction totale du bâtiment et d'une volonté de tous les copropriétaires cambodgiens pour vendre le terrain, les copropriétaires spéciaux ne peuvent que recevoir les bénéfices issus de leur droit d'usufruit sur les parties communes, proportionnellement à la superficie de leur partie privative<sup>489</sup>. Il est évident que les copropriétaires spéciaux ne peuvent s'opposer à la volonté des copropriétaires cambodgiens. De même, il convient de s'interroger sur le calcul de ces bénéfices. Grâce à l'association des copropriétaires, tous les copropriétaires ont des droits de même nature sur les parties communes. Comme celles-ci incluent aussi le terrain, la disparition du bâtiment n'emporte pas dissolution de la société parce qu'il subsiste encore le terrain<sup>490</sup> : les copropriétaires continuent à avoir des actions sur ce terrain (en fonction de la superficie de leur partie privative). Comme ces actions sont une forme de « propriété incorporelle » sur les parties communes, pour disposer d'un bien objet d'un droit de propriété, il faut l'accord de son propriétaire. De ce fait, pour vendre le terrain du bâtiment, il faut alors un vote à l'unanimité<sup>491</sup> des voix de tous les copropriétaires lors de l'assemblée générale

---

<sup>489</sup> Article 18 alinéa 3 de la loi de 2010.

<sup>490</sup> Par rapport au droit français, la destruction totale de l'immeuble entraîne la dissolution du syndicat des copropriétaires. Le raisonnement est le suivant : les parties privatives ayant disparu, le statut légal de la copropriété n'a plus lieu d'être, de même que celui du syndicat dont la conséquence est l'ouverture de la liquidation (en réalité, le syndicat subsiste encore pour les besoins de la liquidation). Sans statut de copropriété, les copropriétaires se retrouvent dans un état d'indivision ordinaire (la copropriété est soumise au régime d'indivision forcée), et il y a lieu de procéder à la vente à l'amiable ou à la vente forcée (sur licitation) du terrain de l'immeuble, seul subsistent des parties communes. Le prix de vente sera alors partagé à proportion des tantièmes de copropriété – F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.671.

<sup>491</sup> La loi de 2010 exige l'unanimité des voix de tous les copropriétaires cambodgiens pour la vente du terrain du bâtiment. Avec la mise en place de l'association des copropriétaires, la règle devrait être l'unanimité de tous les copropriétaires. Toutefois, exiger l'unanimité comporte certainement un risque de blocage de la situation. Si la loi actuelle exige l'unanimité, cette unanimité ne concerne que les Cambodgiens et il serait possible d'obtenir l'accord de tous dans un condominium dont plus de la moitié du bâtiment serait normalement détenue par les étrangers. La situation est différente si l'unanimité est exigée de tout le monde. En droit français, elle est requise pour toutes les décisions portant atteinte ou modification à la destination de l'immeuble, pour tous les prêts bancaires collectifs (souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires) ou pour toute modification des charges de la copropriété. Pour les décisions touchant aux parties communes ne portant pas atteinte à la destination de l'immeuble, elles sont prises à la double majorité de l'art. 26 de la loi de 1965. Restant sur cette logique, la décision de vente du terrain du bâtiment pourrait aussi être prise à la majorité de 75% des voix de tous les copropriétaires. Quid de l'indemnité d'assurance ? Dans le cas cadre de la destruction de l'immeuble, l'art. 40 de la loi de 1965 mentionne les indemnités représentatives de l'immeuble détruit : il s'agit des indemnités d'assurance qui ont une portée générale. Si en droit français, il existe plusieurs sortes d'indemnités comme par exemple celles dues par l'auteur responsable ou éventuellement son assureur, ou celles

extraordinaire ; le prix de vente sera ensuite reparti entre eux au *prorata* de leurs parts sociales.

**360. Conclusion.** Le rôle des parts sociales que détiennent les copropriétaires au sein de l'association des copropriétaires propriétaire des parties communes, est ici illustré comme étant indispensable. Ceci permet de donner des droits aux étrangers sur les parties communes et de permettre de faire disparaître les inconvénients liés au prix de vente. En l'absence de ces actions, la situation actuelle perdure et les étrangers ne peuvent toujours pas avoir de contrôle sur les parties communes notamment lorsqu'il s'agit d'aliénation : la décision de disposer ou d'acquérir. Il y aura ainsi toujours deux situations de copropriété : celle traditionnelle et celle spéciale et il y aura toujours deux catégories de copropriétaires : les Cambodgiens et les spéciaux. La conversion de la propriété en actions au sein d'une société balaie toutes ces différences. En tant qu'associés, les copropriétaires ont droit au vote et au partage des bénéfices et des plus-values.

En conséquence, la situation sera uniforme : il n'y aura qu'une seule situation de copropriété et les copropriétaires se retrouveront sur le même plan avec les mêmes droits et obligations. Par ce fait, lors de ces prises de décisions, que cela soit pour les modifications du règlement intérieur ou pour les décisions de réparation et d'entretien des parties communes (majorité absolue des voix de tous les copropriétaires), les décisions de reconstruire (75%) ou pour la vente du terrain (l'unanimité), tous les copropriétaires se retrouveront sur un même pied d'égalité selon leurs parts dans la société.

---

allouées par la collectivité publique pour des sinistres exceptionnels (tels que les tremblements de terre) ; il ne semble pas exister de telles indemnités allouées par l'Etat au Cambodge. Pour plus de développements, V. F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade sur la décision de reconstruction, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.670. Par contre, tout en s'inspirant de la disposition française sur les indemnités pour la destruction de l'immeuble, rien n'empêche de souscrire à une assurance privée pour la décision de vente du sol du terrain du bâtiment dans le cas où elle a été prise par la majorité de 75%. Les copropriétaires qui éprouvent personnellement le préjudice (qui se sont opposés à la vente mais qui sont minoritaires) pourront ainsi en demander réparation auprès de l'assureur.

## CONCLUSION DU CHAPITRE II

**361. Le choix d'une société.** La création d'une personne morale, qui serait propriétaire des parties communes, paraît très opportune dans l'optique de rendre égaux les droits de tous les copropriétaires. De ce fait, il est nécessaire d'opter pour une forme de personne morale qui serait facilement mise en œuvre et qui sera une société sous la dénomination d'association des copropriétaires, suivie de l'identification du bâtiment concerné. Le choix de la personne morale en la forme d'une société pourrait être expliqué par le fait que le droit cambodgien connaît bien le mécanisme d'une société, sa constitution et son régime, et surtout qu'actuellement sa pratique y est familière. De même pour la forme d'un syndicat, le droit du travail mentionne son existence sans pour autant détailler avec précision les formalités de sa création.

Sur le plan de la forme, l'association des copropriétaires serait l'équivalent de syndicat des copropriétaires en droit français. Tandis qu'un syndicat est institué pour la défense des intérêts collectifs – ici les intérêts des copropriétaires, l'association des copropriétaires serait plus tournée vers la prise en charge de la copropriété en plus de son objectif primaire qui est celui de s'approprier des parties communes. Une prise en charge qu'elle confiera à un opérateur privé. Il n'est pas sans rappeler la similitude avec le système anglais et celui du pays de Galles où l'association des copropriétaires, en la personne du Commonhold Association, est une société à responsabilité limitée constituée sans apports et immatriculée au registre des sociétés, qui est propriétaire des parties communes de l'immeuble et qui en assure l'entretien<sup>492</sup>.

---

<sup>492</sup> Etudes de législation comparée N.172 – mai 2007, *La gestion des copropriétés, Angleterre et pays de Galles*, Sénat, Service des études juridiques, mai 2007.

## **CONCLUSION DU TITRE I**

### **L'UNIFORMISATION DES REGLES DE COPROPRIETE**

**362. Introduction.** Le règlement intérieur mentionnant les répartitions des charges liées aux dépenses communes, logiquement cette contribution devrait aussi être faite proportionnellement aux parts sociales de chacun, et non à la superficie de chaque partie privative, comme c'est le cas prévu dans le règlement intérieur-type de 2009. Cependant, ceci ne veut pas dire que le texte ne soit pas complètement appliqué : l'application en pratique est plus compliquée et requiert la combinaison des deux paramètres, c'est-à-dire les parts dans les parties communes et la prise en compte de la superficie au mètre carré du lot de copropriété. Cette question relève du fonctionnement de la copropriété qu'il convient d'étudier.

## TITRE II

### LE FONCTIONNEMENT DE LA NOUVELLE COPROPRIETE

**363. Obligations générales du propriétaire.** En tant que propriétaire des parties communes, l'association a aussi des droits et devoirs liés à ce statut (de propriétaire). Parmi ces devoirs, figurent l'obligation de conservation et d'entretien du bien qui fait l'objet de son droit de propriété – administration et entretien donnant lieu à une mission générale de gestion et d'administration des parties communes. Sur le plan de l'entretien et de la conservation, il est aussi intéressant<sup>493</sup> de relever que cette obligation a déjà été expressément prévue dès 1989 alors que le Cambodge était encore dans un état de transition d'une économie socialiste vers une économie de marché. L'article 9 du sous-décret de 1989 sur l'attribution de la propriété sur les maisons à la population cambodgienne (vivant dans la capitale Phnom Penh) dispose que « *tous les propriétaires ont des obligations d'entretien, de nettoyage (de faire le ménage), de réparation pour que leur maison soit en bon état et dure longtemps. De même, les propriétaires doivent conserver l'hygiène pour ne pas laisser dégager des odeurs ou des bruits qui peuvent affecter la santé et la tranquillité du voisinage* »<sup>494</sup>. Cette obligation d'entretien et de conservation qui datait de 1989 a été reprise dans les textes sur la copropriété<sup>495</sup> qui imposent à tous les copropriétaires de bien entretenir et conserver les parties communes. Comme l'association des copropriétaires a été désignée pour en devenir propriétaire, il est normal que lesdites obligations lui incombent.

**364. Annonce de plan.** La définition des parties communes qui existe dans la loi de 2010 évoque l'affectation de ces parties à l'usage et à l'utilité de tous y compris les copropriétaires étrangers<sup>496</sup>, alors que ces derniers n'en avaient pas la propriété indivise. En devenant ainsi membres de plein droit de l'association des copropriétaires dès l'acquisition d'une partie privative, ils sont propriétaires des parts sociales détenues sur les parties communes, qui leur donnent légitimement le droit de vote aux assemblées générales pour

---

<sup>493</sup> « Intéressant » est un peu léger pour qualifier une situation qui est encore d'actualité et qui n'est pas prête de se dissiper – plutôt « pertinent ». Parce que par l'expression « obligation d'entretien et de conservation », l'un pourrait penser qu'il s'agirait des parties communes au sein d'un immeuble en copropriété. Or, cette obligation existait déjà bien avant n'importe quel texte sur la copropriété, dans un Cambodge encore conservateur sur le plan des libertés individuelles. De cette « obligation d'entretien et de conservation » se dégageait donc un esprit de copropriété dans un Etat où la simple notion même de propriété n'était pas encore bien admise par les autorités et assimilée par la population.

<sup>494</sup> Plusieurs obligations contemporaines sont combinées dans cet article : l'obligation d'entretien et de conservation, et l'obligation du bon voisinage issue du respect de la théorie du trouble anormal de voisinage (qui constitue une des limites de l'exercice du droit exclusif de la propriété).

<sup>495</sup> La loi foncière de 2001, le sous-décret de 2009 et la loi de mai 2010.

<sup>496</sup> Article 4 point n.6 de la loi de 2010.

toutes les décisions relevant de l'administration des parties communes, au même titre que les copropriétaires cambodgiens avec qui ils sont désormais sur le même plan d'égalité des droits. Réfléchir à la mise en place d'un bon fonctionnement de la copropriété est une question primordiale dont dépendent la survie et la longévité de cette communauté. Il s'agit d'envisager la meilleure solution en tenant compte des particularités de son propre droit. D'après une étude des législations comparée en Europe dans la gestion des copropriétés, il apparaît de grandes similitudes dans les structures de gestion des copropriétés, mais aussi des difficultés de fonctionnement, qui ont entraîné des réformes successives tout en dégagant les grandes lignes directrices<sup>497</sup>.

Dans une copropriété, il est très important de voir les modalités d'entretien, de répartition des charges, ainsi que des modalités de résolution des difficultés. Ceci étant dit, une des propositions pour un bon fonctionnement de la copropriété serait de confier la gestion à une société privée de management (Chapitre I), tout en donnant aux copropriétaires le pouvoir de contrôle sur cet opérateur (Chapitre II).

---

<sup>497</sup> Etudes de législation comparée N.172 – mai 2007, *La gestion des copropriétés, Note de synthèse, Sénat*, Service des études juridiques, mai 2007. Etudes sur les dispositions étrangères des pays comme l'Allemagne, l'Angleterre et le pays de Galles, la Belgique, l'Espagne, l'Italie et les Pays-Bas.

**CHAPITRE I**  
**LA GESTION DE LA COPROPRIETE CONFIEE**  
**A UNE SOCIETE PRIVEE DE MANAGEMENT<sup>498</sup>**

**365. Introduction.** Puisqu'une nouvelle copropriété a été créée, il convient également de trouver une solution à sa gestion. Il est tout à fait possible de rester sur les textes actuels concernant le fonctionnement des bâtiments en copropriété, mais force est de constater que la pratique actuelle a « boycotté » le système existant pour en créer un nouveau. Effectivement, la pratique a opté pour une gestion confiée à une société privée de gestion et non confiée aux copropriétaires eux-mêmes comme l'évoquaient les textes. Si tel est le cas, c'est très probablement que le système tel qu'il est prévu n'est pas adéquat et comporte des lacunes quant à sa mise en application.

**366. Annonce de plan.** Il est nécessaire d'examiner, en premier lieu, les raisons de l'attribution de la gestion de la copropriété à un opérateur extérieur (Section I). A la suite de la prise de connaissance de ces raisons, il convient d'étudier le recours à une société privée de gestion, sa mise en place et ses rapports vis-à-vis de l'association des copropriétaires (Section II).

---

<sup>498</sup> En droit français, la gestion et l'administration de la copropriété sont confiées à un syndic de la copropriété qui est mandataire représentant du syndicat des copropriétaires, et qui est en charge d'exécuter les décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires. Voir développements ci-dessous. Par ce fait, le syndic en droit français serait l'équivalent de la société privée de gestion, et donc il serait un « Property Manager ».

## **SECTION I – LES RAISONS DE L’ATTRIBUTION DE LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ A UN OPÉRATEUR EXTERIEUR**

**367. Introduction.** Les raisons de l’attribution de la gestion de la copropriété à un opérateur extérieur sont simples. En principe, le droit cambodgien attribue la gestion du bâtiment en copropriété à l’ensemble des copropriétaires dont les décisions en la matière doivent être prises en assemblée générale. Mais, l’incertitude autour de la mise en application du fonctionnement de la copropriété fait que la pratique a opté pour la gestion par un opérateur privé (§ I). Lorsqu’un texte est ambigu, son application ne peut être que problématique. Par le fait, le réflexe serait d’aller voir ce qu’il en est ailleurs et surtout d’aller voir le droit français auquel le droit cambodgien se réfère en général en cas de perplexité (§II).

### **§ I – L’incertitude autour de la question du fonctionnement de la copropriété**

**368. Présentation.** Le sous-décret de 2009 sur l’administration des bâtiments en copropriété qui suppose, comme son nom l’indique, traiter en profondeur la matière de la copropriété, ne contient que des dispositions sommaires sur la gestion de celle-ci. Quant au règlement intérieur-type, il n’existe que deux articles à ce sujet dont l’un porte sur la gestion du bâtiment<sup>499</sup> et l’autre sur les répartitions des dépenses de réparation, d’entretien et d’autres dépenses<sup>500</sup>. Ceci est dérisoire par rapport au droit français en vertu duquel l’administration de la copropriété fait l’objet d’un Chapitre II allant des articles 17 jusqu’au 29-15, regroupant deux grandes Sections – la première traitant des dispositions générales et la seconde des dispositions particulières aux copropriétés en difficulté. Une autre remarque peut être faite : les deux articles du règlement intérieur-type appartiennent à deux Chapitres différents (l’un sur la gestion et l’autre sur la répartition des charges), l’impression étant que la gestion du bâtiment et la répartition des charges sont deux choses distinctes, alors que ces questions sont traitées en droit français dans un même Chapitre intitulé l’administration de la copropriété.

**369. Annonce de plan.** Cette comparaison faite, une bonne gestion nécessite des organes, délibératifs et exécutifs, pour fonctionner. Or en droit cambodgien, il n’existe qu’un seul organe exécutif constitué sous la forme d’une organisation de gestion, et qui connaît une

---

<sup>499</sup> Article 5 du règlement intérieur-type.

<sup>500</sup> Article 6 du règlement intérieur-type.

existence incertaine (A). Au surplus, des dispositions le concernant seraient inapplicables du fait du questionnement quant à sa nature juridique (B).

## **A – L’incertitude quant à l’existence d’un organe exécutif**

**370. Introduction.** Afin de mieux comprendre cette incertitude, il est important d’analyser l’état actuel des textes (1). Très peu de dispositions existent sur cette question et lorsqu’elles existent, ces dispositions sont imprécises. En outre, l’existence d’un organe exécutif n’est pas toujours requise dans toutes les copropriétés à cause de l’existence d’un seuil de cinq copropriétaires (2).

### **1 – L’état actuel des textes**

**371. Présentation.** Le fonctionnement d’un groupement quel qu’il soit requiert la présence en son sein d’une certaine structure. S’agissant d’une copropriété, ce fonctionnement repose sur la gestion des parties communes. Il existe seulement deux articles dans le sous-décret de 2009 qui évoquent la prise en compte de cette nécessité, que sont les articles 8 et 14. L’article 14 n’énonce que de façon générale les obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties communes. Il prévoit : « *tous les copropriétaires doivent garantir l’entretien des parties communes. Les charges qui y sont liées seront réparties proportionnellement la **valeur de chaque lot**<sup>501</sup> sauf accords ou dispositions contraires dans le règlement intérieur* ». Bien que cet article n’aborde pas la présence d’une entité d’administration du bâtiment, l’obligation d’entretien et de conservation des parties communes suppose la création d’une personne morale à cet effet.

**372. Une existence incertaine d’une organisation interne de gestion.** Partant de cette déduction, l’article 8 du sous-décret de 2009 est le seul à mentionner une certaine existence d’une organisation quelconque pour gérer le bâtiment en copropriété. Selon ledit article, « *tout promoteur doit avoir établi un règlement intérieur (...) qui doit comporter entre autres les droits et obligations des copropriétaires, la répartition des charges et les procédures de prise des décisions dans le cas où les copropriétaires ont établi une*

---

<sup>501</sup> « Valeur de chaque lot » sont les termes actuels du sous-décret. D’après les propositions soulevées suite aux difficultés de savoir s’il s’agit ou non de la valeur relative et d’en déterminer, ainsi que suite à la création d’une personne morale propriétaire des parties communes, il est souhaitable que dans des cas imprévus où les fonds de l’association des copropriétaires ne seraient pas suffisants pour acquitter les charges, ou dans l’hypothèse où il est question d’augmenter l’apport, l’appel aux contributions se fera en fonction des parts sociales.

*organisation de gestion. Si tel est le cas, les majorités requises sont les suivantes (...) ».* D'après la lecture fidèle de cet article, les règles des majorités ne seraient pas toujours applicables à toutes les copropriétés. Le corollaire de l'institution de l'association des copropriétaires qui est propriétaire des parties communes, est qu'il ne devrait plus exister de différences de situation de copropriété : la copropriété spéciale et celle traditionnelle se regroupent en une seule situation de copropriété, et les étrangers ne seront plus référenciés en tant que « copropriétaires spéciaux », mais comme des « copropriétaires » tout simplement. De ce fait, tout devrait être identique : les copropriétaires ont les mêmes droits et les mêmes règles de gestion devraient s'appliquer à toutes les copropriétés. Or, pour ce qui est de la gestion, l'article 8 du sous-décret de 2009 sur les modalités de prise des décisions semble admettre le contraire avec l'expression « *dans le cas où les copropriétaires ont mis en place une organisation* ». En conséquence, les règles relatives aux majorités requises dans les prises des décisions au sein des assemblées générales ne sont applicables qu'aux copropriétés dans lesquelles il y a une organisation de gestion des affaires de la copropriété. Le problème est bien là : en pratique, une telle organisation n'existe pas et bon nombre de bâtiments en copropriété tels que les compartiments chinois ou autres anciens bâtiments en copropriété, voient leurs parties communes surtout les voies d'accès, les escaliers se dégrader au fil du temps.

Cette analyse selon laquelle il existe des copropriétés sans organisation de gestion est confirmée par le règlement intérieur-type annexé au sous-décret de 2009 dans son article 5-1, qui impose un seuil de plus de cinq copropriétaires pour obliger les copropriétaires à mettre en place l'organisation en question.

## **2 – Le seuil de plus de cinq copropriétaires**

**373. Présentation.** L'article 5-1 du règlement intérieur de référence prévoit : « *dans un bâtiment en copropriété où le nombre de copropriétaires est supérieur à cinq, il est requis qu'une organisation de gestion du bâtiment en charge des affaires de la copropriété soit mise en place conformément à l'article 184 de la loi foncière de 2001 (...)* ». Tout en confirmant qu'il existe des cas de copropriété où la présence d'une organisation de gestion n'est pas requise, l'article précise les situations dans lesquelles une telle organisation est obligatoire, grâce à l'existence d'un seuil de cinq copropriétaires.

Au préalable, l'expression « *dans le cas où les copropriétaires ont mis en place une organisation* » de l'article 8 du sous-décret de 2009 laisse au passage deux hypothèses possibles : soit les copropriétaires décident eux-mêmes s'ils veulent mettre en place une organisation de gestion – cette possibilité est même confortée par la loi foncière de 2001 selon laquelle « *les copropriétaires peuvent créer une organisation de gestion (...)* »<sup>502</sup>. Si ce choix semblait exister, il ne peut plus être librement décidé par les copropriétaires depuis l'entrée en vigueur du sous-décret sur l'administration des bâtiments en copropriété (depuis 2009). En effet, aux termes de l'article 5-1 du règlement intérieur-type, seuls les bâtiments dont les parties privatives appartiennent à plus de cinq personnes doivent être dotés d'une organisation de gestion. Dans le sens opposé, les bâtiments dont le nombre des copropriétaires est égal ou inférieur à cinq ne se trouvent pas dans l'obligation d'en avoir une. Dans ce cas, la gestion de la copropriété non seulement serait laissée aux seules bonnes volontés des copropriétaires, mais en plus, la gestion ne serait soumise à aucune règle contraignante auquel cas il n'est pas possible d'en contrôler : si la gestion peut être jugée comme étant ou non une bonne gestion objectivement selon l'état de santé du bâtiment, il serait beaucoup plus difficile d'en déceler les premiers éléments alarmants sur une quelconque défaillance dans la gestion dont le but est d'éviter des situations irrémédiables, notamment en terme des impayés des charges. Même dans l'hypothèse où une organisation de gestion est requise, le respect de cette condition n'est pas garanti du fait qu'il n'y a pas de sanctions en cas du non-établissement. La question de l'efficacité de la mesure reste toujours d'actualité.

A supposer qu'une organisation de gestion ait été établie, les règles de majorité seront alors appliquées et les décisions vont être prises. Le problème qui va se poser maintenant est de savoir comment les décisions issues de cette organisation vont être mises en application, et surtout par qui. Pour qu'une décision puisse être appliquée, il faut qu'elle soit portée par un exécutant. Or, le droit cambodgien paraît omettre son existence, auquel cas les dispositions seraient alors inapplicables. Et cette inapplicabilité serait due à la nature en questionnement de l'organe exécutif.

---

<sup>502</sup> Article 184 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi foncière de 2001.

## **B – Des dispositions inapplicables du fait de la nature en questionnement de l'organe exécutif**

**374. Introduction.** En droit français, les organes sont le syndicat des copropriétaires, le syndic et le conseil syndical (qui contrôle les actes du syndic mais qui peut aussi l'assister)<sup>503</sup>, alors qu'en droit cambodgien, il n'est mentionné qu'un seul organe qui est l'organisation de gestion, dont l'existence est aléatoire. Non seulement son existence est incertaine, mais sa nature juridique l'est tout autant : tantôt l'organisation de gestion se présente comme son homologue français, le syndicat des copropriétaires (1), tantôt elle se présente comme un syndic de copropriété (2).

### **1 – Une organisation distincte du syndicat des copropriétaires**

**375. Présentation.** Ni la loi foncière de 2001, ni le sous-décret de 2009 et son règlement intérieur-type, ni la loi de mai 2010, ni le sous-décret de juillet 2010 n'évoquent un organe exécutif précis. Ces textes ne se contentent que de mentionner un exécutif sous la forme d'un groupement de personnes. Les rédacteurs ont sans doute pensé que l'organe délibératif est l'assemblée générale des copropriétaires et l'organe exécutif est l'organisation de gestion qui exécutera les décisions prises lors de ces assemblées.

**376. Absence de la personnalité morale.** Du fait de sa structure de groupement de personnes, l'organisation de gestion pourrait être vue comme étant l'égal du syndicat des copropriétaires. Mais, cette comparaison n'est pas possible, et ceci n'est pas dû au critère tenant à sa naissance<sup>504</sup> mais au critère de son statut juridique. Le syndicat des copropriétaires est une personne morale dotée de la personnalité juridique, alors que l'organisation de gestion du bâtiment en copropriété ne l'est pas. L'absence de la personnalité morale fait que cette organisation n'est pas considérée comme un sujet de droit. Elle ne peut donc exécuter ni les actes de la vie civile ni les actions en justice. A ce titre notamment, il n'est pas possible que l'organisation de gestion puisse introduire un quelconque recours devant les tribunaux au nom de tous les copropriétaires, ni même à la diligence de ces derniers. Sur ce plan, il convient de

---

<sup>503</sup> Article 17 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 : « les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical ».

<sup>504</sup> Le syndicat des copropriétaires naît de plein droit à partir du moment où l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, tandis qu'en droit cambodgien, l'organisation de gestion doit être établie par le vote de l'assemblée générale.

se demander quel est le véritable rôle d'un groupement de personnes démunis de tout droit. De cette réalité, il peut même être question de la place véritable de l'organisation de gestion. Sans personnalité juridique, elle se situe au même niveau que l'assemblée générale des copropriétaires ; dès lors il est possible de s'interroger sur l'intérêt d'avoir deux groupements qui ne parviennent pas à mettre en œuvre les volontés de ses membres.

**377. Absence d'attributions précises.** Le syndicat des copropriétaires a des attributs bien définis<sup>505</sup>, ce qui n'est pas du tout le cas de l'organisation de gestion en droit cambodgien. Il est important de dire que le syndicat n'est pas propriétaire de l'immeuble ni des parties communes puisque celles-ci appartiennent aux copropriétaires sous-forme de quotes-parts qui composent les lots de copropriété<sup>506</sup>. Pourtant, c'est au nom de ce syndicat que les charges de la copropriété sont versées et c'est au syndicat que les tiers contractants doivent demander les paiements<sup>507</sup>. Pour ce qui est de ses missions, conformément à la loi de 1965, la mission principale du syndicat des copropriétaires est de veiller à l'administration et à la conservation de l'immeuble<sup>508</sup>. Dans le cadre de sa mission, il faut voter chaque année un budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Il définit les travaux nécessaires et est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. Il a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant<sup>509</sup>. Il peut aussi décider des actes de vente ou d'acquisition pour le compte de la copropriété : tout acte d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef<sup>510</sup>. Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant

---

<sup>505</sup> Des articles 14 à 16 de la loi du 10 juillet 1965 sur les missions du syndicat des copropriétaires.

<sup>506</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade sur les attributs du syndicat – le patrimoine, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.306.

<sup>507</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade sur les garanties de recouvrement, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.263.

<sup>508</sup> Art. 24 de la loi de 1965 sur les pouvoirs de l'assemblée générale pour les décisions relevant de l'administration courante, de l'entretien et la sauvegarde de l'immeuble. F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade sur les principes de l'article 24 de la loi de 1965, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, pp.465 et 466.

<sup>509</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade sur les actions en justice, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.311 : il en résulte que l'action doit être exercée contre le syndicat et non contre le syndic (*a fortiori* contre les copropriétaires).

<sup>510</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade sur les attributs du syndicat – les acquisitions et aliénations, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, pp.307 et 308. Pour les acquisitions : « l'acquisition peut porter sur tous les biens (...) et conformément à la règle de la spécialité des personnes morales, ces acquisitions doivent demeurer dans les limites de l'objet du syndicat ». Pour les aliénations : « (...) l'art. 26 de la loi de 1965 reconnaît également au syndicat la faculté d'aliéner qui découle directement de sa personnalité ».

leur caractère privatif. D'autres missions incluent aussi tout ce qui concerne le règlement intérieur (son établissement, s'il y a lieu, et sa modification), la possibilité de contracter<sup>511</sup> des prêts bancaires collectifs. Cette réglementation concernant les missions et pouvoirs du syndicat des copropriétaires est totalement étrangère, ou du moins absente, à l'organisation de gestion de la loi foncière de 2001 ainsi que le fonctionnement de la copropriété du sous-décret de 2009. Il n'existe pas de mentions précises sur les attributs de cette organisation.

Toutefois, si les rédacteurs n'ont imaginé que deux organes de fonctionnement de la copropriété dont l'organe exécutif est confié à l'organisation de gestion de cette copropriété, il se pourrait que celle-ci soit en réalité l'équivalent du syndic en droit français.

## 2 – Une organisation distincte du syndic de copropriété

**378. Présentation.** Tout d'abord, l'établissement de l'organe de gestion fait penser à celui du syndic. Effectivement, dans le cas où la présence d'une organisation de gestion est obligatoire, le règlement-type<sup>512</sup> renvoie à la loi foncière de 2001 sur son établissement : « (...) *les copropriétaires doivent élire lors de l'assemblée générale une organisation qui sera chargée de la gestion de la copropriété (...)* »<sup>513</sup>. Ce mode d'élection de l'organisation ressemble à celui de la nomination du syndic en droit français<sup>514</sup>. Cependant, cette analogie ne serait pas non plus admissible et il existe plusieurs raisons à cela.

**379. Absence de statut de l'organisation.** Le syndic de copropriété est le représentant légal et « mandataire »<sup>515</sup> du syndicat des copropriétaires parce que ce dernier dispose de la reconnaissance juridique dès sa constitution<sup>516</sup> : « *le caractère obligatoire de la fonction de syndic découle de la nature des choses. La reconnaissance de la personnalité morale du syndicat implique la nécessité de sa représentation (...)* »<sup>517</sup>. Or si l'organisation de gestion était un syndic de copropriété, elle représenterait alors la personne morale qui l'a élue,

---

<sup>511</sup> « *Le syndicat, en tant que personne morale, a la pleine capacité de contracter (...)* », F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade sur les attributs – Capacité et contrats, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.307.

<sup>512</sup> Article 5-1 du règlement intérieur de référence.

<sup>513</sup> Article 184 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi foncière de 2001.

<sup>514</sup> Article 17 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 : « (...) *avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale (...)* ».

<sup>515</sup> Un mandataire assure une mission de représentation, en ce sens, il exécute des actes juridiques et matériels au nom et pour le compte de celui qu'il représente, en l'occurrence pour le compte du syndicat des copropriétaires.

<sup>516</sup> Article 14 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 : « *la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile* ».

<sup>517</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.519.

c'est-à-dire qu'elle serait le représentant de l'assemblée générale. Le problème est que cette assemblée n'est pas dotée de personnalité juridique, car ce n'est pas une personne morale mais une instance où le groupement de personnes (ici, les copropriétaires) se réunit. Par conséquent, la place d'un syndic de copropriété à la française n'est pas justifiée. En second lieu, l'organisation ne serait pas tout à fait l'équivalent d'un syndic du fait que ce dernier peut être soit une personne physique soit une personne morale mais ayant une existence reconnue. En l'espèce, ladite organisation de gestion est un simple groupement de personnes qui n'a pas de personnalité juridique, faute de dispositions expresses qui l'admettent.

**380. Une composition incertaine.** De ce fait, même si la situation était celle d'un bâtiment où il existe plus de cinq copropriétaires et au sein duquel une organisation de gestion est exigée, l'analyse montre que cette situation n'est pas si différente de celle où il n'existe aucune organisation créée à cet effet car les règles de fonctionnement se ressemblent dans les deux cas. A vrai dire, l'application de la règle selon laquelle « *dans l'hypothèse où une organisation de gestion n'a pas été mise en place, la gestion ou l'administration de la copropriété doit être directement prise en charge par tous les copropriétaires (...)* » se retrouve aussi dans l'organisation de gestion. La raison est la suivante : une organisation est entendue comme un groupement de personnes qui suggère à son tour la réunion d'au moins deux personnes. Cette organisation est en charge de faire exécuter les décisions prises en assemblées générales. Des doutes subsistent quant à l'efficacité de la mise en exécution de ces décisions du fait du nombre des membres de cette organisation. En effet ce nombre n'a pas été défini. Cette absence d'obligation quant au nombre de membres de l'organisation fait que les décisions vont être appliquées par un groupe de personnes, et en l'absence d'un vrai exécutant, l'application ne peut certainement pas être suivie de bons résultats escomptés.

Fort de ces analyses, en droit cambodgien, il n'existe pas à proprement parler de syndicat des copropriétaires, ni de syndic de copropriété, mais d'une organisation de gestion qui se situe à mi-chemin entre les deux en tant qu'organe exécutif sous la forme d'un groupement de personnes non doté de la personnalité juridique. En l'absence de la personnalité civile, l'organisation ne peut exécuter aucun acte de droit ou matériel, et la situation paraît donc bloquée. Dans de pareils cas, il est nécessaire de voir du côté du droit français afin de se demander s'il serait possible de s'en inspirer pour entrevoir des solutions.

## **§ II – L’interrogation sur une transposition de la solution française**

**381. Présentation.** En raison de l’absence d’un syndicat des copropriétaires et de syndic de copropriété, un Prakas interministériel serait actuellement en cours de préparation pour mettre en place une personne reconnue juridiquement pour administrer le bâtiment en copropriété et gérer ses affaires. Une des suggestions actuelles est de confier la gestion du bâtiment à une personne qui serait l’équivalent du syndic de copropriété. Avant tout, il faut noter que le texte est au stade de la préparation et donc non connu du public. Il semblerait que les dispositions du texte abordent le thème de la gestion, selon lequel il y aurait mention d’un organisme en charge de la gestion de la copropriété et qui emprunterait le nom d’un syndic de copropriété dont les rôles s’inspireraient de ceux du syndicat des copropriétaires français.

**382. Annonce de plan.** Il serait tentant, une fois l’étude du droit français menée, de le transposer au droit cambodgien. Toutefois, une telle solution ne serait pas adéquate en raison des termes employés (A). Une autre raison pour laquelle une transposition ne serait pas souhaitable est que dans la pratique cambodgienne, il existe déjà un système de fonctionnement qui fait intervenir les opérateurs de gestion, qui sont des acteurs venant de l’extérieur, pour gérer les bâtiments en copropriété (B).

### **A – Une terminologie peu adaptée**

**383. Introduction.** Pour comprendre ces imperfections, il est nécessaire tout d’abord de saisir le schéma actuel du fonctionnement de la copropriété en droit français – la présentation du schéma (1). De celle-ci, une des grandes imperfections serait attribuable à la complexité du système (2).

#### **1 – Une confusion des notions du syndicat et du syndic**

**384. Des projets de loi sur le statut du gestionnaire de la copropriété et les syndicats.** Les dispositions actuelles du droit cambodgien de la copropriété ne sont que très générales sur les missions de l’organisation de gestion, qui se limitent à « la gestion du bâtiment en copropriété » sans préciser en quoi cela consiste. Comme le texte additionnel sur l’organisme de gestion de la copropriété n’a pas encore été rendu public, il n’est pas possible de savoir si oui ou non le texte apportera des précisions quant aux missions exactes de cet

organisme. Cependant, comme le droit cambodgien s'inspire habituellement du droit français, il pourrait être tentant de recourir à la loi du 10 juillet 1965. En droit français, les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises en assemblée générale des copropriétaires au cours d'un vote et seront exécutées par le syndic de la copropriété. Toute réserve faite, il paraît que le texte en préparation mentionnerait un syndic ou un syndicat – peut-être que le droit cambodgien voudrait encadrer le statut des syndics de la copropriété tout en les appelant « syndicat ». Si tel était le cas, il y aurait confusion des notions et du rôle de chacun : le terme de syndic est différent de celui de syndicat même si l'origine semble commune. En droit cambodgien jusqu'à présent, il semble que seule la loi sur le travail (Labour Law) de 1997 mentionne en son sein l'existence d'un syndicat – un projet de loi sur les syndicats dans les entreprises (Law on Unions of Enterprises) connu aussi sous le nom de la loi sur les syndicats (Trade Union Law) est étudié depuis septembre 2011<sup>518</sup>. Il porte sur les droits pour les travailleurs de former un syndicat ainsi que les formalités d'enregistrement qui sont soumises à des autorisations administratives<sup>519</sup>.

**385. Une attention particulière au terme « syndic ».** Il a été admis par la grande majeure partie de la population que le terme « syndicat » faisait référence au droit du travail, plus précisément, aux conflits du travail. Il y a ici une notion antagonique dans « syndicat ». De ce fait, utiliser ce terme pourrait conduire à penser que cette organisation, dans l'inconscient des copropriétaires, aura acquis un aspect déjà problématique malgré elle, et ce, dès sa mise en place. Cette perception de quelque chose qui sera établie pour s'opposer à d'autres choses ne facilitera pas un esprit de consensus : déjà orientés, poussés sur la voie d'affrontements, il sera par la suite difficile d'inviter les personnes concernées à la table des

---

<sup>518</sup> V. LICADHO (Cambodian League for the Promotion and Defense of Human Rights), *Legal Analysis on Cambodia's Draft Law on Unions of Enterprises or on Trade Unions*, septembre 2014.

<sup>519</sup> Sur ce plan, la société civile craint que la liberté d'association ne soit restreinte à cause des assujettissements à des formalités administratives – Analyses juridiques émises par l'association pour la défense des droits de l'homme LICARDO (Cambodian League for the Promotion and Defense of Human Rights) de septembre 2014. Il ne faut pas non plus se voiler la face, selon le site officiel du Conseil National d'Arbitrage (National Arbitration Council) <http://www.arbitrationcouncil.org/en/post/11/May-21-AC-marks-10th-Anniversary-of-Labour-Dispute-Resolution-in-Cambodia>, en dépit des progrès considérables qui ont été rendus possibles grâce à ce Conseil d'Arbitrage créé en 2003 qui a accompli un travail énorme sur le respect de la loi sur le travail et les droits des travailleurs avec des sentences arbitrales qui font jurisprudence et qui sont publiées, la situation sur le plan général reste encore à s'améliorer : des abus et pressions ainsi que des conditions de travail difficiles sont toujours d'actualité même si le pays n'est pas le dernier du classement des plus mauvais élèves de la région en la matière, devançant le Sri Lanka, le Bangladesh, le Pakistan en terme du salaire minimum par exemple, d'après l'Organisation International du Travail (International Labour Organisation – ILO) présente en Asie-Pacifique ([http://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---asia/---ro-bangkok/documents/publication/wcms\\_317002.pdf](http://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---asia/---ro-bangkok/documents/publication/wcms_317002.pdf)).

L'arbitrage est un mode alternatif de règlement des disputes (Alternative Dispute Resolution – ADR) pour les conflits collectifs en droit du travail opposant les salariés aux employeurs. Le processus commence par les tentatives de médiation avec l'intervention du ministère du Travail avant de terminer devant le Conseil d'Arbitrage.

négociations pour trouver des solutions aux problèmes sans passer par une série d'altercations. Ceci étant dit, ce n'est pas parce que les gens comprennent mal un terme de droit qu'il ne doit pas être employé.

En conséquence, il est possible de s'inspirer du système français mais à condition de bien assimiler les notions et les places que chaque acteur occupe, et de ne pas transposer littéralement. Si les termes syndicat et syndic ont le même suffixe, leur signification est différente. Un syndicat est un groupement de personnes destinées à la défense des droits et intérêts communs de leurs membres<sup>520</sup>, alors qu'un syndic est un agent officiel du syndicat<sup>521</sup>, son organe obligatoire<sup>522</sup>, son mandataire<sup>523</sup>. Il « *représente le pouvoir exécutif au sein de la copropriété, il gère l'immeuble au nom du syndicat et est responsable de la bonne exécution de la mission qui lui est confiée* »<sup>524</sup>. Dans le paysage juridique cambodgien, le mot syndicat renvoie fortement à celui qui existe dans le droit de travail qui, malheureusement, ne l'a pas défini en son sein ; l'espoir est surtout mis sur le projet de loi sur le contrôle des sociétés de gestion, projet qui doit aussi en parler du régime. Si le projet de loi sur le statut des sociétés de gestion dénommait celles-ci syndicat, par transposition littérale du préfixe syndicat et syndic, cette appellation ne serait pas adaptée au but recherché en l'espèce. Sachant que le syndicat est une association de personnes défendant les intérêts de leurs membres, dénommer les entreprises privées de syndicat serait contraire à l'objectif de l'organisation. Ces opérateurs auraient des missions qui seraient très proches de celles du syndicat, que sont l'entretien, la conservation des parties communes et du bâtiment ainsi que l'administration et assurer le bon fonctionnement de la copropriété<sup>525</sup>. Il serait mieux de ne pas les référer en tant que syndicats. Si le terme syndic est tentant, la transposition ne doit pas être littérale mais fidèle au statut de chacun et au but recherché.

Outre le fait qu'il faut prendre des précautions sur les termes dont le droit cambodgien souhaite s'inspirer, il y a besoin de comprendre aussi que le système du droit français est

---

<sup>520</sup> Cass. soc., 13 octobre 2010, BICC N.735 du 1<sup>er</sup> février 2011.

<sup>521</sup> G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété* (désignation, mission, responsabilités), *Coll. Droit immobilier*, LexisNexis, 6<sup>e</sup> éd. 2014, p.5.

<sup>522</sup> C. ATIAS, *Dicopropriété*, V. Syndic, éd. Edilax, 2007, p.517.

<sup>523</sup> S. DIBOS-LACROUX, E. VALLAS-LENERZ, *La copropriété de A à Z*, Prat, 11<sup>e</sup> éd., 2014, p.287 : « *Pas de copropriété sans syndic même dans les plus petites copropriétés. C'est le syndic qui exécute les décisions du syndicat prises en assemblée générale. Le syndic n'est pas un prestataire de service ni un salarié, c'est un mandataire du syndicat, c'est-à-dire son représentant* ».

<sup>524</sup> L'union sociale pour l'habitat – Les revues, *Gérer les copropriétés : choisir un syndic*, Les collection d'Actualité habitat, N.7, décembre 2013, p.5.

<sup>525</sup> B. MATHIEU, *Copropriété mode d'emploi*, Delmas, 7<sup>e</sup> éd., 2015/2016, p.84 : « *Le syndicat assure la conservation et l'entretien de la copropriété. Pour mener à bien sa mission, il prend des décisions en assemblée générale et les fait exécuter par e syndic, son représentant* ».

complexe et qu'il convient de bien l'assimiler avant toute initiative de copier-coller – et ce, dans l'objectif de voir si le droit interne s'adaptera bien au nouveau mécanisme.

## 2 – Un système complexe

**386. Une structure complexe.** Le système de fonctionnement d'une copropriété à la française revêt une structure assez complexe. Au sommet de l'organisation, il y a le règlement de copropriété avec un état descriptif de divisions qui lui est annexé : les deux constituent des documents de copropriété primordiaux publiés au fichier immobilier, en ce sens, tous les droits et obligations, la gestion des parties communes et l'administration de l'immeuble en général y sont mentionnés. Le fonctionnement de la copropriété est assuré par des organes tels que l'organe délibératif qui est l'assemblée générale des copropriétaires et l'organe exécutif qui est le syndic de la copropriété ; ce dernier pourrait être assisté et mis sous le contrôle d'un conseil syndical (« *sauf dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire* »<sup>526</sup>).

La complexité vient du mode de prise des décisions. A vrai dire, les décisions sont prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires. L'attribution du nombre des voix est précisée par le règlement de copropriété, qui la fixe en fonction de la quote-part des parties communes de chacun<sup>527</sup>. Selon le type de décisions, l'assemblée statue à différentes majorités : la majorité simple de l'article 24<sup>528</sup>, la majorité absolue de l'article 25<sup>529</sup>, la double majorité de l'article 26<sup>530</sup> et l'unanimité pour les décisions fondamentales comme le changement de la destination de l'immeuble. Chaque majorité dispose de ses champs d'application : les décisions ne peuvent être décidées que lors d'une instance particulière qui est l'assemblée générale, et telle ou telle décision ne peut relever que d'une règle de majorité donnée ; il ne peut y avoir de dérogation. Non seulement le système de fonctionnement est complexe, mais en plus, il est tout aussi inflexible. Ce caractère rigide tire sa source majeure des règles des majorités, à l'image de la répartition des charges : en effet, les charges sont réparties dans le règlement de copropriété et cette répartition ne peut en principe être modifiée

---

<sup>526</sup> Article 17-1 1<sup>er</sup> paragraphe de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>527</sup> Les critères pour fixer les tantièmes de copropriété ne sont pas d'ordre public - il est possible d'y déroger. En général, les quotes-parts sont déterminées par la superficie et la situation de la partie privative de chaque copropriétaire

<sup>528</sup> Majorité simple : majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (les abstentionnistes ne sont pas pris en compte dans le calcul des voix).

<sup>529</sup> Majorité absolue de toutes les voix des copropriétaires présents ou non.

<sup>530</sup> Double majorité : réunir à la fois les deux tiers des voix et la majorité de tous les copropriétaires présents ou non, comme la décision de l'aliénation des parties communes.

qu'à l'unanimité des votes lors de l'assemblée générale des copropriétaires<sup>531</sup>. Et c'est en raison de cette rigidité que des juristes ont imaginé des divisions en volumes pour s'en affranchir, tout en prenant appui sur l'article 1<sup>er</sup> alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 aux termes duquel « à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés ».

**387. Une adaptation incessante.** Le droit français de la copropriété s'adapte sans cesse aux évolutions des faits sociaux, et de la société en général. La preuve en est avec de nombreuses lois en la matière. Les législateurs ne cessent de mettre à jour la loi du 10 juillet 1965 et d'édicter de nouvelles règles dont la plus récente est la loi A.L.U.R de 2014. Sur le domaine des règles de droit sur la copropriété, le droit français n'en est pas du tout démuné : la loi du 28 juin 1938, la loi de 1965 et son décret d'application de 1967, ainsi que les lois postérieures dont les dispositions ont été intégrées dans la loi de 1965, sans oublier des textes « périphériques » non intégrés mais qui ont des incidences sur le droit de la copropriété, tels que les dispositions sur les économies d'énergie<sup>532</sup> par exemple. Si de nombreux textes ont été légiférés depuis 1965, c'est probablement parce que les rédacteurs n'ont pas prévu qu'une telle ou telle situation allait surgir, et qu'il existe aussi des raisons de politique juridique qui ont conduit à l'adoption de lois modificatives comme la volonté de protéger certains copropriétaires ou d'établir des règles spécifiques lorsque l'immeuble en copropriété contient des lots à usage d'habitation etc. Cette « mise à jour » n'est pas un mauvais signe du fait que toutes les règles de droit doivent suivre l'évolution de la société, et donc cette adaptation est le reflet d'un droit vivant.

En conséquence, s'inspirer de l'extérieur quand le droit interne comporte des lacunes est plus que nécessaire. Toutefois, il convient de bien assimiler les notions, la structure juridique, le régime du droit de référence, avant toute transposition. Parce que transposer des concepts différents et incompris ne peuvent que donner encore plus d'insécurité juridique à cause de nombreuses interprétations que toutes ces complexités vont engendrer. Pour ces motifs, le droit cambodgien n'est pas encore en mesure de recevoir toutes les subtilités du

---

<sup>531</sup> Article 11 1<sup>er</sup> paragraphe de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>532</sup> Article 2 de la loi du 29 octobre 1974 relative aux économies d'énergie, dont les dispositions ont été reprises par le Code de la construction et de l'habitation à l'article L.131-3 : « tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privé ».

droit français. D'où, le système concret cambodgien qui semble opter pour la gestion confiée à un organisme extérieur à la copropriété qu'il convient maintenant d'étudier.

## **B – La présence des opérateurs extérieurs**

**388. Introduction.** Même si les Cambodgiens ne prennent réellement connaissance du phénomène de la copropriété, en cela même si l'avènement de la copropriété n'est parvenu à leur esprit, que récemment, la présence d'un opérateur qui vient de l'extérieur et qui gère leur bâtiment ne leur est pas du tout étrangère, parce que, selon les faits, ils ne connaissent pas d'autres systèmes de gestion que celui-là. Il convient de se pencher sur la pratique actuelle qui a déjà adopté l'intervention de ces opérateurs de gestion provenant de l'extérieur (1), et dont il semblerait que le projet de texte sur la gestion des bâtiments en copropriété vise à les adopter (2).

### **1 – La pratique actuelle**

**389. Présentation.** Tout d'abord, l'incertitude liée à l'existence et à la nature juridique de l'organe exécutif entraîne un flou quant au véritable titulaire des pouvoirs de gestion. Et il a été vu que ce manque de clarté vient, entre autres, du fait qu'il existe plusieurs textes sur la copropriété : la loi foncière de 2001 et le sous-décret de 2009 avec son règlement intérieur-type. Cette pluralité de textes qui abordent le même thème ne peut que créer soit des confusions soit des répétitions qui n'éclaircissent pas les points restés en questionnement. De plus, non seulement la pluralité des textes sur un même sujet n'est pas propice à la compréhension, mais en plus, quand les dispositions existent, elles ne sont pas claires comme dans le cas des règles sur les majorités requises.

**390. Des règles de majorité peu claires.** En premier lieu, l'application des règles des majorités requises n'est possible que dans des copropriétés où une organisation de gestion est présente : « *le règlement intérieur doit comporter des procédures de prise de décision dans le cas où les copropriétaires ont mis en place une organisation de gestion* »<sup>533</sup>. En plus de cela, elles ne sont que très sommaires et se limitent à énoncer des grandes lignes en trois points. Simplement, il n'est question que de deux sortes de majorité : la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires pour les modifications du règlement intérieur et pour toutes

---

<sup>533</sup> Article 8 alinéa 4 point n.3 du sous-décret de 2009.

les affaires de la copropriété en général, et la majorité de 75% des voix de tous les copropriétaires pour les décisions portant sur la démolition ou la reconstruction du bâtiment en ruine et inapte à l'utilisation (à l'habitation). Il est à noter que les décisions lors de l'assemblée générale<sup>534</sup> sont prises par tête des copropriétaires alors que la répartition des frais liés aux dépenses communes se fait par la superficie au mètre carré du *lot de copropriété* dans son nouveau concept, en ce sens, un lot composé à partir de la surface de la partie privative et les parts sociales sur les parties communes attribuées au copropriétaire concerné au prorata de ladite surface. Une remarque est à rappeler, c'est que si les règles sur la répartition des charges de la copropriété sont susceptibles de dispositions contraires selon « *le règlement intérieur ou les accords des copropriétaires* »<sup>535</sup>, les deux règles des majorités (majorité absolue et majorité de 75% des voix de tous les copropriétaires) ne semblent pas pouvoir être soumises à des dispositions contraires, faute d'une telle mention. De ce fait, ces deux règles de la majorité seraient donc d'ordre public. Mais peu importe le caractère d'ordre public ou non de ces règles sur la répartition des charges, elles n'ont jamais été mises en application, car l'entité ou l'organisation de gestion au sein de laquelle elles devraient fonctionner n'existe pas : les copropriétaires ne l'ont pas désignée en réalité. Cette défaillance ne peut pas être entièrement imputable aux copropriétaires. Si les textes ont prévu la création d'une organisation de gestion, ils n'expliquent pas sa structure ni sa composition : de combien de membres au minimum et au maximum cette organisation doit-elle être dotée ? Dans le silence des textes, elle ne doit pas avoir la personnalité juridique et donc non sujet de droits ni d'obligations, auquel cas, elle ne serait pas efficace dans son fonctionnement.

Toutes ces lacunes font que la pratique a choisi de confier la gestion de la copropriété à des opérateurs venant de l'extérieur et qui sont spécialisés dans la gestion des affaires de la copropriété, tels que les sociétés privées de gestion. Témoin de cette réalité, le gouvernement serait en train de préparer un projet de texte visant à garder la pratique tout en l'encadrant dans l'optique d'offrir au final un cadre juridique plus clair aux copropriétés.

---

<sup>534</sup> Une réflexion peut être soulevée de la manière suivante: selon l'application à la lettre, si les règles de la majorité ne sont possibles que si les copropriétaires ont établi une organisation de gestion, alors en l'absence de celle-ci, les règles de la majorité ne peuvent avoir lieu. Puisque ces règles sont prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires, à défaut d'organisation de gestion, cela voudrait-il dire qu'aucune assemblée ne peut être possible ?

<sup>535</sup> Article 14 du sous-décret de 2009.

## 2 – Une pratique prise en compte par le projet

**391. La société de gestion dans les condominiums.** La pratique existe dès la mise en fonctionnement de la copropriété. Les premiers copropriétaires n'avaient pas à penser à la bonne gestion de la copropriété, elle a été prise en charge par la société promotrice immobilière. Même si la situation de la copropriété, à proprement parler, n'est pas nouvelle, la population cambodgienne associe la « copropriété » à l'apparition des condominiums, c'est-à-dire à partir du milieu des années 2000 avec les fameux condominiums De Castle<sup>536</sup>; d'où la promulgation en 2009 du sous-décret sur l'utilisation et la gestion des bâtiments en copropriété. Depuis, le système de gestion par des opérateurs d'extérieur a fait ses preuves, et ne semble pas encore poser de problèmes : la société privée de gestion remplit ses missions et les copropriétaires lui versent des honoraires ou des redevances, mensuellement proportionnellement à la superficie de son *lot de copropriété*. Deux remarques à ce propos : l'opérateur accomplit ses fonctions sans doute parce que de la santé de la copropriété, pourrait dépendre sa propre survie - en ce sens, il tirerait bénéfice majeur de la gestion des condominiums -, et si les copropriétaires paient régulièrement, c'est probablement du fait que les condominiums sont des bâtiments en copropriété au sein desquels les copropriétaires sont presque tous des gens aisés. Mais, les problèmes se poseront inévitablement un jour, il faut alors penser à un cadre bien déterminé pour contrôler et réfléchir aux différentes solutions possibles qui surgiront de la vie en copropriété. C'est la raison pour laquelle le gouvernement a entamé des études sur le sujet.

**392. La nécessité d'un cadre légal.** Il ne s'agit pas de rayer la pratique du projet : il n'est pas question de ne pas la prendre en compte – puisqu'elle est là, il faut la garder tout en lui offrant un contour plus clair. Cette nécessité d'intervention des autorités publiques peut aussi s'expliquer par la prise en considération des sentiments des copropriétaires. Effectivement, la place de ces opérateurs privés au sein de la copropriété à laquelle ils ont été affectés est perçue par celle-ci comme totalement étrangère en raison de l'absence totale des copropriétaires à la vie de la copropriété. D'autres facteurs viennent aussi s'ajouter à cette impression d'être étrangers, comme le sentiment que les sociétés de gestion dont l'objectif d'entretenir et de conserver les parties communes de ladite société serait secondaire, bien loin après la recherche des profits, est que les copropriétaires se sentent mis de côté quant au déroulement du fonctionnement de la copropriété. L'intervention du gouvernement serait la

---

<sup>536</sup> Journal Phnom Penh Post, Post Weekend N.029, 27-28 décembre 2014 p.22.

bienvenue pour permettre aux copropriétaires de ne pas avoir l'impression que les opérateurs qui gèrent leur copropriété soient totalement libres dans leurs faits et actions, et échapperaient ainsi à tout contrôle.

Les autorités publiques semblent conserver la pratique actuelle qui est celle de la gestion des bâtiments en copropriété à des sociétés de gestion : elles entérinent alors la pratique et rendraient l'existence de ces sociétés officiellement sur le plan de ses objectifs. Ceci renforcera son principe de spécialité. En conséquence, il y a obligation de recourir à des sociétés privées de gestion pour tout ce qui aurait trait à la copropriété.

## **SECTION II – LE RECOURS A LA SOCIETE PRIVEE DE GESTION**

**393. Présentation.** Pour ce qui est de la gestion de la copropriété, il existe un flou quant à l'identification du titulaire des droits de gestion : qui exercera les pouvoirs de gestion ? Dans les petites copropriétés où le nombre des copropriétaires est égal ou inférieur à cinq, il est peu probable qu'un quelconque organe de gestion ait été établi alors que les copropriétaires n'y sont pas obligés. Dans cette hypothèse, l'article 184 alinéa 4 de la loi foncière de 2001 dispose qu'« *en l'absence d'une entité de gestion, la gestion de la copropriété doit revenir directement à tous les copropriétaires qui en décideront à l'unanimité* ». Le texte dispenserait alors de la création d'un organe et confierait la décision aux copropriétaires sans créer une entité juridique différente des copropriétaires. Pour les copropriétés de plus de cinq propriétaires, en principe, il faut une organisation qui aura la charge de gérer la copropriété. Mais dans la pratique, il paraît que l'assemblée générale des copropriétaires ne se serait pas encore réunie et une telle organisation n'aurait pas encore existé. Les pouvoirs de gestion reviendront alors encore aux copropriétaires à titre individuel : sans l'existence d'une organisation, les décisions pourraient être prises mais plus difficilement que s'il y avait eu une organisation. Bien que le sous-décret de 2009 soit le texte de référence de par son intitulé qui est « l'utilisation et la gestion des bâtiments en copropriété » (« *Use and Management of Co-owned Buildings* »), ce titre se trouve intégralement dans son Chapitre II, ce qui veut dire que seul ledit Chapitre traite réellement de la gestion de la copropriété dans ses trois pages uniquement<sup>537</sup>. De plus, même au sein de ce Chapitre, les règles de gestion sont insuffisantes parce que le Chapitre n'évoque pas seulement la gestion mais aussi d'autres sujets tels que les qualités juridiques pour devenir propriétaires des parties privatives, l'immatriculation en copropriété du plan cadastral (du terrain sur lequel se situe le bâtiment en copropriété), les obligations des promoteurs immobiliers etc. C'est parmi les obligations des promoteurs immobiliers que se trouvent quelques règles de gestion de la copropriété qui se concentrent surtout sur les modalités de la prise des décisions.

**394. Annonce de plan.** C'est dire que le système connaît encore des failles. Il convient dès lors de formuler des suggestions qui pourraient apporter de nouveaux souffles. Ceci tiendrait à l'attribution de la gestion de la copropriété à une société privée de gestion.

---

<sup>537</sup> Le sous-décret de 2009 contient vingt-six articles regroupés dans cinq Chapitres, le tout sur treize pages : le Chapitre I sur les dispositions générales, le Chapitre II sur la gestion et l'utilisation des bâtiments en copropriété, le Chapitre III sur les droits et obligations des copropriétaires, le Chapitre IV sur les mécanismes et procédures d'enregistrement des parties privatives, et le Chapitre V sur les dispositions finales.

Pour cela, il est donc nécessaire d'examiner la mise en place de cette société privée de gestion (§ I) avant d'étudier ensuite ses rapports vis-à-vis de l'association des copropriétaires (§ II).

### **§ I – La mise en place de la société privée de gestion**

**395. Introduction.** L'établissement de la société privée de gestion est différent selon que la situation relève des bâtiments qui sont déjà en copropriété (A), ou qu'elle relève des bâtiments à propriétaire unique mais qui vont devenir des bâtiments en copropriété (B).

#### **A - Les bâtiments déjà en copropriété**

**396. Introduction.** Il n'existe pas qu'une seule forme de bâtiments en copropriété : les bâtiments en copropriété récents, c'est-à-dire les condominiums (1), et les autres bâtiments en copropriété qui sont généralement plus anciens et qui n'ont pas été construits conformément aux normes de construction en vigueur (2).

##### **1 – Le cas des condominiums**

**397. Présentation.** La société promotrice de construction a une autre société partenaire de gestion du bâtiment, les deux sociétés semblent être indépendantes et immatriculées indépendamment, l'une au registre du commerce, l'autre au registre de la copropriété au ministère de l'Aménagement du territoire.

**398. Le moment d'établissement.** Rien ne paraît indiquer que ces deux sociétés aient existé simultanément – les investisseurs immobiliers peuvent en premier lieu faire enregistrer leur société de construction qui va construire le condominium, puis constituer une seconde société de gestion qui va administrer et gérer le bâtiment. Pour ne pas laisser le sort du bâtiment entre les seules mains des copropriétaires, qui n'auraient sans doute pas toujours les réflexes d'entretenir les parties autres que privatives ou qui conservent les parties communes de manière inappropriée, ainsi que pour éviter au maximum toute situation de blocage, une société privée de gestion semble être une bonne alternative. Afin de renforcer l'assurance que le bâtiment va être entretenu et bien conservé, les autorités publiques pourraient avoir leur mot à dire. Soit ces dernières demandent une garantie aux investisseurs selon laquelle une fois que le bâtiment sera construit, avant toute première transaction d'un

appartement, les investisseurs doivent créer une société de gestion. A défaut de quoi, les autorités relevant du ministère de l'Aménagement du territoire peuvent refuser d'enregistrer les ventes des parties privatives, dans l'attente d'un document officiel attestant l'existence d'une société de gestion en charge des affaires de la copropriété du ou des bâtiments concernés<sup>538</sup>. L'autre hypothèse possible serait que les autorités demandent à ce que les investisseurs immobiliers fassent immatriculer les deux sociétés l'une après l'autre (société de construction puis société de gestion) avant la pose de la première pierre : ce faisant, sans l'existence d'une société de gestion, la société promotrice ne peut entreprendre la construction. La construction est alors conditionnelle à la mise en place en bonne et due forme d'une société de gestion.

**399. Le moment d'engagement.** A partir du moment où la société de gestion existe, les promoteurs immobiliers peuvent commencer l'édification de leur condominium. Le bâtiment une fois construit, la société va ensuite le commercialiser, généralement, par le biais de la vente des appartements. Le premier transfert de propriété d'une partie privative marquera alors la naissance du statut de la copropriété puisque la propriété des parties privatives n'est plus concentrée sur la tête d'une seule personne : elle est répartie entre la société d'investissement et le nouvel acquéreur. Dès ce moment-là, l'association des copropriétaires est née de plein droit et les copropriétaires doivent la faire enregistrer au plus vite auprès du ministère de l'Aménagement du territoire pour lui attribuer une personnalité morale. Comme tout acquéreur en devient membre de plein droit, ledit acquéreur, en signant l'acte d'achat-vente, engagera sa responsabilité envers le règlement intérieur qu'il se doit de respecter. Pareillement, il approuvera la gestion de la copropriété par la société privée de gestion présentée à lui par les promoteurs. De ce fait, lors de la signature de l'acte juridique, il sera joint à celui-ci, le règlement intérieur, l'état descriptif de division et le contrat de gestion immobilière d'une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Si la situation dans des condominiums est plus ou moins fixée pour ce qui est de la gestion des parties communes, même s'il reste toujours des points à embellir, l'affaire est différente pour les autres bâtiments en copropriété.

---

<sup>538</sup> « Du ou des bâtiments concernés » : ceci ne veut pas dire qu'il existe plusieurs bâtiments en copropriété sur un même terrain, car il a été vu que pour un seul bâtiment en copropriété doit correspondre à un seul terrain immatriculé (article 7 du sous-décret de 2009). Mais, cela veut dire qu'une société promotrice peut construire plusieurs bâtiments sur des terrains différents et que la société de gestion qui a été ou qui va être créée, gèrera les affaires de la copropriété de tel ou tel bâtiment ou de tous ses bâtiments.

## 2 – Le cas des autres bâtiments en copropriété

**400. Présentation.** Ces autres bâtiments en copropriété sont tous les autres bâtiments connaissant la structure de la copropriété sans avoir la qualification de condominium, et plus particulièrement. Deux hypothèses sont à distinguer : ceux détenus partiellement et ceux détenus entièrement par des Cambodgiens.

**401. Absence de prise en charge des parties communes.** Avant de voir cette distinction, il est nécessaire de préciser que quoi qu'il en soit, il n'existe aucun système de gestion mis en place au sein de ces bâtiments parce que seuls les bâtiments en copropriété sous la forme de condominium disposent d'un certain cadre de prise en charge en matière de l'administration des parties communes, lequel cadre a été établi tant bien que mal par le sous-décret de 2009. Il faut aussi rappeler qu'en principe, la loi de 2010 ne connaît qu'un champ d'application restreint qui tourne autour des condominiums : les étrangers ne devraient pouvoir se porter acquéreurs des parties privatives qu'au sein de ceux-ci. Force est de constater que prenant appui sur cette loi, certaines autorités locales (au niveau du Khan<sup>539</sup>) l'auraient interprétée largement ouvrant ainsi la possibilité aux étrangers d'acheter des appartements par blocs d'étages à partir du premier étage jusqu'aux terrasses qui se trouvent sur le toit. Au lieu de remettre les acteurs concernés (vendeurs et acquéreurs) en leur état initial avant la passation des actes d'achat-vente par la voie des restitutions réciproques – l'un le prix de vente et l'autre le bien acquis, il serait plus adéquat de régulariser la situation. D'autant plus qu'à l'avenir, la tendance du marché immobilier au Cambodge emprunterait le chemin de l'ouverture de plus en plus grande aux capitaux étrangers. Cette régularisation relève des domaines très techniques tant sur le plan des règles de l'urbanisme que sur celui juridique et financier, tout en sachant que ces matières ne sont pas indépendantes les unes des autres mais s'entrecroisent pour un meilleur fonctionnement.

**402. Les bâtiments à propriétés mixtes.** Pour la gestion des parties communes, c'est la question financière qui est au cœur de tout enjeu. Concernant les anciens bâtiments à propriétés mixtes, la situation pourrait être plus facilement trouvée. Les raisons sont simples.

---

<sup>539</sup> La capitale Phnom Penh, qui est une municipalité, est divisée en douze Khan, qui seraient l'équivalent d'arrondissements. Certains Khan continueraient à appliquer la loi de 2010 *stricto sensu*, et refuseraient toujours de faire enregistrer localement les ventes d'appartements au sein d'un compartiment chinois, comme par exemple Khan Chamcarmon.

La première raison étant qu'en dépit de l'absence d'un état descriptif de division préalable à la vente des appartements, en principe, les parties sont convenues des biens qui leur appartiennent en bons termes – il faut oser espérer que le contrat d'achat-vente<sup>540</sup> soit suffisamment précis pour que les parties privatives et communes soient bien définies. De ce fait, les seuls éléments de la partie commune qui existent sont le terrain du bâtiment et les équipements communs : les escaliers, qui se trouvent dans la très grande majorité des cas à l'extérieur du bâtiment, et le toit sont les parties privatives appartenant aux copropriétaires du dessus du premier étage (très généralement les étrangers). Partant de ce constat, chacun prend soin de ses propres parties privatives et il n'y aurait pas lieu de mettre en place un système de gestion en charge des seuls terrain et canalisations. Cependant, après la régularisation de ces bâtiments aux conditions du sous-décret de 2009, il y aura état descriptif de division et surtout un règlement intérieur qui va être établi, au sein duquel il sera question des obligations de chaque copropriétaire vis-à-vis des différentes parties du bâtiment, de l'interdiction de surélévation sans une autorisation préalable, du respect de l'aspect extérieur de celui-ci etc.

L'existence de telles règles n'a pas d'effets si aucune autorité contraignante ne contrôle et ne sanctionne. La présence d'une société de gestion qui veille au respect de ces règles serait alors la bienvenue. Par exemple, le droit de surélévation du dernier étage, à condition que cet étage ne soit pas une partie commune<sup>541</sup> (ce qui est le cas pour les compartiments chinois), doit être sujet à l'approbation de la société de gestion. Cette position peut surprendre. Tout d'abord, puisque le dernier étage est privé, le copropriétaire concerné ne devrait pas demander une quelconque autorisation sur l'usage qu'il en fait. Ceci est à oublier car une surélévation n'est pas toujours possible, elle peut avoir des conséquences sur la solidité de tout le bâtiment, affectant alors les droits des autres copropriétaires de jouir en toute quiétude de leur partie privative. Secondement, il peut être dérangentant qu'une personne étrangère – une société de gestion - puisse avoir son avis sur ce que les copropriétaires font de leurs biens personnels alors que si une approbation est requise, elle devrait émaner de

---

<sup>540</sup> Du fait que le pays connaît un système de droit qui est encore jeune, il n'est pas encore dans les habitudes des Cambodgiens de passer des transactions immobilières devant des juristes ou autres professionnels de droit (avocats). Dans la pratique, ces opérations se passent entre personnes privées, ce qui n'est pas un gage de sécurité juridique surtout quand l'objet de la vente se trouve au sein d'un bâtiment en copropriété et où les relations entre copropriétaires peuvent se compliquer d'un moment à l'autre.

<sup>541</sup> Si le toit est considéré comme une partie commune, alors le copropriétaire du dernier étage ne peut pas surélever. Il n'est pas requis de demander l'autorisation de quiconque, ni même de l'assemblée générale des copropriétaires puisque cette interdiction semble être d'ordre public, en vertu de l'article 179 dernier alinéa de la loi foncière de 2001. En droit français, « la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à la majorité prévue à l'article 26 (les deux tiers des voix des membres du syndicat des copropriétaires) », selon l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965.

l'assemblée générale des copropriétaires. La question pourrait être aussi retournée de la façon suivante : puisque le dernier étage appartient en privé à quelqu'un, pourquoi est-ce que les autres copropriétaires devraient aussi exprimer leur voix ? Ensuite, si la décision revient à la société de gestion, c'est sans doute parce qu'elle est la seule qui serait compétente, parmi tous les copropriétaires, pour juger si oui ou non les fondations du bâtiment supporteront une opération de surélévation, à la suite des vérifications et études bien entendu ; et si oui, elle décidera aussi de la hauteur de l'ouvrage qui va être surélevée. Et c'est elle qui supportera les conséquences qui résulteront de la mise aux travaux de cette opération, puisque c'est elle qui avait pris la décision.

La seconde raison pour laquelle doter des anciens bâtiments à propriétés mixtes d'un système de gestion des parties communes ne devrait pas trop poser de problèmes, est qu'en règle générale, ces bâtiments sont financièrement solvables pour se permettre de payer les services d'une société de gestion. De plus, ils sont mieux présentables, esthétiquement parlant, et les copropriétaires étrangers prônent beaucoup plus l'entretien et la valorisation de cet élément global au sein duquel se situe leur bien.

**403. Les bâtiments en copropriété à propriété unique.** Le cas est totalement opposé pour les anciens bâtiments qui sont cent pour cent cambodgiens. Ces bâtiments sont majoritairement de très vieux bâtiments, insalubres et détenus par des personnes dont l'esprit est encore très individualiste et qui occultent la réalité de la vie en communauté. Les gens ne voient pas l'intérêt de dépenser pour une société qui viendra entretenir les parties du bâtiment qui ne leur appartiennent pas. Un autre motif tient aussi au fait que ces copropriétaires sont plutôt pauvres et parfois peu éduqués : ils ne peuvent se permettre de verser de l'argent pour le bien-être collectif alors que leur bien-être privé n'est pas encore au rendez-vous. Ces cas représentent un des défis majeurs pour les autorités : elles doivent faire en sorte pour que tous les bâtiments en copropriété, peu importe leur qualification, puissent connaître le système de gestion, et ainsi elles pourront prétendre à leur objectif d'uniformisation des règles de toutes les copropriétés, au nom de la sécurité juridique : pour des règles plus simples et plus claires.

Indifféremment que l'un se situe dans le cas des bâtiments en copropriété sous forme d'anciens bâtiments à propriétés mixtes ou à propriété unique, pour qu'un système de gestion puisse avoir lieu, il faut qu'il soit imposé par les autorités publiques. Cette hypothèse est la même que celle des bâtiments en copropriété en devenir.

## **B – Les bâtiments en copropriété en devenir**

**404. Introduction.** Ces bâtiments sont des bâtiments qui appartiennent encore à un seul propriétaire et qui souhaite les réaménager pour ensuite vendre les différents appartements en leur sein. Pour cela, les règles de base de la mise en copropriété doivent être respectées (1). Par la suite, les autorités doivent convenir d'une obligation pour ces bâtiments à disposer d'un système de gestion adéquat (2).

### **1 – Le respect des règles relatives à la mise en copropriété**

**405. Exposé de théorie.** Peu importe la date de construction des bâtiments en copropriété autres que les condominiums, avant le sous-décret du 19 décembre 1997 sur le permis de construire ou bien après, la régularisation d'un permis de construire et des plans architecturaux détaillés sont requis ainsi que l'obligation de se conformer aux exigences du sous-décret de 2009 telles que l'immatriculation du terrain en copropriété et l'établissement du règlement intérieur. Donc, pour bien respecter les parties communes, il faut que celles-ci aient été clairement définies. D'où l'utilité de joindre au règlement intérieur, un exemplaire d'un état descriptif de division<sup>542</sup>. Cet état descriptif de division n'est pas sans intérêt pour la société de gestion : la société est là pour entretenir et conserver les parties communes. En l'absence des documents clairs déterminant avec précision les parties à administrer, la société de gestion ne pourra pas remplir pleinement son rôle. Elle ne peut pas non plus se permettre de prendre en charge des parties qui sont privatives : pour illustration, la société pourrait commencer à entretenir les escaliers sans savoir qu'ils ne forment pas des parties communes. Par conséquent, ces documents de copropriété sont indispensables pour la société de gestion, et qui doivent être des pré-requis à la désignation de celle-ci. Sans ces documents, il ne peut être procédé au choix des sociétés de gestion.

A lire lesdites dispositions, la présence d'une société de gestion est alors obligatoire pour tous les bâtiments en copropriété. De plus, le terme « prérequis » est une condition préalable vers le but recherché, en l'espèce, vers l'existence d'une société de gestion.

---

<sup>542</sup> « Les plans architecturaux détaillés » qu'évoque le sous-décret de 2009 pourraient s'agir d'un état descriptif de division.

## 2 – La présence obligatoire d'une société privée de gestion

**406. Externaliser la gestion.** Outre le respect des règles de base sur la mise en copropriété, il est aussi recommandé qu'un système de gestion bien mis en place soit parvenu aux autorités avant toute mise en vente des appartements. Il ne devrait pas être admis qu'un bâtiment en copropriété voit prochainement le jour sans qu'il y ait des infrastructures suffisantes pour l'entretenir, tout comme il n'est pas envisageable de créer des parties communes qui seraient par la suite laissées à l'abandon. Tout droit sur les parties communes doit obligatoirement s'accompagner d'un devoir de les entretenir ; une obligation qui ne peut être accomplie de manière satisfaisante par les seuls copropriétaires et qui requiert un regard extérieur : l'intervention d'une société de gestion. Ce système de gestion façon externe aux copropriétaires portera plus ses fruits que si l'administration du bâtiment est confiée uniquement à ces derniers. Tous les acteurs y trouvent leur compte : la société de gestion recevra périodiquement des honoraires pour leur prestation de service, et les copropriétaires seront libérés d'une partie de leurs devoirs d'entretien et de conservation des parties communes, qu'ils auront délégués à la société de gestion. En outre, ils peuvent faire valoir leur mécontentement si la société de gestion n'a pas bien fait son travail : en échange des paiements réguliers des prestations, les copropriétaires sont en droit de réclamer que les missions soient dûment accomplies. Le tout étant défini dans le contrat de gestion immobilière.

**407. Les contraintes des autorités publiques.** Pour parvenir à ce système équilibré, il faut que les autorités contraignent le propriétaire unique à leur faire savoir qu'il a trouvé la solution pour la gestion des affaires de la copropriété, s'il souhaite pouvoir vendre les appartements qu'il a faits aménager. Ceci ne signifie pas qu'il y a une obligation de créer une société de gestion. Si une telle obligation semble s'appliquer pour les condominiums, qui sont des grands bâtiments neufs comportant un nombre d'appartements non-négligeables<sup>543</sup>, elle ne serait pas satisfaisante pour la mise en copropriété des petits bâtiments, et surtout des compartiments chinois où très certainement les étages du dessus du rez-de-chaussée seront cédés aux étrangers. La solution serait alors d'avoir recours à des sociétés de gestion déjà existantes. Effectivement, chaque société de gestion se trouve dans un Khan/arrondissement donné. Si les anciens bâtiments se localisent dans le même Khan, le propriétaire unique

---

<sup>543</sup> Par exemple, De Castle est vu comme un condominium de type moyen mais qui compte en son sein à peu près quatre-vingt appartements ou « units ». Dans les cas des condominiums, les sociétés promotrices, en général, disposent d'une société de construction et d'une société de gestion qui leur appartiennent.

pourrait se rapprocher du département ou bureau de l'aménagement du territoire du Khan concerné pour demander la liste des sociétés de gestion de la copropriété qui existent. Selon les prestations offertes et les mensualités à payer, le propriétaire proposera le choix d'une société de gestion qui conviendra le plus aux autorités locales compétentes, qui approuvent et qui affecteront ladite société à la gestion des affaires de la copropriété du compartiment chinois en question. Dans l'hypothèse où il n'existerait pas de sociétés de gestion dans un Khan ou un lieu donné, il conviendra de faire appel à n'importe quelle société de gestion qui en serait la plus proche. Le même schéma de désignation s'appliquerait aussi pour la mise en place d'une société de gestion pour les bâtiments qui sont déjà en copropriété mais qui ne sont pas des condominiums.

L'intérêt de donner un pouvoir de décision aux autorités dans l'affectation des sociétés de gestion aux affaires de telle copropriété est double. Le premier étant que sans l'intervention des pouvoirs publics, les sociétés de gestion pourront tout simplement refuser de s'occuper de tels bâtiments en copropriété alors que ces derniers en ont grandement besoin. Puisque dans la majorité des cas, ces sociétés ont été établies par des investisseurs immobiliers dans le but de gérer les futurs condominiums, elles sont solvables et compétentes disposant de toutes les infrastructures nécessaires pour mener à bien leurs missions. Il serait aussi très bénéfique pour elles sur le plan de la moralité<sup>544</sup> qu'elles aident à s'occuper des cas moins grands, en particulier en termes de solidarité entre bâtiments en copropriété. Elles ne doivent pas seulement profiter des situations juteuses, mais doivent aussi contribuer aux efforts d'aide pour les personnes moins aisées. Dans ce cas, il est très important d'avoir des comptes séparés<sup>545</sup> pour chaque copropriété, et il appartiendrait aux autorités d'assurer qu'il y a bien eu séparation de comptes afin de bien superviser la gestion des copropriétés par lesdites sociétés. Il serait aussi nécessaire de mettre en place la prise en charge des copropriétés selon la taille des copropriétés : petites, moyennes et grandes<sup>546</sup>. Il serait possible de s'inspirer des nombres

---

<sup>544</sup> Peut-être que la moralité ne serait pas un bon fondement lorsqu'il s'agit du juridique. Mais, la moralité peut aussi être prise en compte en termes d'un des facteurs psychologiques. Et ce facteur pourrait engendrer des comportements inconscients des gens vis-à-vis de l'objet concerné – ce n'est pas sans raison qu'il a aussi été question du « *fonctionnement psychologique du conseil syndical* ». Ceci permet de mieux comprendre le conseil syndical, son fonctionnement et comment agir en cas de difficulté – A.R.C (Association des Responsables de Copropriété), *Copropriété : Le manuel du conseil syndical* – Vuibert, 7<sup>e</sup> éd., septembre 2014 p.52.

<sup>545</sup> Ce système est désormais obligatoire en droit français depuis la loi ALUR de 2014.

<sup>546</sup> En droit français, il existe aussi une distinction. Une moyenne copropriété est composée de 40 à 150 lots. Le phénomène de la copropriété est encore tout jeune dans le paysage cambodgien, le nombre déterminant la taille de la copropriété peut donc être moindre. A ne pas confondre avec le nombre de 16 lots évoqué dans la loi ALUR selon lequel, dans les copropriétés de moins de 16 lots, les copropriétaires peuvent déléguer au conseil syndical une partie des fonctions du syndic (moyennant une baisse des honoraires du syndic) - A.R.C (Association des Responsables de Copropriété), *Copropriété : Le manuel du conseil syndical* – Vuibert, 7<sup>e</sup> éd., septembre 2014, p.13 et 15.

déjà présents en la matière pour différencier la taille des copropriétés : cinq et soixante-dix. S'appuyant sur le seuil de cinq copropriétaires à partir duquel les copropriétaires ont l'obligation de mettre en place un comité d'organisation de la copropriété, il serait permis de penser qu'une copropriété composée de cinq copropriétaires inclus, serait une petite copropriété. De même, prenant appui sur le seuil de propriété de soixante-dix pourcent d'occupation de la totalité de la surface d'un bâtiment en copropriété au-delà duquel les appartements ne pourront plus faire l'objet d'appropriation par des étrangers, il pourrait être suggéré qu'entre six et soixante-dix parties privatives incluses, la copropriété serait une copropriété moyenne. Au-delà, une copropriété serait vue comme une grande copropriété. A partir de cela, des règles plus ou moins strictes, surtout au niveau des contrôles des opérateurs privés, seraient appliquées pour chaque espèce.

Le second intérêt est que les autorités pourraient être un rempart contre les abus des sociétés de gestion et un arbitre entre les parties. Toute situation financière de chaque partie prise en compte, les autorités peuvent demander un ajustement des honoraires : elles peuvent demander à ce que les sociétés de gestion n'appliquent pas les mêmes tarifs aux anciens bâtiments en copropriété qui ne sont pas en bonne santé financière, particulièrement ceux détenus à cent pour cent par des Cambodgiens et qui sont en difficulté. Les hypothèses seront appréciées *in concreto*. La flexibilité doit être mise en avant pour ne pas faire du droit de la copropriété un droit d'immobilisme.

L'attribution de la gestion des affaires de la copropriété présente de nombreux avantages. Elle permet surtout d'éviter des situations de blocage notamment devant les copropriétés à deux personnes, ce qui est le cas de presque tous les compartiments chinois mixtes. La société de gestion ainsi mise en place, il est nécessaire de voir à présent ses rapports vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

## **§II – Les rapports avec l'association des copropriétaires**

**408. Introduction.** Dans les rapports avec l'association des copropriétaires, la société de gestion agit en qualité de prestataire de service, dont le raisonnement part d'un contrat de mandat particulier qui est celui du contrat de commission (A). Puis, dans un second temps, il est nécessaire d'étudier les effets du contrat d'entreprise, c'est-à-dire les obligations de la société de gestion en tant que fournisseur de service (B).

## **A – Du commissionnaire au prestataire de service**

**409. Introduction.** La qualité de commissionnaire de la société de gestion pourrait être issue de la qualification à première vue du contrat qui la lie à l'association des copropriétaires (1). Cependant, une autre qualification serait en vue qui est celle de contrat de prestation de service (2).

### **1 – Un premier penchant vers un contrat de commission**

**410. Les parties au contrat.** Dès lors qu'une obligation de contracter avec une société de gestion pour la prise en charge des affaires de la copropriété a été fixée, il convient de déterminer maintenant les parties au contrat. Le contrat sera établi entre la société et les copropriétaires. Toutefois, la société de gestion ne peut contracter avec chacun des copropriétaires qui ne sont pas propriétaires des parties communes mais qui ont en réalité des parts sur ces parties ; des parts exprimées sous la forme des parts sociales au sein de l'association des copropriétaires dotée de la personnalité juridique. Or, cette association des copropriétaires a pour missions principales l'entretien et la conservation des parties communes ainsi que toutes les affaires d'administration de tout le bâtiment en général. Comme le statut de la copropriété fait naître automatiquement l'association des copropriétaires, le contrat de gestion devra être conclu entre la société de gestion et l'association des copropriétaires. La société deviendra alors le prestataire qui offre les services à l'association des copropriétaires.

**411. Les éléments caractéristiques d'un mandat.** A première vue, le contrat entre l'opérateur privé et l'association des copropriétaires ressemble à un contrat de mandat, défini par l'article 1984 du Code civil de 1804 comme « *l'acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom* ». Mais, la diversification des opérations juridiques rend l'identification d'un contrat de mandat plus difficile, surtout au niveau de l'insuffisance de la définition donnée par le Code civil au niveau de la mission à accomplir par le mandataire. Pour cette raison, le mandat doit être défini de la manière suivante : « *un contrat par lequel une personne, le mandant, donne à une autre, le mandataire, le pouvoir d'accomplir des actes juridiques en son nom et pour son*

*compte* »<sup>547</sup>. Le pouvoir d'accomplir un acte juridique est donc un des éléments constitutifs d'un mandat. Si l'attribution du pouvoir d'accomplir est caractéristique d'un contrat de mandat, il n'en est pas le seul élément identificateur. Le second élément est le pouvoir de représentation, et c'est ce second trait qui pose problème en l'espèce et qui fait que le contrat de mandat de gestion entre la société de gestion et l'association des copropriétaires sera un contrat de mandat bien particulier. Le pouvoir de représentation se manifeste dans « (...) *au nom et pour le compte du mandant* ».

En droit français, conformément à la loi du 10 juillet 1965, « *la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile*<sup>548</sup>. *Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic (...)*<sup>549</sup> ». Il s'agit de qualifier la nature du lien juridique entre le syndic et le syndicat. Le syndic est un organe obligatoire du syndicat. La reconnaissance de la personnalité morale de ce dernier implique qu'il soit représenté dans ses actes : la personne morale requiert un représentant qui agit en son nom et pour son compte. En cela, le syndic assure une mission de représentation du syndicat et accomplit tous les actes au nom de celui-ci : « *indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé (...) d'assurer l'exécution du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ; d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien (...)* »<sup>550</sup>.

En droit cambodgien, la situation de la société de gestion ressemble à celle du syndic de la copropriété. La société de gestion pourrait donc être assimilée à un syndic professionnel qui agit pour le compte de l'association des copropriétaires, et globalement, pour le compte de la copropriété. Cette ressemblance tient au fait que les deux organes assurent les missions d'administration des parties communes d'un bâtiment en copropriété. De même, ils ne sont pas des préposés, parce qu'aucun lien de subordination existe entre la société de gestion et l'association des copropriétaires : la société exerce ses fonctions en toute indépendance.

---

<sup>547</sup> Paul-Henri ANTONMATTEI, Jacques RAYNARD, *Droit civil, Contrats Spéciaux*, Litec 6<sup>e</sup> édition, p.351.

<sup>548</sup> Article 14 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>549</sup> Article 17 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>550</sup> Article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

**412. Vers une qualification de commission.** Cependant, la ressemblance n'ira pas plus loin. D'abord, le syndic est un agent<sup>551</sup> du syndicat tandis que la société de gestion ne l'est pas, parce qu'un agent est un représentant qui agit au nom et pour le compte du représenté<sup>552</sup>. Si le syndic agit au nom du syndicat, lorsque la société de gestion contracte avec des tiers pour des travaux de sauvegarde des parties communes, il semble qu'elle le fasse en son nom propre mais pour le compte de la copropriété.

Sur cette question, il existe en droit français un vrai débat sur la nature juridique d'un contrat en vertu duquel une personne agit pour le compte d'une autre mais pas en son nom : est-ce alors un mandat ? En principe, le mandataire agit au nom du mandant et cette représentation ne doit pas être ignorée des tiers avec qui le mandataire contracte. L'interrogation est de savoir si cette qualité de représentant est l'essence même du contrat de mandat. La doctrine n'est pas unanime : pour certains<sup>553</sup>, la représentation est indispensable et pour d'autres<sup>554</sup>, il peut ne pas avoir de représentation. Dans le premier scénario, il s'agit d'une représentation parfaite et dans le second cas, d'un contrat de mandat sans représentation. Dans la présente hypothèse, la société de gestion ne représente pas l'association des copropriétaires. Sur ce plan-ci, le contrat entre la société de gestion et l'association pourrait se rapprocher d'un contrat de commission, qui est un contrat par lequel « *le commissionnaire agit en son propre nom ou sous un nom social pour le compte d'un commettant* »<sup>555</sup>. Comme dans la définition du mandat de l'article 1984 du Code civil de 1804, la définition du contrat de commission par le Code de commerce est aussi imprécise quant à l'objet de la mission du commissionnaire. Ainsi, le contrat de commission doit être vu comme étant un contrat « *par lequel le commissionnaire conclut des actes juridiques pour le compte d'une autre personne (le commettant) mais en son nom propre* »<sup>556</sup>. Le contrat de commission est souvent présenté comme une forme de représentation imparfaite<sup>557</sup>.

---

<sup>551</sup> La qualification d'agent est possible grâce aux dispositions de l'article 17 de la loi de 1965, aux termes desquelles « *l'exécution des décisions du syndicat (...) est confiée à un syndic (...)* ».

<sup>552</sup> Article 375 du Code civil de 2007 : « *un contrat d'agent est une convention par laquelle un représentant conclut avec une autre personne en disant qu'il agit pour le compte d'un représenté des actes entrant dans le champ du contrat. Les effets juridiques qui en sont issus lieront le contractant au représenté* ».

<sup>553</sup> Philippe LE TOURNEAU, Répertoire Civil, V – Mandat, n.48 ; Philippe PÉTEL, *Le contrat de mandat*, édition Broché, 1997.

<sup>554</sup> Marie-Laure IZORCHE, *A propos du mandat sans représentation*, Dalloz 1999, chroniques p.369.

<sup>555</sup> Article L132-1 du Code de commerce français. Il n'apparaît pas que le droit cambodgien mentionne expressément l'existence d'un contrat spécial dit de commission. Dans le doute, il est plus judicieux de se référer au droit français.

<sup>556</sup> Paul-Henri ANTONMATTEI, Jacques RAYNARD, *Droit civil, Contrats Spéciaux*, Litec 6<sup>e</sup> édition, p.70.

<sup>557</sup> M.-P. DUMONT, *L'opération de commission*, Litec, 2000. V. P. PUIG, *Contrat spéciaux*, Dalloz, 5<sup>e</sup> éd., 2013, p.588 : « *le contrat de commission est la convention par laquelle une personne, le commettant, donne à une autre personne, le commissionnaire, le pouvoir d'accomplir un acte juridique pour son compte mais sans représentation parfaite. Le commissionnaire agit en son nom propre* (art. L.132-1 et s. du Code de commerce) ».

**413. Conclusion.** Les relations entre la société de gestion et l'association des copropriétaires semblent relever d'un contrat de commission, puisque la société contracte avec les tiers en son nom propre. Simplement, par raisonnement en référence avec le droit français, le contrat de commission « *est surtout pratiqué en matière commerciale ; il est conclu avec un intermédiaire en vue de la conclusion d'un autre contrat* »<sup>558</sup>. Le commissionnaire n'est donc pas un mandataire car il agit en son nom propre mais pour le compte du commettant<sup>559</sup>. Les exemples des contrats de commission sont : un commissionnaire de transport qui se charge d'organiser un transport de marchandises, un consignataire chez qui des marchandises ont été déposées et qui est chargé de les vendre etc. Ainsi, le contrat qui lie l'association des copropriétaires à la société de gestion ne serait pas tout à fait un contrat de commission. La diversification des activités de l'opérateur privé engendre la recherche de la nature juridique du contrat sur d'autres terrains de qualification, qui serait celle d'un contrat de prestation ou de fournisseur de service.

## 2 – Un contrat de prestation de service

**414. Les différentes qualifications en droit cambodgien.** Si le droit français connaît un grand débat sur la nature juridique du contrat en vertu duquel une personne agit pour le compte d'une autre mais en son propre nom, il est très peu probable que le droit cambodgien soit plus clair. Effectivement, le Code civil de 2007 mentionne trois sortes de contrat de prestation de service : un contrat d'agence (« *Agency Contract* »), un contrat de mandat (« *Mandate* ») et un contrat d'entreprise (« *Contract for Work* »)<sup>560</sup>. Un contrat d'agence est « *une relation en vertu de laquelle un représentant contracte avec un tiers en faisant savoir qu'il agit au nom du principal dans les objectifs fixés et dont les effets seront*

---

<sup>558</sup> Art. L.132-1 du Code de commerce français ; Ph. MALAURIE, L. AYNES, P-Y. GAUTIER, *Droit civil - Les contrats spéciaux*, LGDJ Lextenso, 7<sup>e</sup> éd., 2014, p.287.

<sup>559</sup> Cass. Com., 3 mai 1965, Bull. civ. III, N.280.

<sup>560</sup> La pratique cambodgienne, jusqu'à présent, semble utiliser ce « *contract for work* » généralement dans le cadre de la construction, auquel cas ce contrat ressemble au contrat d'entreprise de construction en droit français qui est à mi-chemin entre le droit commun et le droit spécial du contrat d'entreprise. Les règles spéciales ont été édictées pour protéger le maître d'ouvrage, le plus souvent un particulier, contre les professionnels que sont souvent les architectes ou entrepreneurs – A. BENABENT, *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux*, Domat LGDJ, 10<sup>e</sup> éd., 2013, p.401 et s. alors que ce contrat d'entreprise recouvrait en réalité une étendue beaucoup plus grande que de simple domaine de construction. Selon le droit français, le contrat d'entreprise de construction a un champ d'application stricte et suppose trois conditions : un véritable forfait (fixité des travaux – Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 6 mars 1985, J.C.P. 86 II 20657, note LIET-VEAUX ; fixité du prix – Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 11 février 1964, Bull. Civ. I, N.57) ; une véritable construction d'un bâtiment (Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 11 juillet 1973, Bull. Civ. III, N.456) ; et le maître d'ouvrage doit être propriétaire du sol (d'un véritable terrain, Cass. Com. 6 mars 1963, Bull. Civ. III, N.144).

*imputables directement au principal* »<sup>561</sup>. Un contrat de mandat est un « *contrat par lequel une personne, appelée « mandant », confère à une autre personne, appelée « mandataire » les pouvoirs pour administrer les affaires du premier* »<sup>562</sup>. Et un contrat d'entreprise est « *un contrat par lequel une partie (le contractant) s'engage à exécuter un travail déterminé pour le principal moyennant rémunération* »<sup>563</sup>. A la lumière de ces articles, un contrat d'agence et un mandat sont tous deux contrats qui donnent du pouvoir à une personne d'effectuer un acte pour le compte d'une autre. La différence semble se situer au niveau de la nature des actes à effectuer : un contrat d'agence donne le pouvoir de faire un acte juridique (un mandat en droit français) alors qu'un mandat, simplement un acte matériel (contrat d'entreprise en droit français).

**415. Le contrat d'entreprise en droit cambodgien.** Le contrat d'entreprise donnerait un pouvoir de faire tous les actes juridiques et matériels. Par rapport au droit français, ce qui caractérise un mandat est le pouvoir d'accomplir un acte juridique. Cet acte juridique est souvent la conclusion d'un contrat mais peut également être un acte unilatéral. Le mandataire peut aussi être amené à faire, de façon secondaire, des actes matériels au cours de son mandat, auquel cas le contrat de mandat s'accompagnera d'un contrat d'entreprise. Par extension, le contrat de commission est aussi soumis à cette analyse : accomplir un acte juridique en son propre nom mais pour le compte d'un autre, et si un acte matériel existe, ce dernier doit être accessoire à l'acte juridique.

Le droit cambodgien ne paraît pas mettre de hiérarchie entre les actes : au moment où les actes juridiques et matériels existent, le contrat serait qualifié de contrat d'entreprise. En l'espèce, l'association des copropriétaires demande à la société de gestion pour l'entretien et la conservation du bâtiment, par le biais d'un contrat conclu entre elles. La société met à disposition les femmes de ménage, les électriciens qui sont leurs employés – et donc, elles offrent des services. A côté de cela, l'opérateur contracte avec les sociétés de gardiennage pour rendre disponible la présence des gardes – il y a ici acte juridique. Les copropriétaires paient périodiquement le prix de prestations à la société de gestion, il convient donc de qualifier les relations entre les parties au contrat d'entreprise<sup>564</sup>. Cette qualification est

---

<sup>561</sup> Article 364 du Code civil de 2007.

<sup>562</sup> Article 637 du Code civil de 2007.

<sup>563</sup> Article 652 du Code civil de 2007.

<sup>564</sup> Le contrat d'entreprise fait partie des contrats de prestation de services. Il est défini à l'article 1710 du Code civil de 1804 comme étant un contrat de louage d'ouvrage et d'industrie : « un contrat par lequel une partie s'engage à faire quelque chose pour une autre partie, moyennant un prix convenu entre elles ». C'est donc une convention par laquelle une partie demande à une autre d'exécuter un travail déterminé en toute indépendance et

préférable à celle de contrat de mandat auquel cas il y aurait un problème de circulation de contrat ainsi que le régime juridique qui s'en suit. L'opérateur privé contracte avec des tiers pour l'accomplissement de ses obligations envers l'association des copropriétaires que sont l'entretien et la conservation des parties communes et du bâtiment. Si la qualification de mandat était retenue, il y aurait sous-mandat ou « *substitution de mandataire* »<sup>565</sup>, sauf si le contrat de mandat l'interdit expressément ou si le caractère *intuitu personae* est particulièrement prononcé comme dans le contrat entre l'avocat et son client. Dans le cadre d'une substitution de mandat, la difficulté réside dans une éventuelle action directe entre le sous-mandataire et le mandant. La jurisprudence française autorise l'action du mandataire substitué en paiement de rémunération et en remboursement des frais et autres dettes contre le mandant<sup>566</sup>. Mais, le mandant peut lui opposer le paiement fait au mandataire initial<sup>567</sup>. En raison de la complexité du régime juridique, il est souhaitable de ne pas retenir la qualification de contrat de mandat de gestion dans les rapports entre la société de gestion et l'association des copropriétaires. D'autant plus que dans la pratique, l'opérateur privé contracte en son

---

sans la représenter, en échange des contreparties. Le louage de service englobe tous les contrats d'entreprise, les contrats de mandat et les contrats de travail. En droit cambodgien, le contrat de prestation de service peut se trouver à l'article 364 du Code civil de 2007 sur la définition d'un agent, à l'article 637 sur le mandat et à l'article 652 sur le contrat d'entreprise (de construction).

<sup>565</sup> La substitution de mandat est implicitement admise en droit français à l'art. 1994 du Code civil de 1804 : « *le mandataire répond de celui qu'il s'est substitué dans la gestion quand il n'a pas reçu le pouvoir de se substituer quelqu'un, quand ce pouvoir lui a été conféré sans désignation d'une personne (...)* ». Toutefois, elle fait l'objet de thèse de Blandine MALLET-BRICOUT – *La substitution de mandataire*, thèse soutenue à Paris II le 6 novembre 1998, éd. Panthéon-Assas, *Coll. « Droit privé » – Coll. Thèses*, 2000. Selon Mme MALLET-BRICOUT, « *le mandat est un grand contrat parmi les petits qui n'a cessé d'évoluer. La substitution de mandataire est une forme de représentation conventionnelle à nulle autre pareille et qui s'est contentée d'un rôle discret pendant longtemps avant de s'affirmer en droit positif sans tenir le premier rôle en doctrine. Au fil des analyses, il apparaît que la substitution de mandataire se distancie du sous-mandat dont la décomposition par hypothèses de la substitution de mandataire permet de percevoir le particularisme de cette opération multi-qualifiable au regard des notions telles que la cession du contrat ou le sous-contrat (...)* ».

<sup>566</sup> Cass. Civ. 1<sup>er</sup>, 27 décembre 1960 : « *en vertu de l'art. 1994 al. 2 du Code civil, le mandant peut agir directement contre le mandataire qui s'est substitué. Par voie de conséquence, le substitué jouit d'une action personnelle et directe contre le mandant pour obtenir le remboursement de ses avances et frais et le paiement de la rétribution qui lui est due* ». Cette action est indépendante du fait que la substitution ait ou non été autorisée par le mandant - Cass. com., 14 octobre 1997 : « *l'exercice par le mandant du droit d'agir directement à l'encontre du mandataire substitué, qui lui est reconnu par l'article 1994, alinéa 2, du Code civil, n'est pas subordonné à la connaissance par ce dernier de l'existence du mandat originaire et de la substitution, c'est-à-dire au fait qu'il ait su ou n'ait pu ignorer que son donneur d'ordre n'était lui-même qu'un mandataire* », <http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000007036945>

<sup>567</sup> Cass. Com., 3 décembre 2002 : « *si le mandataire substitué dispose d'une action directe contre le mandant d'origine pour obtenir le remboursement de ses avances, cette action ne peut toutefois être exercée qu'autant que l'action du mandataire intermédiaire n'est pas elle-même éteinte* » - Bases de données Legifrance.gouv.fr. Cet arrêt constitue un revirement parce que jusqu'alors, le mandant ne pouvait pas opposer le paiement au mandataire initial. Il devait donc payer deux fois à charge pour lui de se retourner contre son mandataire – Cass. Com., 28 mai 2002 : « *par application de l'article 1994, alinéa 2, du Code civil, le mandant est tenu de verser la commission au mandataire substitué. Le mandant doit pouvoir opposer au sous-mandataire les exceptions qu'il aurait pu opposer à son propre cocontractant, et en particulier le paiement* » - Bases de données Legifrance.gouv.fr.

nom, l'action en paiement du contractant de cet opérateur ne peut se faire qu'à l'encontre de celui-ci. Il n'y a pas eu de mandat et encore moins de substitution de mandat.

**416. Conclusion.** Un contrat-standard devrait être établi entre la société de gestion et l'association des copropriétaires<sup>568</sup>. Une copie de contrat sera jointe au contrat d'achat-vente des parties privatives. Les acquéreurs successifs donneront leur consentement par l'apposition de leur signature, après en avoir lu le contenu. Pour les condominiums, la société de gestion existe déjà en principe, et le statut de la copropriété naît avec le premier transfert de la propriété d'une partie privative. Lors de la signature de l'acte de transfert, le nouvel accédant doit en même temps accepter les services de gestion offerts par la société de gestion qui lui est présentée par la société promotrice, à travers la signature sur la copie du contrat de service de gestion connu sous le nom de « *Condominium Service Management Agreement* », en guise d'acceptation. Ce processus s'applique aussi à tous les autres bâtiments en copropriété en devenir : ces bâtiments doivent être dotés d'un système de gestion pris en charge par une société de gestion avant toute mise en vente de leur premier appartement. En ce qui concerne les autres anciens bâtiments en copropriété, une fois que la société de gestion a été désignée, les copropriétaires doivent souscrire un contrat de gestion avec cette société. Ceci doit être une obligation légale.

Pour ce qui est de la résiliation du contrat, en théorie, tout contrat peut être rompu : ainsi, l'association de copropriétaires tout comme la société de gestion peut mettre à terme le contrat de gestion. Toutefois, le départ de la société de gestion aura de fâcheuses conséquences qui font que les parties communes vont être laissées à l'abandon. En conséquence, la mise à terme du contrat de gestion doit être encadrée<sup>569</sup> pour que le bon fonctionnement de la copropriété concernée puisse se dérouler de façon appropriée. Comme il existe d'autres sociétés de gestion, la mise à terme avec une société entraîne l'engagement avec une autre. Sur ce plan, il serait possible de dire qu'il existe une concurrence entre les sociétés de gestion : elles doivent faire attention à ne pas défaillir dans leurs obligations au risque de voir son contrat rompu parce qu'il ne doit pas exister un monopole d'une société de

---

<sup>568</sup> Afin d'éviter des complications au niveau du recouvrement du prix des prestations, les paiements pourront se faire directement du compte des copropriétaires vers celui de la société de gestion. La société facture directement au nom de chaque copropriétaire.

<sup>569</sup> L'encadrement de la mise à terme du présent contrat de mandat de gestion avec une société pourrait être de la manière suivante : la rupture ne peut être faite que si elle a été approuvée par les autorités et sous réserve qu'il existe une autre société « réputée » et solvable (disposant des qualités requises) qui prendra la relève.

gestion donnée pour tels bâtiments. S'agissant d'obligations, être fournisseur de service, la société de gestion en a aussi des obligations légales en tant que tel.

## **B – Les obligations de la société de gestion, fournisseur de service**

**417. Introduction.** L'état du droit cambodgien est encore à ses débuts sur ce point et la pratique n'y est pas encore parvenue. Quant aux décisions judiciaires, il ne paraît pas encore qu'il y ait eu une quelconque décision en la matière. Le seul point d'appui serait le Code civil de 2007. Le Code mentionne avec imprécision trois sortes de contrat : l'agence, le contrat d'entreprise et le mandat. Dans la définition du contrat d'agence, il est fait explicitement mentionné le terme de « représentant » ; le contrat entre la société de gestion et la copropriété ne peut être qualifié de contrat d'agence. La chose est différente pour le mandat et le contrat d'entreprise. Si en droit français, le mandataire est le représentant du mandat, le droit cambodgien ne contient pas expressément le terme de « représentant ». Si le contrat d'entreprise cambodgien ressemble au contrat d'entreprise français de droit commun en termes de définition, les dispositions cambodgiennes qui s'en suivent font pencher la balance vers le contrat d'entreprise de construction, avec l'obligation de délivrer le travail sans défaut et l'obligation de compléter le travail affecté de défauts dans un délai raisonnable<sup>570</sup> ; même si le droit cambodgien ne paraît pas évoquer de manière explicite les caractéristiques du contrat d'entreprise de construction, à la différence du droit français<sup>571</sup>.

Le contrat d'entreprise est « *la convention par laquelle une personne charge un entrepreneur d'exécuter, en toute indépendance, un ouvrage moyennant rémunération et sans la représenter* »<sup>572</sup>. L'obligation essentielle de l'entrepreneur est d'accomplir son travail (1). Il ne fait nul doute que la société de gestion soit un professionnel, donc une autre obligation lui incombe qui est celle d'information et de conseil aux clients (2).

### **1 – Accomplir le travail : respecter les objectifs contractuels**

**418. L'objet du contrat.** La mission principale d'un prestataire est de mener à bien les missions qui lui ont été confiées dans le contrat. De ce fait, le contrat de gestion doit contenir les informations essentielles comme dans tous les contrats en général, en particulier

---

<sup>570</sup> Articles 651 et 653 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil de 2007.

<sup>571</sup> Voir *supra* N.441 et s. sur les caractéristiques d'un mandat et autres contrats avoisinants.

<sup>572</sup> Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 19 février 1968, Bull. civ. I, N.69.

sur l'identité des parties, les objectifs de gestion et les biens concernés, la rémunération du prestataire et la durée du mandat etc. Dans le présent cas, les parties sont l'association des copropriétaires et la société de gestion. Pour l'objectif de gestion et les biens soumis à cette gestion, il s'agit de l'administration des parties communes. En ce qui concerne le montant de la rémunération du mandataire, dans la pratique, les frais de gestion (« *Management Fee* ») sont calculés au *prorata* du mètre carré<sup>573</sup> du *lot de copropriété*<sup>574</sup>. Ces frais sont versés mensuellement à la société de gestion. Pour ce qui est de la durée du contrat, selon ce qui est fait actuellement, le contrat de gestion est conclu pour une durée d'un an renouvelable. Sur ce point, pour faciliter la continuité et le bon fonctionnement de la copropriété, il serait opportun de mentionner explicitement dans le contrat que ledit contrat se renouvelle par tacite reconduction. A défaut de quoi, le contrat se termine à l'arrivée du terme et les parties seront déliées de leurs obligations réciproques : la société de gestion sera déliée de ses obligations d'entretien et de conservation du bâtiment et l'association des copropriétaires sera déliée de la rémunérer. Or, ce n'est pas ce qui se passe dans la pratique : la société de gestion est toujours présente, ce qui n'est pas du tout une mauvaise chose, mais le contrat a déjà expiré. Il convient de le renouveler tout en apportant une précision sur la possibilité d'une reconduction tacite.

**419. Les pouvoirs de la société de gestion.** En matière d'administration des parties communes, la société de gestion se voit conférer des « *pouvoirs pour administrer les affaires* ». Sans autres précisions, la société dispose alors de larges pouvoirs pour mener à bien sa mission, comme par exemple, recourir aux services d'autres contractants pour exécuter la réparation de la toiture<sup>575</sup>.

**420. L'intensité de l'obligation.** L'intensité de la responsabilité peut varier selon l'intensité de l'obligation. Il est ici question de savoir de quelle intensité l'obligation d'accomplir la mission est-elle, de moyens ou de résultat ? En droit français, un contrat d'entreprise fait naître tantôt une obligation de résultat tantôt une obligation de moyens selon l'objet de l'obligation. Par exemple, la responsabilité du transporteur est une obligation de

---

<sup>573</sup> Par exemple, 1 dollar américain le mètre carré.

<sup>574</sup> Il faut rappeler que le lot de copropriété en droit cambodgien d'après les suggestions proposées dans cette thèse, serait composé d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes comme en droit français, mais le copropriétaire est propriétaire d'une partie privative et de cette quote-part qui s'exprime sous la forme de parts sociales au sein d'une société qui est l'association des copropriétaires.

<sup>575</sup> « *L'obligation spécifique pèse sur l'entrepreneur qui doit exécuter le travail lui-même ou par celui qu'il se substitue au moyen d'une convention de sous-traitance* » ; Ph. MALAURIE, L. AYNES, P-Y. GAUTIER, *Droit civil – les contrats spéciaux*, LGDJ Lextenso, 7<sup>e</sup> éd., 2014, p.415.

résultat : le transporteur a l'obligation d'assurer la sécurité des passagers pendant le transport, sauf s'il démontre la force majeure, le fait d'un tiers ou la faute de la victime<sup>576</sup>. Pour essayer de déterminer l'intensité de l'obligation du prestataire de service, il est important de savoir si l'entrepreneur maîtrise ou non les éléments lui permettant de parvenir à sa prestation telle qu'elle a été définie dans le contrat.

Se basant sur les dispositions relativement au contrat d'entreprise, l'obligation de rendre le travail conforme aux attentes serait vue comme une obligation de résultat. Dans le cas contraire, en optant pour l'obligation de moyen sur l'appui du devoir de diligence, la société de gestion pourrait ne pas prendre toutes les précautions ou entreprendre tous les actes nécessaires à l'accomplissement de ses fonctions, tout en se fondant sur le fait qu'une obligation de résultat ne lui incombe pas. De plus, une mauvaise exécution pourrait aussi être considérée, dans une certaine mesure, comme une inexécution, lorsque le résultat est tellement mauvais qu'il n'est pas possible de juger qu'une quelconque exécution puisse avoir lieu, même ne serait-ce que partiellement : un toit mal réparé est comme si le toit n'était pas réparé du tout puisqu'il ne permet toujours pas aux occupants de s'y abriter. D'après cette analyse, si l'obligation du prestataire serait celle de résultat peu importe la nature de ses missions, la société de gestion se comporterait plus en un commissionnaire qui garantit les résultats escomptés, et qui ne peut s'en dégager que par les cas de force majeure. Particulièrement, le commissionnaire est « *garant de l'arrivée des marchandises (...), des avaries ou pertes de marchandises (...) et des faits du commissionnaire intermédiaire (...)* »<sup>577</sup>. Cette garantie existe aussi dans l'obligation du transporteur en droit cambodgien qui est une obligation de résultat sauf pour les causes dues au cas fortuit<sup>578</sup>. Cette obligation de résultat permet de rendre la société de gestion responsable des travaux effectués par ses sous-traitants. Par ce fait, elle répondra des dommages causés d'un défaut d'entretien du bâtiment à l'égard de plusieurs personnes : des copropriétaires, du personnel qu'elle emploie (les gardiens, les femmes de ménage, les réceptionnistes etc.), et des tiers (des locataires, des passants).

L'obligation essentielle du fournisseur de service ainsi mise en lumière, comme tout professionnel, la société de gestion a aussi son obligation de conseil et d'information envers ses clients.

---

<sup>576</sup> Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> juillet 1969, Bull. Civ. I, N.260.

<sup>577</sup> Articles L132-4, L132-5 et L132-6 du Code de commerce français.

<sup>578</sup> Articles 86 et 87 du décret-loi N.38 du 28 octobre 1988 sur les contrats et autres responsabilités.

## 2 – Les devoirs d’information et de conseil

**421. Présentation.** L’obligation d’information et de conseil relève des réglementations concernant la protection des consommateurs, tout comme les règles particulières édictées pour les contrats d’entreprise de construction pour protéger les maîtres d’ouvrage particuliers contre les professionnels des bâtiments<sup>579</sup>.

La disposition selon laquelle l’entrepreneur a l’obligation de livrer le travail sans défaut ressemble à l’obligation du vendeur qui est celle de livrer la chose sans vice<sup>580</sup>. Mais, l’existence d’une obligation d’information et de conseil « *suppose une collaboration entre les parties* »<sup>581</sup>, ce qui le différencie du contrat de vente. Toutefois, il n’est pas irrationnel de s’en inspirer, surtout dans la partie relative à l’obligation d’information<sup>582</sup>, pour rendre plus responsables les sociétés de gestion et ainsi rendre plus professionnel leur métier. Effectivement, l’article 526 du Code civil de 2007 dispose que « *le vendeur a une obligation d’explication sur le contenu des obligations de l’acheteur, toutes les circonstances légales entourant l’objet de la vente (...)* ». Cette obligation d’explication serait plus considérée comme des obligations d’information et de conseil que celle de reddition de comptes, parce qu’elle se situe avant tout engagement, alors que la reddition des comptes se place au moment du déroulement mais surtout après l’exécution de l’acte. La reddition des comptes, c’est « *informer de l’accomplissement de la mission et restituer les sommes reçues en vertu de la procuration même si elles n’étaient pas dues au mandant* »<sup>583</sup>. Pour ce qui est du droit français, il y a une abondance de jurisprudence en la matière qui fait peser les devoirs de conseil et d’information sur les architectes<sup>584</sup>, les entrepreneurs des bâtiments<sup>585</sup>, les avocats<sup>586</sup>, les notaires<sup>587</sup>, les garagistes<sup>588</sup>, les médecins<sup>589</sup> etc.

---

<sup>579</sup> « *On peut voir dans ce domaine, dans ces règles édictées dès l’époque du Code civil, l’origine lointaine du droit de la consommation actuellement tant en vogue* » ; A. BENABENT, *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux*, Domat LGDJ Lextenso, 10<sup>e</sup> éd., 2013, p.401.

<sup>580</sup> Article 536 du Code civil de 2007.

<sup>581</sup> Ph. MALAURIE, L. AYNES, P-Y. GAUTIER, *Droit civil – les contrats spéciaux*, LGDJ Lextenso, 7<sup>e</sup> éd., 2014, p.434.

<sup>582</sup> Parce que la partie cambodgienne relative au contrat d’entreprise, il n’est pas mentionné une quelconque obligation d’information.

<sup>583</sup> Art. 1993 du Code civil de 1804. Exemple de la reddition des comptes du syndic dans l’arrêt de la Cass. crim. 12 novembre 1985, *Bull. crim.*, N.349.

<sup>584</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 23 juin 1976, *Bull. civ.* III, N.281.

<sup>585</sup> Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 20 juin 1995, D. 1996, somm., 12, obs. G. PAISANT.

<sup>586</sup> Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 29 avril 1997, D. Aff. 1997.729.

<sup>587</sup> Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 11 juillet 2006, *Defrénois* 2006.1890, n. F. HEBERT.

<sup>588</sup> Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 2 décembre 1997, *Bull. civ.* I, N.339.

<sup>589</sup> Art. L.1111-2 et s. du Code de la santé publique ; Cass. civ. 1<sup>e</sup>, 25 février 1997, *Dufrénois* 1997, article 36591, N.82, obs. J-L. AUBERT.

**422. Conclusion et rapprochement entre la société de gestion et le syndicat des copropriétaires.** Dans sa qualité de prestataire de service agissant en toute indépendance en son nom et pour le compte du client, la société de gestion a des responsabilités sur deux fronts : une envers ses co-contractants et une autre envers l'association des copropriétaires. La société de gestion est responsable envers ses contractants parce que la société de gestion contracte en son nom propre<sup>590</sup>. Par conséquent, c'est à elle que les tiers contractants demanderont les paiements, et c'est contre elle que ces derniers se retourneront pour les actions en paiement et/ou en dommages et intérêts dans le cas où elle aurait failli à ses obligations. Mais, la société de gestion est aussi responsable envers l'association des copropriétaires, son client.

Sur ce plan, le rôle de la société de gestion est similaire à celui du syndicat des copropriétaires en droit français. Si un dommage est causé à une personne à cause d'un mauvais entretien d'une partie commune, c'est contre la société de gestion que la victime devrait pouvoir se retourner. Même si la logique veut que la victime se retourne contre le propriétaire d'un bien qui lui a causé le dommage : comme les copropriétaires ont des parts sociales dans les parties communes au sein de l'association des copropriétaires, la victime doit en principe agir contre cette association, qui par la suite agira contre la société de gestion. La création d'une possibilité pour la victime d'ester en justice directement contre la société de gestion permettrait d'éviter des complications liées au mécanisme de la subrogation. De même que probablement, la victime pourrait être plus sûre d'obtenir des dommages-intérêts parce que la société de gestion se doit de fonctionner d'une manière à rendre sa trésorerie toujours solvable. Encore une fois, le phénomène de la copropriété est récent au Cambodge, il n'est pas possible de se fixer sur des solutions précises dès à présent.

L'obligation d'accomplir les tâches contractuelles ainsi que les devoirs d'information et de conseil qui pèsent sur les entreprises privées font que celles-ci vont inévitablement essayer d'inclure des clauses limitatives de leur responsabilité. En vertu du principe de la liberté contractuelle, de telles clauses sont possibles « sauf *dol ou faute lourde de l'entrepreneur ou lorsqu'elles autorisent l'inexécution d'une obligation essentielle* »<sup>591</sup>. Faute

---

<sup>590</sup> Comme le commissionnaire qui agit en son nom propre pour le compte de son commettant, il est seul engagé à l'égard des tiers avec lesquels il contracte, P. PUIG, *Contrats spéciaux*, Dalloz, 5<sup>e</sup> éd., 2013, p.589.

<sup>591</sup> Ph. MALAURIE, L. AYNES, P-Y. GAUTIER, *Droit civil – les contrats spéciaux*, LGDJ Lextenso, 7<sup>e</sup> éd., 2014, p.438. Exemple du dol de l'entrepreneur : Cass. ass. plén., 30 juin 1998, JCP G 1998 II 10146, n. Ph.

des voies de justice valables au Cambodge, il nécessite une autre forme de contrôle sur les dérives que pourraient pratiquer les sociétés de gestion pour se dégager de leurs obligations. Il convient, dès à présent, d'étudier les mécanismes constitutifs des moyens de contrôle sur cette société prestataire de service.

## CONCLUSION DU CHAPITRE I

**423. Les raisons et l'encadrement.** L'incertitude sur la question du fonctionnement est grande du fait que les dispositions existantes sont peu claires sur l'obligation de mettre en place une organisation de gestion. Et quand bien même une telle obligation existerait comme dans une situation de cinq personnes et plus, aucune sanction concrète n'est prévue. Par ailleurs, le système français ne paraît pas tout à fait adaptable au cas cambodgien. Toutes ces raisons expliquent que la pratique ait choisi une solution qui est de confier l'administration de la copropriété à un opérateur privé. Face à cela, le droit ne doit pas aller à son encontre mais au contraire doit s'adapter tout en l'améliorant. Par conséquent, il est nécessaire que les autorités publiques encadrent la mise en place de ces sociétés de gestion afin d'améliorer le rapport entre celles-ci et l'ensemble des copropriétaires du bâtiment qu'elles ont à leur charge.

## CHAPITRE II

### LE CONTROLE SUR L'OPERATEUR DE GESTION

**424. Présentation.** Comme la société privée de gestion est un opérateur qui offre des prestations de service venant de l'extérieur, cela nécessite que des moyens de contrôle soient mis en place afin de contrôler son fonctionnement. Par conséquent, des contrôles doivent être exercés de manière étroite pour que les prestations de service offertes soient effectuées dans l'intérêt des copropriétaires et non pas seulement de ces prestataires. Puisque les services vont être fournis aux copropriétés, il est nécessaire que l'association des copropriétaires puisse avoir des retours sur la qualité de ces services. Cependant, comme les opérateurs sont des professionnels, il se pourrait que les deux parties – société de gestion et association des copropriétaires – soient dans une relation quelque peu déséquilibrée, c'est-à-dire entre un professionnel et un consommateur (profane de toute question de l'administration d'un bâtiment en copropriété). Dans ce cas, il est indispensable qu'il y ait un autre contrôle, cette fois-ci, venant d'une instance plus haute de l'ordre des autorités.

**425. Annonce du plan.** Aussi, il est proposé un contrôle à deux niveaux. Tout d'abord, un premier contrôle de la société privée de gestion exercé par l'association des copropriétaires (Section I). Puis, un contrôle exercé par les autorités publiques (Section II).

## SECTION I – LE CONTROLE EXERCE PAR L’ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**426. Absence de communication.** Pour exercer un contrôle, il faut bien connaître l’objet du contrôle. En la circonstance, afin de protéger et garantir les droits des copropriétaires dans l’utilisation et la jouissance en commun des parties communes sur lesquelles ils ont tous des parts sociales au sein de l’association des copropriétaires, l’association des copropriétaires a dû conclure un contrat de prestation de service avec une société privée lui donnant mission de gérer complètement la copropriété. L’opérateur privé doit mener à bien ses missions, c’est l’obligation principale de son contrat. Le contrôle du respect du contrat est un des moyens de contrôle de l’association des copropriétaires sur la société de gestion.

En réalité, il semble que cette communication soit difficile à mettre en œuvre. Il y a donc une opacité dans le fonctionnement de la copropriété, et surtout une opacité financière ce qui peut conduire à des abus de confiance<sup>592</sup> de la part de la société de gestion, profitant ainsi au *maximum* de la faiblesse et de l’ignorance des copropriétaires pour avoir carte blanche dans la gestion des bâtiments en copropriété. Parce qu’à défaut d’une personne morale dotée de la personnalité juridique, les copropriétaires vont être traités individuellement dans leurs rapports avec la société de gestion. Par la nature des choses, une personne physique semble se trouver toujours dans une position moins forte qu’une personne morale qui, elle, dispose de par sa structure d’une autorité de présence, et dans l’inconscient des gens, d’un pouvoir plus important. En se situant sur ce plan, la société de gestion aurait aussi tendance à profiter de sa position dominante.

**427. Annonce de plan.** Une autre raison peut aussi tenir au fait que la structure de la communication est mauvaise. De ce constat, il est primordial qu’il faille établir une meilleure communication avec la société de gestion pour pouvoir bien suivre la gestion menée par celle-ci (§ I). Mais, le contrôle passe aussi par d’autres moyens, plus implicite cette fois-ci, qui est de « s’entretenir », et pour pouvoir s’entretenir, il faut qu’il y ait une relation. En

---

<sup>592</sup> L’avènement de la copropriété dont les affaires sont prises en charge par une société de gestion immobilière (« *Asset Management Company* ») est nouveau au Cambodge. Il n’existe pas encore de flagrants abus de ladite société, mais les questions se posent parfois quant aux choix de certaines sociétés prestataires de service contractées par la société de gestion pour le compte de la copropriété, par exemple les sociétés de gardiennage. Si la gestion semble encore correcte, l’opacité financière n’est pas de bon augure et pourrait conduire à d’éventuels abus de gestion.

présence, il s'agit de la communication par le biais d'un contrat : communiquer par la voie de la comparaison des résultats, comparer entre le résultat reçu et le résultat escompté. Et ce résultat escompté se trouve généralement dans le contrat. Par ce fait, il est essentiel que l'association des copropriétaires ait la maîtrise du contrat de prestation de service qui la lie à la société de gestion (§ II).

### **§ I – Une meilleure communication avec la société de gestion**

**428. Introduction.** Un contrôle nécessite une communication entre au moins deux parties, en l'espèce, entre la société de gestion et l'ensemble des copropriétaires. La communication permet l'échange des informations et implicitement représente aussi un des moyens de contrôle d'une personne sur une autre, et vice-versa. La communication peut être effectuée de plusieurs façons. Dans le cas d'espèce, elle se fera, tout d'abord, à travers l'association des copropriétaires. Toutes deux personnes morales, il est essentiel qu'elles se dotent des représentants dans les rapports de leur représenté avec les tiers. Il peut s'agir de n'importe quelle personne dès lors qu'elle est habilitée au rôle de représentation. Il fait nul doute que l'association des copropriétaires doive se doter d'un représentant qui serait plus visible (A). Mais, la communication doit aussi indispensablement passer par l'obligation des réunions, et dans le cas présent, il convient de parler des convocations à l'assemblée générale des copropriétaires (B).

#### **A – Une représentation plus visible de l'association des copropriétaires**

**429. Introduction.** Il n'est pas possible que la communication puisse se faire de manière fluide et efficace avec un groupement de personnes : il ne peut justement pas envisager de s'adresser à chacun individuellement, ni de s'adresser à tout le monde au même moment et à un même endroit. Partant de cette base, l'association des copropriétaires a besoin d'être représentée (1) en une personne qui est appropriée à la représenter (2).

#### **1 – La nécessité d'un représentant**

**430. Exposé de théorie.** Tout groupement ne peut fonctionner en tant que tel. Toutes les personnes morales ont besoin d'un représentant. Pour les sociétés, le

fonctionnement normal de celles-ci est assuré par une personne, appelée « gérant » qui met à exécution des décisions prises par les associés.

Pour comparer avec le droit français de la copropriété, ce fonctionnement est le même que celui qui existe dans la copropriété sauf que les organes sont dénommés différemment : le gérant est le syndic qui assure l'exécution des décisions prises par le syndicat lors des assemblées générales des copropriétaires. Si en droit des sociétés, l'organisation requiert aussi l'existence d'un conseil d'administration, cela n'est pas nécessaire dans le cadre du syndicat puisque c'est une personne civile à but non-lucratif. La seule présence d'un syndic suffit. Il a pour fonction de représenter le syndicat dans la gestion de la copropriété. En droit cambodgien actuel de la copropriété, il n'a été prévu que deux organes : un organe délibératif qui est l'assemblée générale des copropriétaires, et un organe exécutif mis en place par les copropriétaires lors de la première assemblée, et qui est une organisation de gestion pouvant être soit un conseil d'administration soit un comité exécutif. Cette organisation se chargera d'exécuter les décisions prises par les copropriétaires<sup>593</sup> lors des assemblées. A la différence du système anglais où ont été prévues la composition, les modalités et la durée des fonctions<sup>594</sup>, il n'en est rien en droit cambodgien. Faute d'entité juridique, les copropriétaires doivent être pris individuellement. En proposant l'établissement d'une association des copropriétaires qui distribue des parts sociales à ses associés qui sont les copropriétaires, cette organisation est une personne morale à part entière et nécessite alors un représentant, qui agit au nom des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Il pourra ainsi faire connaître le point de vue des copropriétaires auprès de la société de gestion, mais aussi auprès d'autres organismes ou des autorités, si besoin est.

Le représentant servira alors de relais d'information, de façade entre la copropriété concernée et l'extérieur. Il faut, pour cela, une personne qui connaîtrait les affaires de la copropriété, qui y porte un minimum d'intérêts et il faut un minimum d'investissement

---

<sup>593</sup> En droit français, il s'agit des décisions prises par le syndicat des copropriétaires lors des assemblées générales, alors qu'en droit cambodgien, faute de dispositions plus précises, les décisions ne peuvent être décidées que par les copropriétaires eux-mêmes. Si dans l'un, c'est une entité qui arrête les choix, dans l'autre, ce sont les individus pris dans leur individualité.

<sup>594</sup> « *Le conseil d'administration doit comprendre au moins deux personnes, à moins que les copropriétaires n'en décident autrement. Les membres du conseil sont nommés par l'assemblée générale, selon les modalités prévues par les statuts de la Commonhold Association, pour une durée limitée. Le règlement du 16 juillet 2004 sur la copropriété impose que le conseil d'administration soit renouvelé par tiers lors de chaque assemblée générale* » - Etudes de législation comparée N.172 – mai 2007, *La gestion des copropriétés, Angleterre et pays de Galles*, Sénat, Service des études juridiques, mai 2007.

personnel. Il est à présent convenable d'étudier sommairement la personne du représentant (de l'association des copropriétaires).

## 2 – La personne du représentant

**431. La personne du copropriétaire.** De nombreuses questions se posent pour la désignation du représentant : qui aura la qualité pour être choisi comme représentant (qui pourra prétendre à cette fonction) ? Comment le nommer ? Quelle sera la durée de sa fonction ? Comment pourra-t-il être révoqué, être rémunéré ? Où siège-t-il ? Etc. Le représentant pourrait être un copropriétaire désigné par les copropriétaires à la majorité des voix de tous les copropriétaires<sup>595</sup>. Mais, un copropriétaire peut très bien se porter volontaire et sa volonté doit être approuvée par l'assemblée générale. Le fait que le représentant soit un copropriétaire est important dans l'objectif de faire valoir les souhaits des copropriétaires : qui peut mieux que le copropriétaire lui-même représenter l'organisation à laquelle il appartient ? Cette fonction de représentant pourrait s'inspirer de celle de secrétaire du conseil d'administration en droit anglais de la copropriété qui est choisi par les membres de ce conseil. Si le secrétaire est un administrateur, les administrateurs peuvent ne pas être des copropriétaires, donc le secrétaire représentant des copropriétaires peut ne pas être un associé. En termes de la loi sur les entreprises commerciales de 2005, les personnes siégeant au sein d'un conseil d'administration sont des directeurs. Il n'est pas illogique de puiser l'inspiration dans les règles concernant les directeurs de société pour combler les lacunes de la législation cambodgienne sur la copropriété. Ainsi, comme tout directeur qui élit bureau au siège social de l'entreprise, le représentant pourrait aussi siéger dans le bâtiment en copropriété<sup>596</sup>. Il sera désigné pour une durée de deux ans<sup>597</sup> et sa révocation peut être faite par la majorité des voix de tous les copropriétaires, tout comme sa nomination en vertu du parallélisme des formes mais aussi par référence à l'article 124 de la loi sur les entreprises commerciales de 2005<sup>598</sup>. Toutefois, à la différence dudit article, la révocation doit toujours être justifiée surtout si le représentant n'est pas rémunéré.

---

<sup>595</sup> Les décisions sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires ; les charges sont, quant à elles, réparties en fonction de la superficie du *lot de copropriété*.

<sup>596</sup> Pour cela, il est nécessaire de voir l'emplacement approprié pour accueillir le bureau du représentant.

<sup>597</sup> Art. 122 de la loi sur les entreprises commerciales de 2005.

<sup>598</sup> Art. 124 de la loi sur les entreprises commerciales de 2005 : « *Les directeurs peuvent être révoqués avec ou sans motifs par la majorité des actionnaires disposant d'un droit de vote (...)* »

La question se pose également de savoir s'il faut être copropriétaire dans le bâtiment concerné ou s'il suffit d'avoir le statut de copropriétaire. Un copropriétaire venant d'ailleurs pourrait-il être le représentant d'une autre copropriété dont il ne fait pas partie, notamment en raison de sa compétence et de son expérience en tant que copropriétaire de longue date ? La discussion n'a pas encore été soulevée, néanmoins il n'est pas inutile d'y travailler. La priorité est donnée aux copropriétaires de la copropriété en question. Cela permet une meilleure participation des copropriétaires à la vie de la copropriété, dont la gestion est assurée par une société privée. La durée de la fonction peut être indéfinie jusqu'à la démission, au décès ou à la révocation du représentant par l'assemblée générale. Sa nomination doit faire l'objet de déclaration auprès des autorités locales pour information, accompagnée d'une copie des statuts et de l'immatriculation de l'association des copropriétaires. Le représentant assumera sa fonction de représentation en principe bénévolement. Il peut avoir comme bureau, soit son appartement, soit un local libre appartenant aux parties communes.

**432. La désignation par les autorités publiques.** A défaut d'un acte volontaire d'un copropriétaire à se présenter comme représentant de l'association des copropriétaires, il serait possible que les autorités désignent un représentant temporaire pendant un certain temps en donnant aux copropriétaires une seconde possibilité de pouvoir désigner leur propre représentant<sup>599</sup>. Passé ce nouveau délai et sans amélioration de la situation, les autorités compétentes pourraient alors imposer un représentant à l'association des copropriétaires au moins pour la première année civile de son existence. En pareil cas, il se pourrait qu'un représentant d'une association des copropriétaires d'une autre copropriété soit sollicité pour représenter l'association défaillante ; et ce représentant-externe pourrait se faire rémunérer par la nouvelle association des copropriétaires pour laquelle il représente, et qui n'a pas rempli ses devoirs<sup>600</sup>. Quoiqu'il en soit, le copropriétaire-représentant doit manifester une volonté de s'investir dans la vie en communauté dans l'intérêt de tous, et indirectement, ses propres intérêts y trouveront aussi leurs comptes dans la satisfaction des intérêts généraux. Il va sans dire qu'il doit être honnête et diligent.

---

<sup>599</sup>Un délai supplémentaire, de deux semaines par exemple, peut être accordé, appelé « période ou délai de grâce ».

<sup>600</sup> Pour simplifier les choses, la rémunération doit être fixée par les autorités au cas par cas selon l'état de la copropriété et les personnes des copropriétaires. Cette rémunération peut aussi être prise en charge directement par la société de gestion, qui certainement répercutera sur ses honoraires. Il y a toujours des possibilités d'ajustement sur de justes motifs. Mais pour éviter des complications, il serait fortement recommandé d'avoir son propre représentant. Et ne pas avoir à payer quelqu'un pourrait conduire un copropriétaire à se présenter.

Une fois que la structure de l'association des copropriétaires est bien mise en place, elle peut confier ses problèmes et souhaits à son représentant qui les communiquera à la société de gestion. C'est avant tout un relais d'information entre l'association et la société, mais son statut va aussi lui permettre de défendre les intérêts de l'association en expliquant des positions, opinions ou avis des copropriétaires sur tel fait. Ceci est une bonne structure pour une meilleure communication, structure qui découle de source du statut même de la personne morale. Un autre moyen de communication qui découle aussi de source mais qui doit être rendu obligatoire par les textes, ce sont les convocations à l'assemblée générale des copropriétaires.

## **B – Les convocations à l'assemblée générale des copropriétaires**

**433. Présentation.** Tant la loi foncière de 2001 que le sous-décret de 2009, mentionnent l'obligation pour les copropriétaires de réparer et entretenir les parties communes dont les modalités d'application s'effectuent en assemblées générales par des votes à la majorité requise. Mais, la pratique qui est encore récente montre que les condominiums ont jusque-là fonctionné sans assemblées générales et qu'il ne paraît pas qu'une quelconque organisation de gestion ait existé. La société promotrice a mis en place une société de gestion qui s'occupe des parties communes pour le compte des copropriétaires moyennant une contrepartie financière.

**434. Annonce de plan.** Une assemblée générale des copropriétaires doit être tenue au moins une fois tous les ans<sup>601</sup>. Pour cela, les copropriétaires doivent être convoqués. Il s'agit d'une obligation de convocation mise à la charge d'une personne en particulier. Et lors de cette assemblée générale, des informations doivent être présentées et débattues. Il est nécessaire de voir dans un premier temps l'obligation de convocation (1), puis ensuite, l'objet d'information (2).

### **1 – L'obligation de convocation**

**435. La personne en charge de la convocation.** L'association des copropriétaires a été instituée sous la forme d'une société, et comme toute société, elle doit tenir une assemblée

---

<sup>601</sup> Ni la loi foncière de 2001, ni le sous-décret de 2009, ni la loi sur l'appropriation étrangère de 2010 ne mentionnent la périodicité des réunions de l'assemblée générale. La fréquence d'une fois par an est ici proposée par inspiration de la règle issue de la loi sur les entreprises commerciales de 2005 concernant la réunion annuelle des actionnaires – pratique fondée sur l'art. 117 de la loi de 2005.

générale tous les ans<sup>602</sup>. En droit français, en principe, c'est le syndic de la copropriété qui doit procéder à la convocation des assemblées générales des copropriétaires même s'il peut ne pas en être l'initiateur<sup>603</sup>. L'ensemble des copropriétaires se forment en un syndicat qui prend des décisions en assemblée ; des décisions qui seront exécutées par un syndic en tant que « *représentant du syndicat dans tous les actes civils et en justice (...)* »<sup>604</sup>. Par rapport au droit cambodgien, bien que l'existence des assemblées générales ait été prévue par les textes, ils ne disent pas expressément qui a la charge de la convocation : toute personne serait donc capable de les convoquer. Par transposition du principe français à la situation cambodgienne qui est en train d'être envisagée, le rôle du syndic reviendrait au représentant de l'association des copropriétaires. Mais, la loi n'impose pas cette convocation et ne l'assortit pas de sanctions en cas de non-convocation. En raison de la nouveauté du droit de la copropriété, il serait plus judicieux de confier cette tâche à la société de gestion. Puisqu'il y a une obligation de convocation de l'assemblée générale, cette obligation est alors une obligation de résultat : la société ne peut pas ne pas la convoquer donc la défaillance pourrait la conduire vers une mise en demeure et, à force de répétitions, une éventuelle sanction civile telle que la radiation du registre de la copropriété<sup>605</sup>.

**436. La convocation.** Faute de dispositions contraires, il pourrait être suggéré de calquer les formalités de la convocation sur celles qui existent en droit cambodgien et qui se trouvent dans la loi sur les entreprises commerciales de 2005. La raison est que l'association des copropriétaires est une société malgré son appellation d'association, et à défaut de règles spéciales, il convient de revenir à celles générales. En conséquence, il serait logique de soumettre l'association des copropriétaires aux règles des sociétés en l'absence de dispositions spécifiques dans le droit de la copropriété sur le délai de convocation, l'agenda,

---

<sup>602</sup> En réalité, il n'existe pas un article précis qui dispose explicitement l'obligation de tenir tous les ans une assemblée générale des actionnaires dans la loi sur les entreprises commerciales de 2005. Mais, plusieurs articles permettent d'en faire une telle déduction, par exemple, l'article 117 qui mentionne que les premiers directeurs doivent organiser une assemblée générale des actionnaires dans la première année suivant la création de la société, ou l'article 121 qui évoque l'obligation des directeurs de soumettre la déclaration des profits et des comptes financiers à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale annuelle.

<sup>603</sup> Article 17-1-1-2° de la loi du 10 juillet 1965 : « *en cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire (...)* ». De même, l'article 18 V dispose que « *en cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale (...)* ».

<sup>604</sup> Article 18 I point n.5 de la loi de 1965.

<sup>605</sup> En droit français, en cas de défaillance du syndic à convoquer les assemblées générales, une mise en demeure lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception. Si la défaillance persiste au-delà de huit jours après la mise en demeure, le conseil syndical peut le faire à sa place. Dans l'hypothèse de défaillance du syndic et du conseil syndical, tout copropriétaire peut provoquer une assemblée générale extraordinaire dans le cadre d'une saisine en référé au tribunal de grande instance (<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2615.xhtml>).

le *quorum*, la procuration etc. Ainsi, la convocation (« notice of meeting ») devrait être envoyée au moins vingt jours à l'avance, l'agenda doit mentionner la date, l'heure et le lieu de la réunion<sup>606</sup>. Les procurations seraient possibles. Pour ce qui est du *quorum*, la loi sur les entreprises commerciales mentionne que « *lors de l'assemblée générale des actionnaires, sauf dispositions contraires, le quorum est la majorité des actions ayant le droit de vote* »<sup>607</sup>. Il serait aussi cohérent que le *quorum* lors de l'assemblée générale des copropriétaires soit la majorité des parts sociales sur les parties communes (qui serait l'équivalence de la majorité en tantièmes au vu du droit français). Cependant, il s'avère que le droit cambodgien de la copropriété exige l'ensemble des copropriétaires pour que la réunion puisse avoir lieu, du moins probablement pour la première assemblée pour la désignation d'un comité de gestion de la copropriété<sup>608</sup>. La même disposition devrait aussi s'appliquer lors de réunions successives serait l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, l'exigence de la présence de tous les copropriétaires peut être difficile à mettre en œuvre. Sachant que « *toutes les décisions doivent être prises selon le pourcentage de tous les copropriétaires* »<sup>609</sup> et que les règles des majorités requises se basent en fonction de tête de copropriétaires et non de ses parts sociales sur les parties communes, il ne se présente pas comme inadéquate que le *quorum* lors des assemblées générales successives soit la majorité de tous les copropriétaires.

**437. Une contrainte imposée aux sociétés de gestion.** Cette réunion doit permettre aux copropriétaires de débattre des questions relatives à la copropriété. Cette obligation est déjà obligatoire en soi mais l'imposer à la société de gestion de le faire est d'autant plus indispensable. Ceci peut s'expliquer par le fait que les copropriétaires ont l'impression que la société de gestion leur a été imposée par la société promotrice et qu'ils n'ont aucun contrôle sur son fonctionnement. En plus, ils ont aussi le sentiment que la raison d'être de la société serait plutôt de faire profit comme toutes les sociétés, et que ses objectifs d'administration des parties communes ne sont que des façades à la recherche de bénéfices de plus en plus grands. Cette pensée peut trouver son fondement dans le fait que seules les copropriétés riches disposent d'une société de gestion : inversement, les sociétés de gestion ne s'occupent que des copropriétés riches ou du moins solvables, c'est-à-dire des condominiums. D'où l'intérêt d'exiger des autorités publiques qu'elles imposent (qu'elles rendent obligatoires la mise en place) des systèmes de gestion aux autres anciens bâtiments en copropriété, par exemple par

---

<sup>606</sup> Articles 117 et 132 de la loi sur les entreprises commerciales de 2005.

<sup>607</sup> Article 217 de la loi sur les entreprises commerciales de 2005.

<sup>608</sup> Article 5.2 du règlement intérieur-type de 2009 : « *tous les copropriétaires doivent organiser une assemblée générale pour nommer un conseil ou un comité d'organisation en charge de la copropriété (...)* ».

<sup>609</sup> Article 5.2 du règlement intérieur-type de 2009.

l'affectation d'une certaine société de gestion qui se trouve dans son ressort à un tel ancien bâtiment, ou à un groupe d'anciens bâtiments en copropriété donné<sup>610</sup>. Une autre alternative serait aussi d'offrir à ces sociétés la possibilité de choisir elles-mêmes des bâtiments dont elles souhaitent s'occuper.

**438. Conclusion.** Il est recommandé de non seulement obliger les sociétés de gestion à s'occuper d'autres copropriétés plus pauvres ou non rentables, mais aussi de les contraindre à respecter quelques obligations indispensables au bon fonctionnement de la copropriété. Il est dit des sociétés de gestion qu'elles sont compétentes en la matière, plus que les copropriétaires eux-mêmes. Par ce fait, les obligations de la société de gestion couvrent un champ assez étendu. De l'entretien et de la conservation des parties communes, il faut aussi mettre en avant l'obligation d'information dont il convient de préciser l'objet.

## **2 - L'objet d'information**

**439. Présentation.** La société de gestion doit informer les copropriétaires sur tous les aspects de sa gestion, tant au niveau administratif, que financier, comptable et opérationnel. Cet aspect est très important car son absence fait que les copropriétaires sont mis de côté de toutes les décisions prises par cette société, dès leur élaboration. Ils ne participent pas à la vie de la copropriété et ne sont que témoins du cours des réalisations faites par la société de gestion. De ce fait, ils assistent mais ne prennent pas part au processus d'entretien et de conservation des parties communes. Même s'ils ont confié à la société de gestion la prise en charge des affaires de la copropriété, cette attribution ne leur ôte pas totalement leur droit de s'y investir parce qu'ils ont des droits sur ces parties communes. Il convient donc de soumettre des suggestions afin d'améliorer les communications entre les copropriétaires et la société de gestion. En principe, lors de l'assemblée générale, il est question généralement de présenter le bilan de l'année en cours ainsi que le budget prévisionnel pour l'année à venir. En l'espèce, pour le bilan de l'année en cours, il convient de présenter des travaux réalisés, puis de présenter les travaux que la société de gestion souhaite faire réaliser pour l'année à venir. C'est aussi lors de ces séances que sont prises les décisions importantes.

---

<sup>610</sup> Si le droit cambodgien exige que pour un bâtiment en copropriété, il faut un seul et unique terrain ; rien n'interdit qu'une société de gestion de la copropriété ne prenne en charge plusieurs bâtiments ou un groupe de bâtiments si sa capacité financière et son infrastructure le permettent.

**440. Travaux ordinaires et grosses réparations.** Jusqu'à présent, la pratique est la suivante : la société de gestion entreprend les travaux d'entretien qui rentrent dans ses missions ordinaires sans les avoir soumis à l'approbation des copropriétaires<sup>611</sup>. Ces travaux sont, par exemple, le changement d'eau de la piscine, la réparation/remise à niveau des ascenseurs etc. Il faut faire attention à mettre des limites à la libre entreprise de ces travaux normaux, parce que si le coût est exorbitant, il est nécessaire de soumettre ces travaux à l'approbation des copropriétaires. Le coût pourrait être vu comme exorbitant quand il fait augmenter les frais mensuels de gestion des copropriétaires. Par la suite, pour les grands travaux surtout ceux qui sans doute nécessitent des participations des copropriétaires en plus des paiements mensuels des prestations de service comme la réfection des murs extérieurs (réparer puis repeindre pour qu'ils retrouvent leur éclat d'origine) - la question est de savoir si oui ou non ces travaux doivent être soumis à l'approbation des copropriétaires. La pratique n'a pas encore eu lieu parce que les condominiums sont neufs, mais il est important de se pencher sur la question. Cette obligation d'information est plus forte que celle sur les travaux ordinaires. Effectivement, ces grands travaux doivent obligatoirement être connus des copropriétaires au cours de l'assemblée générale pour l'année à venir. A défaut d'information préalable, la société ne doit pas pouvoir les réaliser, et si la société les réalise quand-même en cours d'année, les copropriétaires devraient pouvoir s'opposer à leurs contributions supplémentaires.

Pareillement, si la société de gestion souhaite modifier les prix de sa prestation de service, elle doit en informer les copropriétaires lors de l'assemblée générale pour l'année à venir et ainsi faire savoir les raisons justes et valables de cette augmentation. En conséquence, la société devrait informer au préalable les copropriétaires de toutes sortes de travaux. Seuls ceux qui entraînent un supplément de frais de gestion mensuels doivent nécessiter l'approbation des copropriétaires. Cette obligation d'information doit être légale et il sera laissé au règlement intérieur la liberté de décider du délai d'information et du lieu d'affichage – par exemple, l'affichage aura lieu sur le panneau d'information dans le hall d'entrée ou tout autre lieu facilement accessible au public et visible par ce dernier ; pour les travaux normaux, l'information doit être parvenue au moins quinze jours à l'avance, et pour les gros travaux, au moins un mois à l'avance pour laisser plus de temps aux éventuels débats.

---

<sup>611</sup> Dans la pratique, ces sommes sont incluses dans les sommes payées à la société.

**441. Conclusion.** Les copropriétaires, en tant que membres de l'association des copropriétaires, doivent pouvoir compter sur cette organisation pour la défense de leurs intérêts. C'est aussi un des buts d'appartenance à un organisme : les membres devraient se sentir protégés par une entité dont ils font partie, comme par exemple, l'ordre des médecins, des architectes, des avocats, la chambre des notaires, le conseil supérieur de la magistrature, le syndicat de la police etc. A ce titre, l'association des copropriétaires doit aussi pouvoir assurer en quelque sorte la paix de l'esprit pour ses membres (« *Peace of Mind* ») : ceux-ci ne doivent pas se sentir seuls face à l'extérieur, en l'espèce, face à une entité plus grande, une entité structurée qui est la société de gestion. Et cette assurance doit commencer par la maîtrise du contrat de prestation de service.

## **§ II – La maîtrise du contrat de prestation de service**

**442. Introduction.** Il est indispensable pour pouvoir exercer un certain contrôle sur les actions au quotidien de la société de gestion, que les copropriétaires connaissent parfaitement le contrat qui les lie à la société. Pour cela, il faut exiger que le contenu du contrat soit clair et précis pour faciliter la compréhension (B), mais aussi que le contrat soit flexible pour que les parties puissent adapter leurs relations contractuelles aux nouvelles circonstances économiques (A).

### **A – Un contrat flexible**

**443. Introduction.** La flexibilité d'un contrat repose sur la possibilité de l'amender au cours de la vie du contrat, c'est la technique contractuelle de l'avenant (2). Cette possibilité est aussi issue du principe de la liberté contractuelle qui s'applique aussi bien lors de la rédaction initiale que lors de la modification en cours de route, mais dont la portée s'avère limitée en l'espèce (1).

#### **1 – La liberté contractuelle, un principe à portée limitée**

**444. Exposé.** La vie d'un contrat n'est pas rigide et ne doit pas l'être. Le principe de la liberté contractuelle s'applique non seulement au moment de sa conclusion mais aussi tout au long de sa vie. Toute inflexibilité conduira sûrement aux blocages et à l'inefficacité totale de l'accord : quel serait donc l'intérêt d'une convention quand elle ne peut apporter des

satisfactions en raison de son disfonctionnement ? La liberté contractuelle est signe de son adaptation parce que les parties qui y trouvent leurs intérêts doivent pouvoir l'adapter aux circonstances réelles : cette liberté de rédaction et de modification est leur droit. Par conséquent, tout contrat est appelé à évoluer selon les événements. Mais, cette liberté n'est pas prononcée dans le cas présent. Le point délicat c'est l'impossibilité d'acheter si l'on ne veut pas de la société de gestion. Quand une personne achète une partie privative au sein d'un bâtiment en copropriété, elle donne aussi son approbation à la société de gestion pour administrer les parties communes, en apposant sa signature sur le contrat de gestion conclu entre la société de gestion et l'association des copropriétaires. Les acheteurs ne peuvent donc acheter qu'avec une gestion par la société existante. N'est-ce pas une limite importante à la liberté contractuelle relative à l'objet du contrat ?

La même logique s'applique aux acquéreurs successifs, ils ont la possibilité de ne pas se soumettre à cette société de gestion et donc de choisir, en quelque sorte, la société de gestion avec laquelle ils souhaitent s'engager. Pour cela, il suffit de ne pas acheter des parties privatives au sein d'un condominium géré par la société de gestion indésirable. S'ils le font, ils sont obligés de contracter avec elle, et cela devrait être clair dans le contrat d'achat-vente et lors des négociations. Si les nouveaux acheteurs des appartements peuvent refuser de se soumettre à une société de gestion en renonçant à l'achat des biens qui se trouvent dans le bâtiment géré par la société indésirable, les copropriétaires d'origine<sup>612</sup> se voient imposer par la société promotrice une société de gestion qu'elle a choisie ou qu'elle a montée elle-même (pour prendre en charge les affaires de la copropriété du ou des bâtiments qu'elle a construits).

Les premiers copropriétaires sont généralement étrangers au concept de la copropriété qui est encore un phénomène nouveau<sup>613</sup>. Durant la vie de la copropriété, les copropriétaires prennent conscience de la réalité des choses et de nouveaux faits vont se produire et tout phénomène nouveau doit pouvoir donner lieu à des débats et compromis dans l'intérêt de

---

<sup>612</sup> Les premiers acquéreurs des parties privatives au moment de la naissance du statut de la copropriété.

<sup>613</sup> Il faut mettre en lumière la réalité de la société cambodgienne concernant le rapport entre la propriété individuelle et l'individu lui-même. Un foyer cambodgien voit en une propriété qui lui appartient (donc propriété individuelle) quelque chose qui est clos comme une maison individuelle ou le tout d'un compartiment chinois du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage. Il ne partage pas avec les autres. Dans un second temps, quand il se trouve dans des cas de copropriété sans le savoir car la notion même de « copropriété » lui est étrangère, et donc, ils ne savent pas faire cohabiter la liberté individuelle (la leur) et les intérêts collectifs qui comportent entre autre la liberté individuelle des autres. C'est la raison pour laquelle ceux qui sont au dernier étage se permettent de surélever comme ils le veulent ; ils répondront à leurs voisins du dessous, qui s'opposent à leurs travaux, que le toit n'appartient pas à ces derniers. Et ce, sans se soucier des problèmes de fondation qui affecteront l'ensemble du bâtiment, si ces problèmes viennent à se révéler pendant ou après la surélévation.

toute la collectivité. L'association des copropriétaires doit donc pouvoir renégocier les termes du contrat avec la société de gestion. Ceci fait partie de ses droits d'amendements au contrat en cours. Cette faculté de renégociation doit être clairement mise en évidence dans le contrat<sup>614</sup>. Par exemple, une clause de type : « le présent contrat doit être exécuté de bonne foi. Il ne peut être modifié sans l'accord mutuel écrit des parties. En cas de discordes, les parties doivent essayer de les résoudre à l'amiable avant de les référer au tribunal compétent ». Cette possibilité d'amendement est une technique de modification du contrat, appelée « avenant ».

## **2 – La technique contractuelle de l'avenant**

**445. Présentation et durée du contrat de gestion.** Il y a un contrat, il faut en négocier le contenu. La technique contractuelle de l'avenant relevant du droit commun des contrats permet la modification du contrat et est une technique très utilisée dans le monde des affaires, et généralement pour des contrats de longue durée dont l'exécution s'étale dans le temps. Il serait aussi possible de transposer cette pratique dans le cadre de la copropriété, où la gestion de celle-ci est confiée à une société privée. Ce qui se passe actuellement est que les copropriétaires d'origine signent un contrat avec la société dont la durée est en général d'un an renouvelable. Pour le renouveler, il faut de nouvelles signatures, cela peut entraîner des lenteurs sur le plan administratif mais aussi un bel outil pour imposer la renégociation. Pour éviter cela, une première suggestion selon laquelle « ledit contrat est renouvelable par tacite reconduction » peut être formulée, une seconde aux termes de laquelle « ledit contrat est conclu à durée indéterminée » présente aussi un intérêt. Toutefois, limiter son application dans le temps serait une autre solution car cela imposerait une renégociation tous les ans ou tous les deux ans.

**446. Possibilité de renégocier le contrat de gestion.** Sur un contrat d'aussi longue durée, la technique de l'avenant habilite les parties à adapter leur contrat aux réalités qui n'ont pas été envisagées initialement. Même si l'avenant impose le consentement de l'ensemble des parties au contrat, il permet aux copropriétaires d'avoir le sentiment d'être « maîtres de la situation » par le biais des négociations avec la société de gestion – d'autant plus que les

---

<sup>614</sup> En principe, une clause de modification ou d'amendement est une des clauses générales qui existent dans tous les contrats. Malgré tout, il faut s'assurer qu'elle soit bien présente surtout dans le cas en l'espèce où les copropriétaires d'origine n'ont pas choisi la société de gestion, au risque de tomber dans une situation d'abus de la part de la société de gestion surtout en tant que sa position de professionnel par rapport aux copropriétaires qui pourraient être considérés comme n'étant que de simples consommateurs profanes.

premiers copropriétaires avaient déjà la sensation de se voir imposer par la société promotrice une société de gestion qu'ils n'avaient pas choisie. C'est la raison pour laquelle il faudrait rendre obligatoire l'intervention des professionnels de droit (avocats spécialisés dans la copropriété ou juristes immobiliers) dans la passation des transactions immobilières pour s'assurer que les parties ont bien compris ce à quoi elles sont en train de s'engager, et qu'elles s'engagent en toute connaissance de cause.

Cependant, pour que ces droits puissent pleinement profiter aux copropriétaires, les copropriétaires doivent acquérir une habitude de lecture de tout ce qui engage leur signature. Si au moment de signer, ils ne peuvent contester le contenu, ils pourront toujours demander des clarifications et aussi noter des points de discorde pour ensuite les soulever lors des prochaines assemblées générales afin d'en améliorer ou d'en apporter des précisions, dans le cas où les points de discorde ne les empêchent pas de vouloir toujours acquérir l'appartement voulu. Les copropriétaires doivent faire attention à ce qui est écrit, bien comprendre les termes avant d'y adhérer.

## **B – Un contenu clair et précis**

**447. Introduction.** Comme tout contrat, le contenu doit être clair et précis notamment sur les missions contractuelles ordinaires de la société de gestion (1). Mais, il existe aussi certains points spécifiques dans le contrat de prestation de service auxquels les copropriétaires doivent porter une particulière attention (2).

**448. Note sur le contrat-type de syndic en France.** Au Cambodge, il n'existe pas de contrat-type de prestation de service entre les entreprises privées et les copropriétés ; chaque promoteur immobilier rédige le contrat qu'il va faire signer par la société de gestion qu'il a lui-même mise en place et l'association des copropriétaires qui va être créée lors du premier transfert de la partie privative. D'où l'importance de bien contrôler le contenu et d'en contrôler son exécution. En France, il existe depuis mars 2015, un modèle de contrat-type de contrat de syndic qui vient d'être élaboré en application de la loi ALUR<sup>615</sup>. Ce décret définit

---

<sup>615</sup> Décret N.2015-342, JO du 28 mars 2015 qui s'applique à tous les contrats de syndic conclus à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2015 ainsi qu'aux contrats en cours et qui seront renouvelés à compter de cette date. La loi ALUR, outre le compte séparé, impose aussi trois nouvelles obligations au syndic. Il s'agit de la mise en place d'un système d'information « dématérialisé » (extranet de copropriété) à la disposition de tous les copropriétaires, l'immatriculation des copropriétés et l'établissement d'une fiche synthétique regroupant les données financières et techniques essentielles. De même, depuis le 26 mars 2014, les honoraires du syndic doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxe des travaux et une dégressivité appliquée en fonction de leur coût –

le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières pouvant donner lieu à des honoraires complémentaires. Le contenu du contrat inclut notamment les missions du syndic, la durée du contrat et la rémunération qui est en principe forfaitaire. Mais, un complément de rémunération pour certaines prestations peut être possible, et ces prestations font partie d'une liste limitative annexée au décret. Ces honoraires complémentaires doivent être pris en assemblée générale des copropriétaires.

## **1 – Les missions contractuelles ordinaires**

**449. Présentation.** Le contenu du contrat est essentiel parce qu'il détermine les droits et les devoirs de chacun. Il convient de le mentionner avec clarté et précision. Le contenu varie d'un contrat à l'autre selon les types de contrats ; il n'existe pas un contenu-type applicable à tel contrat. Les droits des copropriétaires vis-à-vis de la société de gestion sont la contrepartie des obligations de cette dernière. Le contrat doit en disposer sans ambiguïté. Comme il n'existe pas un contrat de référence en la matière, il pourrait exister autant de clauses à débattre qu'il surgira des situations diverses tout au long du fonctionnement de la copropriété.

**450. Les missions habituelles des sociétés de gestion de la copropriété.** Ces missions se trouvent dans le contrat et portent généralement sur trois points : l'administration des éléments d'équipements communs, assurer l'hygiène et la sécurité au sein du bâtiment, et l'administration des services collectifs. Pour les éléments d'équipements communs, il s'agit de pourvoir à l'entretien et à l'efficacité de tous les systèmes indispensables au bon fonctionnement de la copropriété, tels que les systèmes sanitaires, de sécurité contre l'incendie, d'eau et d'électricité (générateur, câbles électriques, ampoules, ascenseurs etc.). Pour sa mission d'assurer l'hygiène du bâtiment, la société doit entretenir un environnement sain et garantir la propreté des lieux tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment. Ceci inclut les balayages et nettoyages des parties communes (couloirs, escaliers, parking etc.), l'entretien des toilettes communes<sup>616</sup>. Pour assurer la sécurité, la société de gestion peut mettre en place un système de surveillance avec des caméras CCTV dans et en dehors du bâtiment<sup>617</sup>,

---

*Copropriété : maîtrise des charges et comptabilité, Coll. L'indispensable pour agir, Le Particulier Editions, 2014, pp.98 et 99.*

<sup>616</sup> Il existe des condominiums qui ont des locaux appartenant aux parties communes et qui sont destinés aux locations des bureaux par exemple. Les locataires de ces bureaux peuvent utiliser des toilettes communes, de même que les femmes de ménage et les gardiens.

<sup>617</sup> Il faut alors mettre une signalisation sur l'existence des caméras de surveillance à l'entrée du bâtiment ou devant les ascenseurs du lobby et des parkings.

contrôler les flux des voitures qui se garent dans le parking<sup>618</sup> et l'identité des gens d'extérieur (« *guests* »)<sup>619</sup>, surveiller et prévenir des infractions (contre des vols notamment), assurer que l'utilisation des parties communes puisse se faire dans de bonnes conditions. Pour ce qui est de l'administration des services collectifs, il s'agit d'entretenir les ascenseurs, la salle de remise en forme (« *fitness room* »), le lobby pour bien recevoir les gens de l'extérieur, de changer l'eau de la piscine et de la lutte contre les insectes. Les copropriétaires doivent être vigilants sur les termes du contrat afin de pouvoir demander des comptes à la société de gestion s'ils constatent un décalage entre le contenu du contrat et son exécution.

Outre les missions ordinaires qui peuvent être retrouvées dans presque toutes les sociétés de gestion de la copropriété, il y a quelques points spécifiques auxquels les copropriétaires doivent particulièrement porter l'attention.

## 2 – L'attention portée sur des points spécifiques du contrat

**451. Introduction.** Il existe deux points ambigus qui font appel à une attention particulière, que sont le dépôt de garantie et la mise à la disposition de la société de gestion de certaines parties communes gratuitement.

**452. Le dépôt de garantie.** Après avoir déterminé le prix de prestation de service que doivent s'acquitter les copropriétaires mensuellement, certains contrats contiennent une clause qui dispose que les copropriétaires doivent procéder à un dépôt de garantie à hauteur de trois mois de prestation. La raison d'être est de permettre à la société de gestion de pouvoir mettre en œuvre sa mission d'entretien et de conservation des parties communes ou « *du bâtiment et des éléments d'équipements communs* » d'après les termes exacts du contrat. Ceci peut s'expliquer par le fait que la société de gestion a besoin d'un *minimum* de fonds pour mener ses missions ordinaires ; c'est la raison pour laquelle cette garantie est demandée lors

---

<sup>618</sup> Même avec la règle selon laquelle un appartement ne peut posséder qu'une seule place de parking, il ne peut en exister suffisamment pour tout le monde. Il n'y a qu'une obligation d'avoir un minimum de places dans un parking qui se trouve à l'article 29 du sous-décret de 1997 sur le permis de construire. Pour illustration, pour les hôtels, il faut une place de parking pour cinq chambres, et pour les bureaux, une place pour 250 mètres carrés de superficie. Mais en réalité, chaque propriétaire d'une partie privative a presque tout le temps deux véhicules, ce qui pose des problèmes de parking. D'où l'intérêt de mettre des gardiens qui, en plus de leur rôle de gardiennage du bâtiment et des véhicules de transport qui sont garés dans le bâtiment, doivent aussi contrôler les mouvements des voitures et motos.

<sup>619</sup> Bien que chaque copropriétaire soit libre d'inviter les personnes qu'il souhaite, dans le cas où ces invités ne respectent pas la tranquillité des lieux, par exemple, ils boivent et font des tapages nocturnes, les copropriétaires voisins peuvent demander à la sécurité d'intervenir : faire un constat et déloger les personnes indésirables s'ils constatent que les choses ne s'améliorent pas.

de la signature du contrat avec la société de gestion. Mais puisque cette garantie est demandée aux copropriétaires, en général les premiers copropriétaires au début de la mise en marche de la copropriété, est-ce qu'elle sera aussi demandée aux copropriétaires successifs ? Cette interrogation en amène une autre qui est de savoir si ce dépôt de garantie sera restitué au copropriétaire qui a payé.

Qui dit dépôt de garantie, dit aussi obligation de restitution si aucune défaillance du « débiteur » n'a été constatée. Mais, le contrat de gestion n'en dispose pas du tout : ce dépôt sera-t-il déclaré définitivement acquis une fois acquitté auquel cas il ne s'agit plus de dépôt de garantie, et les premiers copropriétaires ont alors subi une obligation monétaire que les nouveaux acquéreurs des parties privatives ne connaîtront pas. Une troisième question est de connaître sur quel compte le dépôt de garantie doit être fait : la société de gestion certes, mais est-il sur un compte spécial ? En pratique, tous les dépôts de garantie sont payés en liquide. Il convient de garantir la sécurité des sommes versées. Tout autant de questionnements qui doivent être résolus lors de la signature du contrat. Une suggestion qui pourrait être faite est de garder ce dépôt de garantie mais de mentionner clairement dans le contrat qu'il sera restitué aux copropriétaires si ces derniers cèdent leur partie privative. De même, il convient aussi d'appliquer le même principe pour les acquéreurs successifs.

**453. La mise à disposition des parties communes.** Le contrat mentionne que certaines parties communes sont mises à disposition de la société de gestion, à titre gratuit. Les copropriétaires doivent avoir conscience que toutes les parties communes appartiennent à l'association des copropriétaires dont ils sont membres et au sein de laquelle ils détiennent des parts sociales. Non seulement ils paient mensuellement des prestations de service fournies par la société de gestion, mais ils mettent à disposition de cette dernière quelques parties communes, telles qu'un local pour servir de bureau à la société et d'autres locaux pour recevoir des matériels de service des femmes de ménage ou pour stocker des équipements de petites réparations pour les éléments d'équipements communs et ceux des services collectifs. Et cette mise à disposition est gratuite. Dans le contrat, il est fait mention que ces locaux reviendront à la copropriété à la fin du contrat. Il faudrait aussi stipuler que la société a l'obligation de les entretenir et aussi de les valoriser, en échange de la gratuité de l'usage qu'elle en a fait tout au long de la durée de la convention<sup>620</sup>.

---

<sup>620</sup> Ceci montre l'importance d'avoir un contrat valide et mis à jour, ce qui n'est pas toujours le cas dans la pratique. Bon nombre de contrats ont expiré mais sans doute les copropriétaires n'en ont pas conscience, parce qu'ils reçoivent au quotidien les services de la société de gestion.

**454. Conclusion.** Deux points importants sont à relever. En premier lieu, les copropriétaires doivent comprendre qu'ils engagent les services d'une société privée pour gérer les affaires de la copropriété. Cela implique que la société est tenue à toutes les obligations d'entretien et de la conservation du bâtiment, mais aussi l'administration de toutes les parties communes, laquelle administration englobe les gestions administrative, financière et comptable. Pour cela, les copropriétaires paient les services rendus dont les paiements se composent d'un dépôt de garantie de trois mois de prestation et des paiements mensuels des prestations. Il ne faut pas non plus oublier que la société de gestion trouve aussi ses fonds dans les loyers payés par les locataires qui louent certains locaux des parties communes, en plus d'en jouir gratuitement pour les besoins de son administration au quotidien.

En second lieu, afin d'éviter les abus des investisseurs immobiliers, il peut être suggéré que tous les actes dressés par ceux-ci concernant sur les copropriétés soient dressés par des professionnels de droit, agissant de manière partielle, et approuvés par les autorités avant de les soumettre à la signature des copropriétaires. Une copie de ces contrats doit y être déposée et toutes modifications doivent aussi y être notifiées par la société de gestion. Cette procédure fait partie des moyens de contrôle exercés par les autorités sur les sociétés privées de gestion des copropriétés.

## **SECTION II – LE CONTROLE EXERCE PAR LES AUTORITES PUBLIQUES**

**455. Introduction.** Les autorités publiques peuvent exercer deux sortes de contrôle sur la société de gestion qui correspondent à deux périodes différentes : au moment de l'immatriculation de la société de gestion et au cours de la vie de la société. Il convient dès lors d'analyser ces deux points successivement : dans un premier temps, il est nécessaire d'examiner le contrôle exercé par les autorités publiques lors de la création de la société de gestion (§ I), puis dans un second temps, il advient d'étudier le contrôle exercé par les mêmes autorités au cours du fonctionnement de la société de gestion (§ II).

### **§ I – Le contrôle lors de la création de la société de gestion**

**456. Introduction.** L'enjeu principal est que la société de gestion soit capable de fonctionner et d'assurer ses missions, que sont l'administration des parties communes d'un bâtiment de copropriété, ou de plusieurs bâtiments en copropriété. Pour cela, il est nécessaire qu'elle soit indépendante de toute autre société, c'est-à-dire qu'elle puisse subvenir à ses propres besoins. Afin de parvenir à cette indépendance, il faut qu'elle ait la capacité financière de le faire. D'où l'importance des contrôles des autorités publiques pour s'assurer que la société de gestion est belle et bien indépendante sur le plan financier. Il est opportun d'étudier tout d'abord l'indépendance de la société de gestion (A), avant de se pencher sur la capacité financière de ladite société (B).

#### **A – L'indépendance de la société de gestion**

**457. Présentation.** La pratique actuelle montre que la société promotrice a mis en place une société de gestion pour gérer les bâtiments en copropriété qu'elle aura construits : soit elle l'a créée en même temps que sa propre création, soit elle l'a établie postérieurement mais toujours avant la naissance du statut de la copropriété. Toujours est-il que l'existence de la société de gestion doit être rendue obligatoire avant toute mise en vente de la première partie privative. Et cette obligation doit émaner des autorités publiques, à défaut de quoi, il y aurait des bâtiments qui vont être laissés au bon vouloir des copropriétaires<sup>621</sup>. Si c'est la société de construction qui met en place la société de gestion, ces deux sociétés sont donc

---

<sup>621</sup> Ceci peut être surprenant car les copropriétaires n'ont aucun intérêt à laisser le bâtiment se dégrader car ils détruisent ainsi une partie de leur patrimoine. Mais, il faut constater que bon nombre d'anciens bâtiments en copropriété se trouvent dans l'état insalubre.

liées, dans le sens où, la société de construction aura le contrôle sur la société de gestion. *A priori*, cela ne devrait pas poser de problèmes à première vue surtout lorsque la situation économique va bien. Mais, cette interdépendance pourrait être dangereuse : si la société de gestion est dépendante de la société de construction parce que contrôlée par celle-ci, la question qui peut se poser est de savoir ce qui se passera dans le cas où la société de construction fait faillite. La banqueroute de la société de construction entraînera-t-elle celle de la société de gestion ?

**458. Annonce de plan.** Pour tous ces motifs, il est nécessaire de rendre la société de gestion indépendante de la société de construction. Cette indépendance passe par deux aspects : une structure de la société de gestion qui est indépendante de la société de construction (1), et une immatriculation au registre autre que celui du commerce, en ce sens, l'immatriculation de la société de gestion au registre de la copropriété (2).

### **1 – La structure juridique de la société de gestion**

**459. Présentation.** Il est important de choisir la bonne structure juridique de la société de gestion, parce que c'est de cette structure que dépendra l'indépendance voire même la survie d'une société. Deux voies sont possibles : c'est la société de construction qui va créer une autre société qui sera celle de gestion, ou la société de gestion sera créée par une entité plus grande, la société-mère.

**460. La création d'une nouvelle société.** Une première solution va vers une scission de la société de promotion immobilière en deux entités distinctes, enregistrées séparément : c'est la scission par constitution de nouvelles sociétés. Mais, le droit cambodgien à la lumière de la loi sur les entreprises commerciales de 2005 ne mentionne pas les scissions d'entreprise. Il semble qu'il n'existe qu'une seule opération qu'une entreprise pourrait connaître au cours de sa vie avant la dissolution ou la liquidation, et cette opération est la fusion : cette opération est traitée dans la loi de 2005 dans sa partie K (« *K. Merger* ») entre les dispositions sur les amendements faits aux statuts dans la partie J (« *J. Amendments to Articles of Incorporation* »), et les dispositions sur la dissolution et la liquidation dans la

partie L (« *L. Dissolution and Liquidation* »)<sup>622</sup>. Or, l'inverse de cette opération de concentration, c'est-à-dire la scission d'une société, n'apparaît pas dans la loi.

En droit français, les dispositions sur les scissions ne sont pas expressément mentionnées non plus dans le Code de commerce. En effet, la scission est traitée par référence à la fusion : les articles L.236-16 à L.236-21 dudit Code qui énumère les règles applicables à la scission. Une attention particulière doit être portée : ces articles se trouvent dans la Section II qui traite des « *dispositions particulières aux sociétés anonymes* ». Dans la pratique, il s'agit de grandes sociétés cotées en Bourse qui se scindent en plusieurs entités indépendantes, et qui seront un jour, elles aussi, cotées sur le marché boursier. Outre ce point particulier, le fait que les règles de la scission se calquent sur celles de la fusion pourrait laisser entendre que seule l'opération de la fusion bénéficierait d'un cadre juridique bien déterminé, et que celle de la scission connaîtrait encore des flous juridiques, d'autant plus qu'il pourrait aussi exister des opérations telles que des fusions-scissions.

Par conséquent, il n'est pas tout à fait possible de transposer ce qui peut se faire en France à la situation cambodgienne pour plusieurs raisons évidentes. D'abord, il existe, malgré tout, des références à la notion de « scission » dans le Code de commerce français alors qu'il n'en existe pas dans la loi sur les entreprises commerciales de 2005. Ensuite, il est question ici de sociétés à responsabilité limitée, en ce sens, des « petites sociétés » par rapport aux sociétés anonymes qui peuvent se permettre d'utiliser la technique de « désinvestissement »<sup>623</sup>. En plus de cela, la scission est une technique compliquée à réaliser si l'on se tient scrupuleusement aux règles énoncées. De point de vue procédural, si en droit français, c'est l'assemblée générale extraordinaire qui doit approuver l'opération<sup>624</sup>, en droit cambodgien, l'approbation d'un accord de fusion pourrait venir du conseil d'administration à la majorité du *quorum*<sup>625</sup>. Pour ce qui est des conséquences sur le fond, seul le droit français en évoque et il serait aussi raisonnable d'en disposer autant en droit cambodgien. Sur le fond,

---

<sup>622</sup> Ces différents points font partie de la Partie II du Chapitre III sur les sociétés privées et publiques à responsabilité limitée. Cette Partie II comporte des points suivants : A. Formation d'une société à responsabilité limitée, B. Capacités et droits d'une société, C. Siège, compte-rendu/livrets, registres, D. Directeurs et autres responsables/agents, E. Actions et dividendes, F. Titres : certificat, registre et transferts, G. Administrateur judiciaire (« *Receiver and Receiver-Manager* »), H. Actionnaires, I. Divulgence financière (« *Financial Disclosure* »), J. Amendements aux statuts de la société, K. Fusions, L. Dissolution et liquidation, et M. (« *Director of Companies* »).

<sup>623</sup> Désinvestir : « *réduire ou annuler des investissements antérieurs en vendant des actifs corporels, financiers ou immatériels (brevets etc.)* » - Lexique Financier.

<sup>624</sup> Article L.236-9 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de commerce : « *la fusion est décidée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés qui participent à l'opération* ».

<sup>625</sup> Article 242 de la loi sur les entreprises commerciales de 2005 : « (...) *resolution on agreement of merger shall be approved by a majority of a quorum of the directors* ».

sauf dispositions contraires, la société bénéficiaire peut être tenue solidaire du passif qui a été transféré par la société scindée<sup>626</sup>.

En cas d'ambiguïté du droit cambodgien, le droit français vient à la rescousse, la transposition de la technique française de la scission serait alors la suivante : la société bénéficiaire serait la société de gestion et la société scindée serait la société de construction. La société de gestion serait en principe solidaire du passif de la société de construction, et ceci n'est pas propice à la sécurité des copropriétés qu'elle aura la charge de gérer. Conséquemment, il ne serait pas opportun que la société promotrice se scinde en gardant pour elle l'activité de construction et en transférant à la société de gestion, la gestion des bâtiments en copropriété. Basée sur cette analyse, la seconde pensée va vers la possibilité qu'une société promotrice puisse tout à fait créer une nouvelle société, indépendante mais dont elle aura le contrôle car il est logique que le fondateur soit l'actionnaire principal de la société qui sera créée. La société de gestion n'échappera toujours pas à la mainmise de la société promotrice, mais surtout et financièrement parlant, le sort de la première pourrait déterminer celui de la seconde. D'où la nécessité de se tourner vers un autre montage juridique.

**461. La mise en place éventuelle d'une société-mère.** Il convient de déterminer la structure juridique qui va être adoptée pour établir les sociétés qui seront sous le contrôle de la maison-mère : soit une succursale (« *Branch* »), soit une filiale (« *Subsidiary* »)<sup>627</sup>. Si ces deux entités sont contrôlées par une entité plus grande, la différence entre les deux réside dans le domaine de la responsabilité fiscale. Les actifs de la succursale sont les actifs de la principale (« *the Principal* »), et la société principale responsable de toutes les obligations de la succursale. En plus, la dénomination sociale de la succursale doit être la même que celle de la principale avec l'ajout du terme « *Branch* » après<sup>628</sup>. Si cette structure est choisie, alors dans l'hypothèse où la société de construction connaîtrait des difficultés, la société-mère devra y répondre, et cela pourrait avoir des impacts sur la trésorerie de la société de gestion qui lui est aussi une succursale, et dont les actifs se confondent avec ceux de la maison-mère.

---

<sup>626</sup> Article L.236-20 du Code de commerce : « *les sociétés bénéficiaires des apports résultant de la scission sont débitrices solidaires des obligataires et des créanciers non obligataires de la société scindée, au lieu et place de celle-ci sans que cette substitution emporte novation à leur égard* ».

<sup>627</sup> Il faut préciser que la loi sur les entreprises commerciales de 2005 aborde les bureaux représentations, succursales et filiales dans le Chapitre III sur les « activités commerciales étrangères » ou « *Foreign Businesses* », c'est-à-dire des entités sous le contrôle d'une société-mère (« *Parent Company* ») de droit étranger, généralement, des sociétés-mères basées à l'étranger.

<sup>628</sup> Articles 279 et 281 de la loi sur les entreprises commerciales de 2005. Pour illustration de l'ajout du terme « *Branch* » : la société ACYC S.A.R.L. aura comme succursale au Cambodge sous la dénomination de « ACYC (SARL) Branch ».

Par ce fait, il convient de choisir la structure d'une filiale. Effectivement, selon la loi sur les entreprises commerciales<sup>629</sup>, une filiale est une entreprise qui est incorporée au Cambodge par la société étrangère qui détient au moins 51% du capital de la filiale. La filiale a une personnalité juridique<sup>630</sup> qui lui est propre dès son immatriculation au registre du commerce, et peut mener toutes les activités légales au même titre qu'une entreprise locale. Appliquer cela en l'espèce, la société de construction et la société de gestion seraient deux filiales, indépendantes l'une de l'autre, d'une société-mère dont elles tirent aussi une existence propre<sup>631</sup>.

Le traitement juridique du phénomène de la copropriété est encore tout récent, il n'est pas possible de se prononcer catégoriquement sur une solution donnée, même si le choix d'un établissement d'une société de gestion indépendante de toute autre serait le plus approprié. Une fois que le choix d'une société de gestion qui serait une filiale d'une maison-mère a été arrêté, il faut penser à son immatriculation pour lui donner une existence séparément des autres : il s'agit d'une immatriculation au registre de la copropriété.

## 2 – L'immatriculation au registre de la copropriété

**462. Exposé de théorie.** La faillite de la société de gestion aura certainement des conséquences sur la gestion de la copropriété<sup>632</sup>. Mais elle pourrait en avoir aussi sur l'existence même des copropriétés. La perte de confiance que feront naître ces situations peut entraîner de graves impacts sur le marché de l'immobilier et sur le développement des condominiums. Le phénomène de la copropriété a pris de l'importance à partir de 2008 avec

---

<sup>629</sup> Articles 283 jusqu'à 286 de la loi sur les entreprises commerciales de 2005.

<sup>630</sup> L'existence d'une personnalité juridique propre distingue la filiale de la succursale : par exemple, quand une succursale contracte, elle engage la maison-mère puisque c'est au nom de celle-ci que la succursale agit.

<sup>631</sup> Avec toutes les réserves faites, il semblerait que la pratique appliquerait le montage juridique de la société-mère avec ses différentes filiales. Par exemple, les bâtiments en copropriété De Castle : la maison-mère serait DKNC (Development Korean & Cambodia) qui serait une société de gestion immobilière créée en 2005 (« *Asset Management Company* »), et qui aurait au moins deux filiales. Ces deux filiales seraient NURI D&C (Development & Construction) qui serait un promoteur immobilier (« *Real Estate Developer* ») pour la construction des condominiums de la « marque » De Castle (De Castle TK24, De Castle TK83, De Castle Royal, De Castle Diamond, Noblesse Residence etc.), et ASIA AMC qui s'occuperait de la gestion de tous ces De Castle.

<sup>632</sup> Par ailleurs, il faut toujours avoir à l'esprit que, dès lors qu'il s'agit de la propriété privée, la mentalité des Cambodgiens se situerait plutôt sur « un terrain privé avec une maison » qui pourrait très bien abriter des membres de la famille sur plusieurs générations. Cette structure individuelle ne pose pas de problèmes puisque chaque famille prend soin de ses propres biens, alors que dans une copropriété, seules les parties privatives sont plus ou moins entretenues, chacun le fait à sa façon, et les copropriétaires ont tendance à oublier qu'il faut aussi entretenir les parties communes.

l'émergence des premiers condominiums « De Castle » construits par les Coréens<sup>633</sup>. A partir de ce moment-là, plusieurs condos ont vu le jour et un sous-décret de 2009 a été promulgué justement sur l'utilisation et la gestion des *bâtiments en copropriété*, mais qui seraient en réalité des condominiums seulement et non tous les bâtiments en copropriété. La pratique montre que la gestion de ces condominiums est assurée par des opérateurs privés. Les copropriétaires se sentent donc comme déchargés de leurs obligations d'entretien et leur vie se trouve ainsi facilitée par l'existence d'un système de gestion qui n'existe pas dans des structures d'une maison individuelle. Si la société de gestion se trouvait en faillite, les condominiums risqueraient de subir le même sort que les anciens bâtiments en copropriété où les parties communes ne sont pas bien prises en charge.

Il est donc important d'éviter une éventuelle faillite en rendant la société de gestion indépendante de la société promotrice, qui elle subit beaucoup plus les lois du marché immobilier. Il est question tout d'abord de l'indépendance administrative de la société de gestion vis-à-vis de la société de construction. Il serait essentiel d'immatriculer la société de gestion ailleurs que sur le registre où la société de construction a été incorporée, c'est-à-dire le registre du commerce. En outre, dans l'imagination des copropriétaires, tout ce qui a trait au commerce pourrait être interprété comme comportant des risques et bénéfices. Et le risque est la faillite de la société de gestion. De ce fait, il peut être suggéré que la société de gestion soit, quant à elle, immatriculée au registre de la copropriété au sein du ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction, au même plan que l'association des copropriétaires<sup>634</sup>.

Afin de protéger les copropriétaires contre toute défaillance et tout abus de la société de gestion, outre le contrôle des autorités sur l'indépendance sur le plan administratif de la ladite société, les autorités doivent aussi s'assurer que celles-ci sont aptes à mener à bien leurs objectifs. Cette aptitude passe nécessairement par les capacités financières à faire face à ses frais de fonctionnement.

---

<sup>633</sup> Journal Phnom Penh Post, Post Weekend N.029, 27-28 décembre 2014 p.22 sur *le nombre de condos a augmenté de près de 20%*.

<sup>634</sup> Si l'on appliquait ce raisonnement au cas De Castle, NURI D&C est immatriculée au registre du commerce et ASIA AMC serait immatriculée au registre de la copropriété.

## **B – Les capacités financières de la société de gestion**

**463. Introduction.** Une société connaît un bon fonctionnement si elle a une bonne organisation et si elle possède des fonds suffisants pour répondre à ses besoins financiers. Parmi de nombreux facteurs garantissant la capacité qu'une société de ne pas reculer devant des difficultés quotidiennes et même celles imprévues, deux paraîtraient indispensables : le dépôt de garantie (1) et la souscription à une assurance de responsabilité professionnelle (2).

### **1 – Un dépôt de garantie**

**464. Différence entre capital initial et dépôt de garantie.** Le rôle d'un capital social est, entre autres, de permettre d'entreprendre les premiers investissements et d'afficher une solidité financière. Le capital social et l'image sérieuse d'une entreprise vont de pair : plus une entreprise a un capital enregistré important, plus sa respectabilité va en s'accroissant parce qu'elle aura certainement la capacité de survivre et d'assumer ses responsabilités de par ses fonds propres. Il est généralement admis dans la pratique qu'une société à responsabilité limitée doit avoir un capital minimum de KHR20.000.000 (USD5.000). Seules les sociétés anonymes voient leur capital initial fixé à un seuil minimum selon le type d'activités. Mais, les fonds des sociétés de gestion viendraient aussi des frais de fonctionnement, des paiements mensuels par les copropriétaires, par les loyers des locaux des parties communes et par les dépôts de garantie versés par les copropriétaires. Et pour encore plus d'assurance, il serait possible de contraindre les sociétés de gestion de verser un dépôt de garantie en gage de leurs responsabilités et de leur sérieux : les copropriétaires sont bien obligés de verser des dépôts de garantie, pourquoi pas la société de gestion ? Vient ensuite la question du montant et auprès de quel organisme le dépôt de garantie doit être effectué. S'inspirant du cas nouveau des notaires cambodgiens, chaque étude de notaires doit déposer une somme de KHR600.000.000 (USD150.000) à la banque nationale du Cambodge. La même règle pourrait tout à fait s'appliquer aux sociétés de gestion. Ceci limiterait les créations intempestives et opportunistes de certaines sociétés qui se disent sociétés de gestion. La confiance des copropriétaires sur ces sociétés ne peut que s'accroître.

**465. Les prêts bancaires.** Un dépôt de garantie a aussi une autre fonction : celle de rassurer les tiers que sont les copropriétaires, ses contractants et, dans une certaine mesure, ses créanciers tels que les banques si, un jour, la société de gestion était amenée à contracter

un prêt pour une raison ou pour une autre. Sur ce plan, le recours aux prêts bancaires de la part d'une société de gestion doit être extrêmement encadré parce qu'il met en danger les copropriétés et indirectement le sort des copropriétaires. Cet encadrement sera à étudier de manière élaborée pour éviter au maximum des failles. Le recours ne serait possible que pour des motifs fondés sur l'urgence de la situation et qu'il n'existe pas d'autres alternatives ; l'association des copropriétaires devrait être informée expressément de même que les autorités publiques et une double approbation devrait être obtenue ; la souscription au prêt serait faite uniquement aux dépens de la société de gestion ; une autre société de gestion réputée et solvable devrait aussi être mise sur la voie en tant que société de gestion de secours pour prendre le relais en cas de défaillance de la première etc. Il va sans dire que les banques regardent aussi de très près la capacité de la société de gestion à les rembourser. Sur ce point, les autorités publiques doivent aussi intervenir auprès des banques pour les contraindre à pratiquer un taux d'intérêt faible et variable en fonction des cas d'espèce, quand il s'agit d'accorder des prêts aux sociétés de gestion en charge des copropriétés – une sorte de « prêts sociaux »

Cette obligation de dépôt de garantie permet alors, comme son nom l'indique, de garantir non seulement le bon fonctionnement de la copropriété mais aussi le remboursement des prêts bancaires ainsi que de toutes les sommes dues par la société de gestion, s'il y a lieu. Mais, les banques prêtent mieux et les contractants acceptent de contracter plus facilement avec une société de gestion quand ils savent qu'ils peuvent recouvrer leur dû, parce que la société de gestion a souscrit une assurance de responsabilité générale.

## **2 – Une assurance de responsabilité générale<sup>635</sup>**

**466. Exposé de théorie.** La société de gestion dispose de larges pouvoirs pour administrer les parties communes, les entretenir et les conserver. Comme elle perçoit

---

<sup>635</sup> Il est ici question d'assurance que doit souscrire la société de gestion, mais il faut aussi penser à pousser tous les acteurs à adopter des normes standards dignes des acteurs responsables, notamment la société de construction qui peut être la société promotrice elle-même ou une des sociétés établies par la société immobilière. Il n'existe pas de garantie décennale comme en droit français. Ceci est regrettable au regard de la mauvaise qualité des bâtiments et surtout de la solidité de ces derniers. Pour ce qui est de la solidité, selon le Professeur Hugues PERINET-MARQUET, « *la notion d'atteinte à la solidité de l'ouvrage et de l'impropriété à destination a fait l'objet d'une interprétation extensive* » : un parquet qui grince, un écrou qui se desserre et qui cause une inondation etc. - *Un système en évolution*, H. PERINET-MARQUET, Colloque SMABTP du 14 octobre 2003. Il est salutaire de renforcer la responsabilité des constructeurs par le renforcement des contrôles sur les assurances dans le domaine de la construction. Pour plus de développements, V. Loi N.2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement et *La « grenellisation » du droit de la construction*, H. PERINET-MARQUET, Coll. Lamy Axe Droit. La « grenellisation » ou la remise en cause de la loi N.78-12, dite Loi « Spinetta », du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

régulièrement des paiements des prestations de service des copropriétaires, et en tant que personne morale spécialisée dans la gestion des copropriétés – en ce sens, dont l’objet social est de gérer les affaires de la copropriété - l’accomplissement de ses fonctions devrait revêtir d’une intensité d’une obligation de résultat, sauf des cas particuliers à être appréciés de manière *in concreto*.

**467. Assurance de responsabilité civile professionnelle.** En raison de l’existence de ce lien juridique, la société de gestion répondra de ses fautes de gestion sur le terrain de la responsabilité contractuelle<sup>636</sup> vis-à-vis de l’association des copropriétaires. Ainsi, la société de gestion doit répondre de ses fautes vis-à-vis des copropriétaires, des personnes qu’elle emploie (réceptionniste, femmes de ménage, électriciens etc.)<sup>637</sup>, des tiers (locataires ou visiteurs) sur le plan de la responsabilité délictuelle si ses fautes (actes, omissions, négligence)<sup>638</sup> ont entraîné des préjudices, comme les accidents qui ont eu lieu sur les parties communes (glisser sur un sol mouillé par exemple)<sup>639</sup>. Le régime de la responsabilité délictuelle<sup>640</sup> s’applique alors : le demandeur doit prouver le fait fautif, le dommage et le lien causal, si tout a été prouvé, la société de gestion doit alors verser des dommages-intérêts pour le préjudice subi<sup>641</sup>. Il faut préciser qu’en droit français, le sujet est beaucoup plus complet et mieux étudié ; « *les exemples de fautes ayant causé un préjudice direct et personnel sont nombreux : la convocation à l’assemblée générale hors délai, la lettre adressée par le syndic contredisant une décision de l’assemblée générale etc.* ».

---

<sup>636</sup> En droit français, le caractère contractuel de la responsabilité du syndic de la copropriété envers le syndicat des copropriétaires a été consacré par la jurisprudence sur de nombreux points, tels que sur les travaux urgents (Civ. 3e, 10 octobre 1990), l’obligation de rendre compte (Civ. 3e, 23 juin 1999) etc. Selon F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade, La copropriété, Dalloz Action, 2012/2013, p.605, ce caractère « pourrait être discuté dans la mesure où serait principalement retenu le caractère statutaire ou institutionnel de la fonction du syndic et (...) dans le cas de la nomination du syndic désigné en justice ».

<sup>637</sup> Dans la pratique le plus souvent, seuls les gardiens ne sont pas des employés de la société de gestion, qui contractent avec une société de sécurité. Celle-ci met à disposition de la copropriété des gardiens dont le nombre et les missions dépendent de la demande de la société de gestion, selon les besoins et la taille de cette copropriété.

<sup>638</sup> Article 742 du Code civil de 2007.

<sup>639</sup> Il a été suggéré qu’au lieu de se retourner contre l’association des copropriétaires, la victime pourrait directement aller contre la société de gestion ; ceci pour éviter de longues procédures liées au mécanisme de la subrogation, et aussi pour permettre une meilleure compensation financière pour la victime (la société de gestion serait plus solvable).

<sup>640</sup> En droit français, la responsabilité quasi-délictuelle peut aussi être engagée notamment sur le plan de la gestion d’affaires sur la base de l’article 1372 du Code civil de 1804 : c’est le fait qu’un « gérant » s’immisce dans les affaires d’autrui sans l’autorisation du « maître de l’affaire ». Ce quasi-délict existe aussi en droit cambodgien à l’article 729 du Code civil de 2007, mais il ne serait pas logique en temps normal de rattacher cette responsabilité à la société de gestion, car celle-ci reçoit un *mandat très étendu* pour bien administrer les parties communes.

<sup>641</sup> Article 743 du Code civil de 2007.

Ainsi, la société de gestion, en tant que gestionnaire, se doit de souscrire une assurance de responsabilité professionnelle générale au cours de son exercice, pour répondre de tous les dommages causés à autrui lors de son activité. Le certificat d'assurance doit être transmis au ministère de l'Aménagement du territoire lors du dépôt de l'immatriculation de la société au registre de la copropriété. Il s'agit là d'une condition indispensable (comme dans les contrats de prestation de service des sociétés dignes de ce nom). Les autorités doivent assurer que le montant souscrit puisse couvrir l'ensemble de la responsabilité civile de la société. Il est nécessaire que l'activité déclarée corresponde aux activités pratiquées pour que l'assurance puisse jouer. Il peut être possible de prendre modèle sur la responsabilité civile professionnelle du syndic professionnel en droit français, qui couvre la responsabilité civile « *en raison des dommages incorporels causés, dans l'exercice de l'activité professionnelle, par suite d'erreurs, omissions ou négligences commises par l'assuré (...) : montant minimal de la garantie par année et par assuré, 75.000 euros. Mais, comme toute police d'assurance, des exclusions existent, par exemple, exclusion des dommages provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré, des détournements de fonds, des dommages corporels* »<sup>642</sup>. Cette assurance est obligatoire et est une des conditions de la délivrance de la carte professionnelle du syndic.

**468. Assurance multirisque habitation copropriété avec extension de la garantie civile individuelle pour chaque copropriétaire**<sup>643</sup>. Dans ce même domaine de l'assurance, il conviendrait de rendre obligatoire la souscription d'un contrat collectif multirisque habitation par la société de gestion qui garantit la responsabilité civile de la copropriété en cas de sinistre dû au bâtiment ou à l'une des personnes qui entretient le bâtiment<sup>644</sup>, ainsi que les biens immobiliers (parties communes mais aussi parties privatives) qui couvre l'immeuble contre les dommages matériels dus « *à l'incendie, à la foudre, aux explosions, aux dégâts des eaux, au vol, aux catastrophes naturelles ou technologiques, aux attentats, aux actes de terrorisme, à la tempête, aux grêle et neige sur toitures et aux bris de glaces* »<sup>645</sup>. En plus de la bienvenue de la responsabilité civile professionnelle du syndic en droit français au sein du droit cambodgien de la copropriété, il convient aussi d'imposer à ce que tous les règlements intérieurs mentionnent l'obligation pour la société de gestion de

---

<sup>642</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade sur l'assurance de responsabilité civile professionnelle, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.530.

<sup>643</sup> Pour plus de développements : *Assurance copropriété*, article écrit par les experts Ooreka, site d'internet de l'association Comprendrechoisir.

<sup>644</sup> Cette assurance garantirait par exemple contre les accidents provoqués par le bâtiment tels les glissades sur un sol mouillé.

<sup>645</sup> Inspirer la couverture en droit français : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2027.xhtml>.

souscrire une assurance multirisque habitation copropriété. Il serait aussi recommandé d'exiger une clause de renonciation à recours de la copropriété envers chaque copropriétaire.

Pour ce qui est de la responsabilité civile individuelle pour chaque copropriétaire, il s'agit de garantir la responsabilité civile de tous les copropriétaires occupants ou bailleurs<sup>646</sup>, au même titre que dans le droit français<sup>647</sup>. Cette police couvrira la responsabilité du copropriétaire ou celle de sa famille (conjoint et enfants mineurs) vis-à-vis des tiers, des voisins en cas de sinistre ayant démarré dans son logement, et vis à vis de ses potentiels locataires en cas de sinistre dû à un défaut d'entretien du logement ou à sa vétusté. Il est souhaitable de rendre l'assurance responsabilité personnelle des copropriétaires obligatoire dont l'objectif est la garantie des dommages causés chez lui et qui ont des conséquences sur les autres, comme un dégât des eaux.

**469. Conclusion.** Afin de renforcer la responsabilité de la société de gestion vis-à-vis de ses missions, une assurance responsabilité civile professionnelle serait demandée lors de la création de la société ainsi qu'une souscription d'une assurance responsabilité collective de la copropriété qui est extensive. Dans le contrat de vente, il serait important de faire mention de l'existence, au moins, de la responsabilité collective du bâtiment, pour que les copropriétaires comprennent l'importance de ses actions et de ses négligences, et pour les rendre de plus en plus familiers au concept de l'assurance. Pour les copropriétés déjà existantes, les autorités doivent obliger les sociétés de gestion de souscrire ces deux types d'assurance dans un délai requis. La présence des autorités joue un rôle dissuasif afin de vérifier que les contrats d'assurance sont de bons contrats qui proposent un maximum de garanties<sup>648</sup> avec peu d'exclusions, et afin d'éviter des primes excessives<sup>649</sup>. Le droit cambodgien n'en est qu'à ses débuts, il faut attendre de voir son évolution avant de se prononcer sur une possible transposition des solutions françaises. En plus de la responsabilité civile, la responsabilité de la société de gestion peut aussi être engagée sur le plan pénal<sup>650</sup> dès

---

<sup>646</sup> En droit français, la loi ALUR de 2014 a rendu obligatoire l'assurance de responsabilité civile pour le syndicat et pour tous les copropriétaires (art. 9-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965). Le contrat d'assurance est approuvé en assemblée générale, à la majorité simple de l'article 24 de la même loi – *Copropriété : maîtrise des charges et comptabilité*, Coll. L'indispensable pour agir, Le Particulier Editions, 2014, p.94.

<sup>647</sup> Article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 : « *chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre* ».

<sup>648</sup> Garanties telles que : incendie, dégâts des eaux, vol, vandalisme etc.

<sup>649</sup> Obliger à ce que l'indice de référence de la sinistralité soit mentionné dans le contrat d'assurance par exemple.

<sup>650</sup> Article 19 du Code pénal cambodgien de 2009.

lors qu'elle commet des fautes pénales émises dans le Code pénal de 2009, dont la plus fréquente est l'abus de confiance<sup>651</sup>.

Le domaine d'activité d'une entreprise peut s'élargir au fil du temps. Lors de l'enregistrement, la société de gestion n'est en charge que d'un seul bâtiment en copropriété ; les années passent et d'autres bâtiments ont vu le jour et qui requièrent l'intervention de la société, ou la société pouvait être affectée pour s'occuper des compartiments chinois ; dans ce cas, il est indispensable de faire réviser le montant de la couverture qui se calcule à partir de plusieurs éléments tels que le chiffre d'affaires, les activités pratiquées etc. Cette obligation de mettre à jour la couverture d'assurance ne peut se faire que s'il existe un contrôle de la part des autorités publiques qui l'exercent au cours de la vie/du fonctionnement de la société de gestion.

## **§ II – Le contrôle au cours du fonctionnement de la société de gestion**

**470. Introduction.** Il convient de se demander en quoi consisterait le contrôle exercé par les autorités au cours de la vie de la société de gestion, ainsi que des modalités de ce contrôle. Seront examinés successivement l'objet du contrôle (A), puis les moyens du contrôle (B).

### **A – L'objet du contrôle**

**471. Introduction.** Le contrôle sur la société de gestion peut porter sur plusieurs éléments. Ce qui est essentiel c'est de vérifier tout d'abord que la société respecte bien le règlement intérieur ainsi que son contrat de prestation de service, c'est-à-dire qu'elle les applique correctement (1). Un autre point important, c'est le contrôle sur la santé financière de la société de gestion car la société de gestion dispose d'une attribution spéciale qu'il convient de préciser (2).

### **1 – Le respect du règlement intérieur et du contrat de prestation de service**

**472. Respect des dispositions légales par le règlement intérieur.** Bien que la rédaction d'un règlement intérieur relève de la liberté rédactionnelle du rédacteur, celui-ci a

---

<sup>651</sup> Articles 394 et 396 du Code pénal de 2009 dans son Titre III sur l'abus de confiance et autres infractions similaires (« *Breach of Trust and Similar Acts* »).

l'obligation de reprendre et respecter les trois points essentiels qui sont mentionnés dans le règlement intérieur de référence de 2009, à savoir les dispositions sur les droits et obligations des copropriétaires sur les parties privatives et communes, la répartition des charges et les majorités requises lors des votes aux assemblées générales des copropriétaires. Quelques remarques sur ces trois points peuvent être relevées : eu égard à l'établissement d'une association des copropriétaires qui est propriétaire des parties communes, la formulation des droits des copropriétaires dans le règlement doit être ajustée, elle ne peut être gardée telle quelle. Pour la répartition des charges, il faut faire refléter la pratique, c'est-à-dire que les honoraires mensuels de prestation de la société de gestion se calculent en fonction du mètre carré du *lot de copropriété* de chacun. Enfin, pour les majorités requises, les règles de la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires pour les modifications du règlement intérieur, de la majorité de 75% de l'ensemble des copropriétaires pour la démolition et reconstruction du bâtiment en ruine et impropre à l'habitation, ainsi que de l'unanimité de tous les membres de l'association des copropriétaires pour la vente et le partage du terrain en cas de la destruction totale du bâtiment, pourraient être conservées en tant que telles.

Les autorités devraient contrôler, lors de l'immatriculation de la société en gestion au registre de la copropriété, que le contenu du règlement intérieur ne contredise pas les lois et règlements sur la copropriété, les règles d'ordre public et certaines mentions obligatoires du règlement intérieur-type. Elles doivent aussi faire en sorte que la société de gestion elle-même respecte le contenu du règlement intérieur. En guise d'illustration, l'existence de majorités implique l'existence des séances d'assemblée générale des copropriétaires, dont la mission de convocation devrait revenir à la société de gestion. Les autorités vérifient bien que la société convoque annuellement l'assemblée générale, qu'un préavis a été envoyé en temps utile et qui comporte bien toutes les mentions requises, ainsi que l'assemblée s'est bien tenue.

**473. Faire respecter le règlement intérieur.** Les autorités devraient aussi exercer une certaine pression sur la société de gestion, en tant que gardien du respect du règlement intérieur, que ce règlement doive être respecté par les copropriétaires eux-mêmes. En cas de défaillance de ces derniers, c'est à la société de gestion de prendre des mesures adéquates.

Un exemple récurrent et actuel des problèmes que rencontrent les copropriétés est l'existence des animaux domestiques, surtout des chiens. Les textes sont silencieux, il appartient donc au règlement intérieur de définir les droits et devoirs des propriétaires des

animaux domestiques. Il est possible que le contenu du règlement intérieur sur ce point s'inspire de la législation française sur les animaux domestiques en copropriété. Tout d'abord, l'animal ne doit pas être dangereux, il ne doit causer aucun dégât et la tranquillité du cadre de vie de la copropriété ne doit pas être troublée par l'animal. De plus, le propriétaire de l'animal doit souscrire une assurance particulière pour se prémunir des accidents que pourrait causer son animal. Cependant, l'avènement de l'assurance est aussi nouveau dans le paysage juridique cambodgien<sup>652</sup> et une telle police assurance peut ne pas trouver de compagnie qui propose cette garantie. Mais, la société de gestion pourrait obliger tous les copropriétaires à souscrire une responsabilité civile et tout dommage causé par les personnes ou objets sous leur garde relèvera de la responsabilité du copropriétaire concerné : pour cela, la société s'arrangera avec sa compagnie d'assurance pour faciliter la souscription du contrat de responsabilité civile (« *Third Party Liability* ») entre la compagnie et les copropriétaires ; et tous les nouveaux acquéreurs devront signer un contrat d'assurance (avec ladite compagnie) en même temps qu'ils signent leur contrat de vente accompagné du règlement intérieur et du contrat de prestation de service. Pour veiller au strict respect du règlement intérieur et ainsi garantir la tranquillité du cadre de vie en communauté par le biais du jeu de la responsabilité, la société de gestion peut aussi demander, après plusieurs avis sans succès, à ce que le propriétaire de l'animal paie un supplément de charges mensuellement pour les services de nettoyage ou de réparation suite aux faits de l'animal. Le refus de paiement entraînera l'ouverture d'une dette envers la société de gestion, une dette qui sera accumulée au fil du temps avec des intérêts qui seront engendrés.

**474. Respecter ses propres engagements.** En plus du respect du règlement intérieur et de l'obligation de faire respecter le règlement intérieur par les copropriétaires et tous les occupants y compris les passants, la société de gestion devra aussi respecter le contrat de gestion qu'elle a contracté avec l'association des copropriétaires. Particulièrement, le contrôle doit s'exercer sur deux points : l'augmentation des honoraires de la prestation et l'augmentation des frais d'électricité et d'eau<sup>653</sup> par exemple.

---

<sup>652</sup> La loi sur l'assurance a été promulguée le 25 juillet 2000, suivie de son décret d'application qui est le sous-décret sur l'assurance du 21 septembre 2001.

<sup>653</sup> En conséquence, les fonds propres de la société de gestion pour son fonctionnement sont représentés par son capital social, son dépôt de garantie et sont aussi alimentés régulièrement par des paiements mensuels des prestations offertes, des dépôts de garantie versés par les copropriétaires, des commissions prélevées sur les tarifs d'électricité et d'eau entre autres.

Il peut être tout à fait compréhensible qu'il puisse y avoir une augmentation des frais de gestion, mais celle-ci doit être raisonnable et basée sur de justes motifs, et l'association des copropriétaires et les autorités doivent en être informées au préalable. Pour ce qui est de l'électricité et de l'eau, dans les condominiums, il existe des compteurs individuels pour chaque appartement ; il en faut de même pour tous les autres types de bâtiments en copropriété. Si les frais de gestion peuvent être augmentés sur la base de bonnes justifications, la hausse des frais de commission sur le prix de l'électricité et de l'eau doit être rigoureusement contrôlée, surtout quand il s'agit des copropriétés pauvres. Les commissions actuellement pratiquées peuvent être justifiées par le service offert parce que les copropriétaires, au lieu d'aller payer directement les fournisseurs, peuvent passer par la société de gestion, ce qui évite aux copropriétaires d'avoir à se déplacer physiquement<sup>654</sup>. Mais, ces commissions, si elles peuvent être dérisoires, ne doivent pas être déraisonnables – en cela, ne pas abuser de sa position forte par rapport aux copropriétaires qui sont parfois profanes dans la pratique des affaires. L'augmentation ne doit être possible que dans des conditions strictes : approbation de l'association des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires ainsi que transmission de cet accord aux autorités. Celles-ci devraient avoir le pouvoir d'interdire une telle hausse pour les anciens bâtiments en copropriété.

La société de gestion, face aux demandes d'explication de l'augmentation de ses tarifs et commissions, répondra certainement que ces hausses étaient indispensables au bon équilibre de son état financier. Il est donc nécessaire que les autorités fassent des contrôles pointus sur la santé financière de la copropriété, plus particulièrement parce que la société de gestion semble acquérir ou adopter une attribution spéciale qui lui est propre, en plus de ses attributions normales.

## **2 – Une attribution spéciale de la société de gestion**

**475. Présentation.** La trésorerie des sociétés de gestion devra être solide, surtout que des sociétés de gestion pourraient être amenées à s'occuper des copropriétés moins solvables que d'autres. D'où la possible augmentation de certaines prestations, mais toujours

---

<sup>654</sup> Au Cambodge, les prélèvements automatiques ne sont pas les normes de paiement. Beaucoup de gens se déplacent pour aller payer leurs factures. La poste n'est pas fiable et laisser du liquide dans une enveloppe à faire partir par la poste n'est pas de bon sens. Par ailleurs, le paiement par chèque n'est pas encore généralisé. Tout se fait encore en liquide qui est un moyen de paiement très courant et « plébiscité », parce que l'on voit tout de suite l'argent entre ses mains.

à condition d'information préalable, sur la base de justes motifs, sous le contrôle des autorités et que l'augmentation doit être faite de manière raisonnable<sup>655</sup>.

**476. Se comporter comme un établissement de crédit.** Dans les condominiums, les circonstances d'augmentation des honoraires pourraient être les suivantes : un ou plusieurs copropriétaires refusent d'honorer les factures. Dans la pratique, la situation est traitée de cette façon : la société fait un rappel aux copropriétaires défaillants de payer dans les plus brefs délais mais continue toujours de fournir ses services. Au bout de quelques mois d'impayés<sup>656</sup>, la société de gestion commence par couper l'électricité, l'eau et le câble des chaînes de télévision, et demande la régularisation. Il est important de noter que les autres copropriétaires n'ont pas à payer pour les copropriétaires défaillants : leurs factures resteront les mêmes et sont composées des frais de gestion selon la superficie du *lot de copropriété* qu'ils détiennent, leur consommation d'eau et d'électricité et l'utilisation du câble<sup>657</sup>. L'analyse qui pourrait être faite est que la société de gestion se comporte comme un établissement de crédit<sup>658</sup> qui accorde des crédits aux copropriétaires défaillants en leur permettant de jouir des services dans l'attente de leur régularisation, et aussi aux autres copropriétaires en ne transposant pas les factures impayées sur les leurs. Par ce fait, il n'est pas possible de dire qu'il existe une solidarité entre les copropriétaires, c'est l'opérateur privé qui prend temporairement à son compte les impayés des copropriétaires mauvais payeurs. Dans le cas où le copropriétaire fautif décide de vendre son appartement, la société de gestion peut intervenir pour que les recettes de la vente servent d'abord à acquitter les dettes, le solde revenant au vendeur. Il faudrait alors rendre obligatoire le passage par la société de gestion<sup>659</sup> avant tout achat d'un appartement au sein d'un bâtiment en copropriété<sup>660</sup>.

---

<sup>655</sup> Il pourrait même être suggéré que dès lors qu'il existe des augmentations, il pourrait aussi exister des baisses si la situation s'améliore... Ceci permettrait sans doute aux copropriétaires de bien « se comporter » vis-à-vis des parties communes pour espérer une éventuelle « baisse des charges ».

<sup>656</sup> Il n'existe pas de textes sur le nombre de mois impayés, il appartient aux parties d'en fixer dans leurs conventions. Dans certains condominiums, la société de gestion autorise jusqu'à trois mois d'impayés par parallélisme avec les trois mois de dépôt de garantie. Mais, cette autorisation n'est mentionnée ni dans le règlement intérieur ni dans les contrats de gestion.

<sup>657</sup> Pour les bâtiments en copropriété De Castle, la mise à disposition du câble de télévision est facturée USD10 par mois.

<sup>658</sup> Mais aussi comme quelqu'un qui a le pouvoir de prononcer une sanction. Cela n'est pas prévu dans la loi ni dans le règlement intérieur jusqu'à présent, ce qui est justifierait davantage le contrôle des autorités publiques exercé sur la société de gestion pour éviter tout abus.

<sup>659</sup> Attention, le passage obligatoire par la société de gestion ne doit absolument pas faire d'elle un agent immobilier auquel cas elle peut demander des commissions sur les ventes des appartements. Or, c'est très malheureusement le cas dans la pratique : la société de gestion demande 3% de commissions sur les prix de vente. Toutefois, il n'est pas interdit à ce que les parties puissent recourir à ses services pour les tâches relatives au transfert de noms ou à la délivrance du titre de propriété. Et cette prestation sera bien sûr facturée raisonnablement à ce titre, mais en aucun cas, elle ne doit prendre la forme de commissions sur les prix de vente. Si elle le fait, elle serait alors considérée comme agent immobilier, et dans ce cas, une licence et un certificat

Un autre cas pourrait éventuellement se présenter, c'est celui où un copropriétaire aurait laissé à l'abandon depuis de nombreuses années son appartement. Les frais de gestion s'accumulent et il arrive un moment où les impayés se trouveraient être équivalents au prix de l'appartement dégradé à l'intérieur puisque laissé à l'abandon. La pratique n'a pas encore rencontré un tel phénomène<sup>661</sup>, il ne peut être décidé fermement de la solution à donner. Cependant, il peut être conseillé qu'à partir du moment où les impayés arrivent à 75%<sup>662</sup> du prix relatif de l'appartement à un moment donné, la société de gestion puisse entamer des procédures auprès des autorités locales et nationales avec la possibilité de se porter acquéreuse dudit appartement. Il pourrait être suggéré que la procédure ressemble à celle du duplicata d'un titre de propriété : la société de gestion demande aux autorités compétentes l'ouverture de la procédure, les autorités vont émettre une publication sur les chaînes de télévision et dans les journaux locaux de l'avis de recherche du propriétaire qui durera six mois, à l'issue desquels, le propriétaire sera déclaré absent ; une autre période de six mois courra au terme de laquelle une déclaration de disparition sera émise et la procédure de transfert de noms sera alors entamée. Une fois acquis, la société pourrait ensuite le rénover et en tant que propriétaire, elle pourrait tout à fait l'habiter ou le remettre en vente.

Néanmoins, le législateur pourrait aussi, dès lors que la procédure de transfert de noms est réalisable, obliger la société de gestion de proposer aux copropriétaires la possibilité de se porter acquéreurs en priorité au prix du marché. Ce n'est que dans le cas où aucun copropriétaire ne souhaite l'acheter que la société de gestion se portera elle-même acquéreur et l'offrira ensuite aux tiers<sup>663</sup>. Le législateur doit envisager cette circonstance de longs impayés et les modalités d'exécution pour que les droits de propriété de l'ancien copropriétaire ne soient pas bafoués même en raison de ses impayés, tout en conciliant avec les droits de créance de la société de gestion, qui a été patiente depuis de longues années et dont l'attitude devait aussi être irréprochable.

---

spécial d'agent immobilier doivent être délivrés par le ministère de l'Economie et de la Finance comme tous les autres agents immobiliers. Sur ce point, les autorités doivent être vigilantes afin d'exercer un contrôle strict pour ne pas laisser la société de gestion opérer des activités en dehors de ses objectifs.

<sup>660</sup> Cette situation n'est pas si différente de la française dans la mesure où c'est le notaire qui se charge de se rapprocher du syndic sur l'état réel de l'appartement et du copropriétaire vendeur, pour vérifier auprès de lui si oui non le copropriétaire n'est pas en retard ou en défaut de paiement.

<sup>661</sup> Parce que premièrement, la copropriété est un phénomène récent. Et deuxièmes, pour que les impayés puissent arriver à un certain seuil de la valeur relative de l'appartement abandonné, il aurait fallu au moins en moyenne (selon la taille de l'appartement et du prix de marché à l'époque donnée) soixante-dix ans voire plus.

<sup>662</sup> Par référence au seuil de la majorité requise pour les décisions de démolition suivie de reconstruction.

<sup>663</sup> Les copropriétaires peuvent toujours se réveiller et se porter acquéreurs, mais le prix sera celui affiché par la société de gestion et non plus le prix du marché.

#### **477. Les garanties de recouvrement et l'hypothèque légale en droit français<sup>664</sup>.**

Le fait que les charges et dépenses communes soient acquittées par le syndicat qui les recouvre ensuite contre les copropriétaires, le législateur a aménagé les garanties pour assurer les recouvrements effectifs, en plus des possibilités offertes par les voies d'exécution du droit commun<sup>665</sup>. La loi de 1965 a prévu l'hypothèque légale du syndicat pour garantir « *les créances de toute nature<sup>666</sup> à l'encontre de chaque copropriétaire (...) qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif* », et pour les mêmes créances, le privilège prévu par l'article 2332 du Code civil de 1804. L'hypothèque légale porte sur le lot de chaque copropriétaire débiteur des dettes. Le syndic a qualité pour la faire inscrire, au profit du syndicat sans l'intervention de l'assemblée générale<sup>667</sup>, au fichier immobilier nécessitant donc sa publicité<sup>668</sup>. Les garanties de recouvrement peuvent aussi être stipulées dans le règlement de copropriété avec les clauses d'intérêts et les clauses pénales. Surtout, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, le syndic peut faire opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien copropriétaire<sup>669</sup>, qui vaut depuis la loi du 21 juillet 1994<sup>670</sup> mise en œuvre du privilège immobilier spécial pour la garantie de l'obligation de participer aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi de 1965.

**478. Conclusion.** Faute de dispositions claires et précises dans la législation cambodgienne en la matière, il est primordial que les autorités s'inspirent de la pratique pour légiférer offrant ainsi un cadre légal aux sociétés de gestion dans leur capacité à se porter en quelque sorte comme caution des copropriétaires dans les paiements de leurs charges, et dans son attitude de créancier hypothécaire. L'inspiration est bien mais l'anticipation serait meilleure : il serait même souhaitable que chaque copropriété constitue un fonds de réserve pour éviter que les finances de la copropriété ne soient gravement en péril, et ceci, pas seulement dû aux impayés mais aussi à toutes les autres causes telles que la nécessité

---

<sup>664</sup> F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade sur les garanties de recouvrement et l'hypothèque légale du syndicat, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.263 et s.

<sup>665</sup> Ce sont fréquemment des saisies-immobilières « en vue de la vente du lot ». Le syndic peut aussi procéder à des saisies conservatoires, des saisies-attributions (autrefois saisies arrêts) ou des saisies-ventes, dans les conditions prévues par les articles 55 et s., les articles 80 et s., et les articles 220 et s. du Code des procédures civiles d'exécution.

<sup>666</sup> Sont donc concernées « *les annuités de l'art. 33 de la loi de 1965, les créances résultant d'une condamnation d'un copropriétaire à verser des dommages-intérêts au syndicat, la créance des frais de justice consécutifs aux actions intentées par le syndicat contre un copropriétaire etc.* » - F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade sur l'hypothèque légale du syndicat, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.264.

<sup>667</sup> Art. 19 al. 2 de la loi de 1965.

<sup>668</sup> La publicité au fichier immobilier marque la différence essentielle avec le privilège immobilier spécial.

<sup>669</sup> Art. 20 de la loi de 1965.

<sup>670</sup> Loi N.94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

immédiate des travaux, ou dans l'attente de remboursement de la part des assurances etc. Il serait possible de prendre appui sur les modalités de constitution de budget prévisionnel à la française mais de façon plus large, par principe de précaution. Pour cela, il faudrait prévoir des dispositions en ce sens qui seraient incluses dans le règlement intérieur sur l'obligation<sup>671</sup> de mettre en place le fonds de réserve, le comment et le montant<sup>672</sup> à verser par les copropriétaires ainsi que les hypothèses où ce fonds peut être utilisé. Par exemple, en cas de longs impayés<sup>673</sup>, il serait possible de mentionner que le fonds soit débloqué uniquement pour les « *frais nécessaires au recouvrement des charges* »<sup>674</sup>.

L'existence des règles en la matière ne serait que profitable dans l'exercice du contrôle des autorités sur les sociétés de gestion, parce qu'elle viendrait s'ajouter aux moyens de contrôle dont disposent les pouvoirs publics.

## **B – Les moyens du contrôle**

**479. Introduction.** Pour pouvoir contrôler la société de gestion, il faut des moyens. Deux sortes de moyen paraissent appropriées pour permettre la mise en œuvre du contrôle de la part des autorités, que sont l'obligation régulière d'information de la part de la société de gestion (1), et la présence d'un fonctionnaire spécialiste de la copropriété lors des assemblées générales des copropriétaires (2).

---

<sup>671</sup> En droit français, la suggestion issue de la loi ALUR de 2014 serait de faire voter en assemblée générale à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, « *un protocole de recouvrement à être inséré dans le règlement de copropriété et qui s'imposera au syndic* » – *Copropriété : maîtrise des charges et comptabilité*, Coll. L'indispensable pour agir, Le Particulier Editions, 2014, p.96.

<sup>672</sup> Possibilité de puiser dans la loi sur les entreprises commerciales de 2005 sur la déclaration des dividendes (art. 147 al. 2) : « *les directeurs peuvent constituer une réserve spéciale en mettant de côté une partie des dividendes* ». La pratique commerciale (le ministère du Commerce) a fixé à 10% des dividendes le montant à mettre de côté si les statuts de la société ont prévu une réserve spéciale. La mise de côté sera ponctionnée sur les dividendes jusqu'au jour où le montant de la réserve atteindra celui du capital social. A partir de ce moment, la société sera libre de redistribuer la totalité de ses dividendes aux actionnaires.

<sup>673</sup> Cette longue durée est contraire à la suggestion pour le protocole de recouvrement issue de la loi ALUR de 2014 : « *huit jours au maximum après l'échéance, envoi d'une simple lettre de relance, si pas de réaction sous huit jours, envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, avec décompte des intérêts de retard ; mise en place d'un échéancier en cas de paiement partiel ; déclenchement d'une procédure judiciaire adaptée si la dette n'est toujours pas acquittée* » - *Copropriété : maîtrise des charges et comptabilité*, Coll. L'indispensable pour agir, Le Particulier Editions, 2014, p.96.

<sup>674</sup> Art. 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 (les frais de mise en demeure, de relance, les frais d'huissier, mais pas les frais d'avocat).

## **1 – L’obligation régulière d’information**

**480. Exposé.** Vis-à-vis de l’association des copropriétaires, la société de gestion doit rendre des comptes sur toutes ses activités, et principalement sur ce qui a été fait en cours d’année et ce qu’elle souhaite entreprendre pour l’année à venir lors de l’assemblée générale des copropriétaires. Ces informations sont là essentiellement pour permettre aux copropriétaires de connaître l’état de santé notamment financière de la société de gestion. En effet, l’assemblée générale permet aussi aux copropriétaires d’exprimer leur point de vue, leur suggestion, leur demande et toutes ces informations doivent être retranscrites sur les comptes rendus dressés par la société de gestion.

Il peut être proposé que ces comptes rendus soient faits au moins en trois exemplaires, dont l’un devrait être gardé par le représentant de l’association des copropriétaires, un deuxième par la société de gestion et un troisième transmis aux autorités locales où le bâtiment se trouve. Il peut aussi être suggéré que ces documents soient conservés pendant un délai de 10 ans, en se calquant sur les règles de la comptabilité en droit cambodgien. Une copie de ces comptes-rendus devrait être affichée au panneau d’information du bâtiment jusqu’au prochain compte-rendu. Les autorités pourraient donc prendre connaissance de la situation des copropriétés et en devenir familières, pour ensuite mieux s’occuper des problèmes qui vont être soulevés et des questions qui vont inévitablement être posées au cours de la vie normale d’une copropriété. Il est important de bien connaître le sujet pour mieux le traiter. Pour apporter de bonnes solutions, il faut s’y préparer et travailler à l’avance.

Par conséquent, l’information dont il s’agit est le compte-rendu des assemblées générales des copropriétaires, qui doit être transmis aux autorités tous les ans. Pour renforcer encore plus le contrôle des autorités, il serait imposé à la société de gestion de transmettre les convocations à l’assemblée générale aux autorités en même temps qu’elle le fait pour le représentant de l’association des copropriétaires et qu’elle les affiche sur le panneau. Le fait d’obliger la société de gestion à informer les autorités de la tenue des assemblées permet à ces dernières de se décider, compte tenu des éléments mentionnés dans les anciens comptes rendus, si elles souhaitent ou non être présentes lors de ces séances.

## 2 – La présence d'un fonctionnaire spécialiste de la copropriété en assemblée générale des copropriétaires<sup>675</sup>

**481. Exposé de théorie.** Grâce à l'obligation d'information mise à la charge de la société de gestion d'envoyer régulièrement aux autorités tous les comptes rendus des assemblées générales, ainsi que les convocations (« *Notice of Meeting* »), les autorités peuvent prendre connaissance de l'état de la copropriété, de l'état financier et du projet de la société de gestion. Les autorités pourront décider d'envoyer un des leurs, qui doit être spécialiste dans le domaine de la copropriété, pour être présent lors de la prochaine assemblée générale dont la date, le lieu et l'agenda se trouvent sur la convocation. Cette présence, si elle n'est pas obligatoire, peut s'avérer importante car elle permettra de mieux comprendre la situation réelle, d'analyser les rapports entre les copropriétaires et la société de gestion, de voir l'atmosphère qui existe entre les copropriétaires, et aussi peut-être et même surtout, pour inspecter les lieux.

Si le but originel de la présence d'un fonctionnaire spécialisé serait de contrôler la société de gestion dans l'exercice de sa gestion de la copropriété, et de contrôler que les droits des copropriétaires aient bien été respectés, cette présence permettrait aussi de détecter des copropriétaires défaillants au sens large, c'est-à-dire non seulement ceux qui refusent de répondre aux convocations sans motifs mais aussi ceux qui sont en défaut de paiement. L'identification de l'existence et du nombre de ces copropriétaires pourrait mettre en lumière la situation de la copropriété et notamment l'état de finance de la société de gestion. Ce procédé fait référence à une procédure d'alerte et d'observation, par l'application du principe de la précaution<sup>676</sup>. Au final, ce que la société de gestion pourrait ressentir comme une pression, une inspection sur la libre gestion de son entreprise, se révélerait être un moyen d'aide à son égard quand il s'agit d'étudier en amont les difficultés de quelques copropriétaires, aussi bien les difficultés financières de ces derniers que les difficultés dans les rapports entre les copropriétaires eux-mêmes, et entre les copropriétaires et la société de gestion.

**482. Les personnes spécialisées.** Le fonctionnaire peut très bien se faire accompagner d'un professionnel de droit (avocat ou juriste immobilier, mieux s'il est

---

<sup>675</sup> Cette présence ressemble aux nouveautés de la loi ALUR sur la représentation d'un syndicat secondaire à l'assemblée générale.

<sup>676</sup> Articles 29-1A et 29-1B de la loi du 10 juillet 1965.

spécialiste de la copropriété), et/ou d'un professionnel du bâtiment tel qu'un architecte. Dans tous les cas, les autorités doivent prévenir à l'avance la société de gestion et l'association des copropriétaires qu'elles seront présentes et combien d'entre elles avec l'identité des participants. Cet accompagnateur pourra être choisi parmi les copropriétaires si la personne dispose de la compétence nécessaire. La société de gestion ou l'association des copropriétaires peut aussi réclamer leur présence si l'ordre du jour semble requérir l'avis des professionnels : par exemple, un copropriétaire veut réunir deux parties privatives, il doit abattre un mur ; la société de gestion refuse car le mur peut être un mur porteur affectant la solidité du bâtiment, mais le copropriétaire conteste. L'intervention d'autres spécialistes à fin de conseil est bienvenue. En tout état de cause, l'identité des participants d'extérieur doit être divulguée aux copropriétaires par l'affichage au panneau d'information dès la connaissance de leur participation jusqu'au moins une semaine après la tenue de l'assemblée générale (même si leur identité va être mise sur les comptes rendus des réunions).

**483. Une présence obligatoire lors des assemblées générales extraordinaires.** Si la présence d'un fonctionnaire pourrait avoir lieu lors des assemblées générales annuelles ordinaires, sa présence serait obligatoire lors des assemblées générales extraordinaires. Cette proposition conduit à se demander si le *quorum* est exigé pour toutes les assemblées. En principe, la réponse est affirmative : il faut au moins la moitié de tous les copropriétaires présents ou représentés pour que le *quorum* soit acquis. En présence des copropriétaires négligents ou défaillants qui ne viennent pas et qui ne se sont pas faits représenter, l'assemblée ne pourra donc pas avoir lieu. Pour éviter toute situation de blocage ou d'immobilisme, la tenue des assemblées pourrait avoir lieu peu importe le nombre de copropriétaires présents<sup>677</sup>. Si des décisions doivent être prises, et s'il n'est pas possible de trouver la majorité requise<sup>678</sup>, la société de gestion peut tenir normalement la séance, informer les participants de toutes les informations dont elle dispose, puis envoyer un nouvel avis pour convoquer une assemblée générale extraordinaire. Elle ajourne la séance seulement pour ce qui concerne les décisions à prendre. Avec un nouvel avis de convocation, les copropriétaires sont priés de faire savoir leur intention d'être présents personnellement ou par procuration, ou de souhaiter reporter la séance s'il le faut. Dans tous les cas, en l'absence de leur réponse,

---

<sup>677</sup> Par ce fait, l'importance du *quorum* en assemblée générale des copropriétaires est différente de celle du *quorum* dans d'autres réunions telles que la réunion du conseil d'administration ou l'assemblée générale annuelle des actionnaires dans une vraie société ou un *quorum* est requis et doit être respecté, à défaut d'invalidité des décisions prises.

<sup>678</sup> La plus petite majorité est la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires pour les modifications du règlement intérieur, par exemple.

l'assemblée générale extraordinaire va tout de même avoir lieu comme prévu et les décisions vont être prises à la majorité des copropriétaires présents. Ceci pour pénaliser l'inertie des copropriétaires défaillants. Il ne pourrait être reproché à la société de gestion d'abuser de quoi que ce soit puisqu'elle a tenté de respecter toute la procédure, en vain. De plus, il existe la présence des personnes tierces spécialistes de la copropriété pour prendre note de la situation, confirmer la diligence de la société de gestion et assurer que les décisions ont bien été prises. Cette procédure ressemble à celle mise en place par l'article 29-1, I 2<sup>e</sup> de la loi du 10 juillet 1965 au terme de laquelle l'administrateur provisoire peut se faire assister par un tiers<sup>679</sup>.

**484. Traiter les difficultés financières.** Pour traiter des difficultés financières des associations des copropriétaires, il pourrait être suggéré de transposer la procédure des entreprises en difficulté à celle de la faillite de la copropriété. Simplement, la copropriété étant un statut et non un sujet de droit, elle n'a pas d'obligations et ne peut donc se trouver en difficulté. Si une telle procédure devait s'appliquer, elle devrait se faire envers l'association des copropriétaires tout comme en droit français la procédure d'alerte est ouverte à l'encontre du syndicat des copropriétaires. La différence entre les deux droits est que le syndicat est l'interface entre les copropriétaires et les tiers, c'est en son nom qu'il contracte et c'est à son nom que les factures vont être envoyées, alors que l'association des copropriétaires n'est qu'une simple organisation instituée pour s'approprier les parties communes ainsi garantir les mêmes droits et obligations de tous les copropriétaires, et qui engage une société de gestion pour administrer les parties communes pour son compte mais au nom de ladite société. Si celle-ci se trouvait malgré tout en difficulté, en dépit de toutes les garanties apportées lors de son immatriculation et les dispositions de contrôle au cours de son fonctionnement, alors la procédure commerciale des entreprises en difficulté issue de la loi sur l'insolvabilité du 7 décembre 2007 (« *Law on Insolvency* » ou « *Bankruptcy Law* ») s'appliquerait à elle.

**485. Une approche plus personnelle.** La situation de l'association des copropriétaires est différente. L'association n'a jamais contracté de dettes en son nom propre pour l'entretien et la conservation du bâtiment et des parties communes. Il faut adopter une approche beaucoup plus personnelle et au cas par cas, plutôt qu'une approche collective. L'hypothèse la plus évidente est celle des impayés des charges de certains copropriétaires. Dans ce cas, toute la copropriété continue à fonctionner normalement sans que les autres

---

<sup>679</sup> « (...) l'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération (...) ».

copropriétaires en ressentent un quelconque effet. Seules la société de gestion et les autorités peuvent connaître l'identité des copropriétaires en difficulté, et travailleront pour y remédier. Cette situation rappelle la procédure de redressement personnel, connue aussi sous le nom de « faillite personnelle » ou « faillite civile », avec les autorités et la société de gestion qui joueraient le rôle de la commission de surendettement. Ce problème de charges impayées ressemble à celui des loyers impayés dans les baux privés d'habitation principale (les logements sociaux ne sont pas concernés par la mesure). La loi ALUR de 2014 a mis en place une « *disposition emblématique qu'est la garantie universelle des loyers*<sup>680</sup>, destinée à couvrir les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer et de charges (à l'exclusion des autres dettes locatives, résultant par exemple de la dégradation des lieux) »<sup>681</sup>. C'est un dispositif financé et géré par l'Etat : le bailleur pourra se faire payer par l'Etat dès la première survenue des impayés, à charge pour celui-ci à travers le Trésor Public de se retourner contre le locataire défaillant pour obtenir le remboursement<sup>682</sup>. Il est possible de penser à établir une sorte de système de garantie universelle pour les copropriétés. Cependant, toutes ces mesures<sup>683</sup> auront vocation à la fin à se retourner contre ceux qui sont déjà en difficulté : le bailleur semble être « sauvé » mais pas le locataire. Il ne s'agit pas seulement de demander le remboursement au locataire défaillant, auquel cas ces mesures ne rempliront que la moitié de leur objectif principal qui est de sortir de la crise, mais il faut aussi accompagner pour l'aider à sortir des difficultés afin que cette situation ne se répète pas, ou du moins dans une mesure moindre vers une éradication d'éventuels impayés.

Une proposition pourrait être faite en s'inspirant de la pratique cambodgienne actuelle : si après trois mois de relance<sup>684</sup>, le copropriétaire concerné ne paie toujours pas, l'électricité, l'eau et le câble lui seront coupés temporairement jusqu'à la régularisation. En même temps,

---

<sup>680</sup> Art. 23 de la loi ALUR de 2014.

<sup>681</sup> N. DAMAS, *Garantie Universelle des Loyers*, extrait du Code des Baux, commentaire sur l'art. 24-2 de la loi du 6 juill. 1989, Dalloz, éd. 2014, p.466.

<sup>682</sup> N. DAMAS reste susceptible sur cette mesure car « *les échecs des variantes successives de la garantie des risques locatifs ne sont cependant pas de bon augure quant à la réussite de ce nouveau dispositif. Les bailleurs semblent préférer le cautionnement classique ou l'assurance privée* ». De plus, « *le texte est le plus volumineux de la loi du 6 juillet 1989, et sa lecture peut être décourageante, tant sont nombreuses les conditions posées. Le caractère universel apparaît assez trompeur, au vu tant des exclusions concernant les conditions devant être remplies par le bailleur et le locataire que des modalités de détermination du montant de l'aide fournie au bailleur au titre de cette garantie* » - Commentaires de N. DAMAS sur l'art. 24-2 de la loi du 6 juill. 1989, Dalloz, éd. 2014.

<sup>683</sup> Que cela soit un cautionnement classique ou une assurance privée. Si le bailleur contracte une assurance privée contre les risques d'impayés, l'assurance se retournera ensuite contre le locataire après avoir payé le bailleur.

<sup>684</sup> Pour ce qui est du délai des impayés, il est intéressant de faire un lien avec le droit français, à la suite de la loi ALUR selon laquelle « *un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générales et exécutés, restent impayés depuis six mois et si le créancier a dressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ; ce créancier peut saisir le juge* ».

la société et les autorités s'approcheront du copropriétaire en question pour mieux comprendre sa situation en générale. S'il est de bonne foi<sup>685</sup>, l'électricité et l'eau peuvent être remises mais à son niveau de consommation minimum, juste pour les besoins quotidiens, et un étalement des paiements sans intérêts pourra être proposé. Si le copropriétaire est de mauvaise foi, des mesures plus drastiques s'appliqueront allant même jusqu'à une éventuelle expropriation sans indemnités après un certain temps de la partie privative concernée, pour cause de défaillance totale et délibérée et dans le but de lutter contre la dégradation du bâtiment et ainsi d'assurer la sécurité des occupants<sup>686</sup>. Le droit cambodgien ne contient pas de dispositions en ce sens. La récente loi sur l'expropriation n'aborde que les éventuelles expropriations des terrains pour cause d'utilité publique et moyennant des indemnités au prix de marché<sup>687</sup>. Il ne serait pas irrationnel de proposer des cas précis et bien encadrés dans le cadre de la copropriété ci-présente. Donc, appliquer à la circonstance d'une copropriété, l'expropriation serait une mesure de pénalité plus que celle justifiée par l'utilité publique (« *intérêts publics et nationaux* » selon les termes de la loi sur l'expropriation du 29 décembre 2009) comme dans la procédure normale décrite dans ladite loi.

Pour les copropriétaires défaillants qui ont fait preuve de bonne foi, la société de gestion et les autorités pourraient proposer aux copropriétaires de bonne foi, pour qui les efforts ont été fournis mais les retombées économiques n'étaient pas au rendez-vous<sup>688</sup>, d'effectuer un ou plusieurs petits emplois rémunérés pour les aider à surmonter leur état de carence financière. Ils doivent accepter les offres suggérées, à défaut, ils seront alors vus comme étant de mauvaise foi. Ni leurs envies, ni leur qualification ne doivent les empêcher

---

<sup>685</sup> Pour renforcer sa bonne foi, les copropriétaires en difficulté sont fortement encouragés à se présenter de leur propre initiative devant la société de gestion. A l'inverse, leur bonne foi ne peut être admise que sur de justes motifs tels que la honte, la peur de perdre la face et tous les autres facteurs relevant de l'honneur et de la dignité de la personne. En Asie, « perdre la face » est une mentalité bien ancrée et qui pourrait amener les gens à faire des choses pour « sauver sa face ». Au Japon, il existait de nombreux suicides scolaires, plus qu'une déception pour soi, son propre honneur a été touché par cet échec. Dans un autre contexte, « ne pas perdre la face » conduirait les gens à « être de mauvaise foi ».

<sup>686</sup> Il semble que la loi ALUR de 2014 ait mis en place, à titre expérimental d'une durée de dix ans, la possibilité d'exproprier les parties communes faite par un opérateur chargé d'entretenir et de conserver les parties communes dans l'intérêt collectif des copropriétaires. En contrepartie, les propriétaires verseront à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. L'opérateur serait un nouveau créancier privilégié de l'article 2374 du Code Civil (<http://www.notaires.paris-idf.fr/dossier-special-loi-alur/lexpropriation-des-parties-communes-une-experience-de-la-loi-alur>).

<sup>687</sup> En droit français, « selon M. GUILLOT, l'art. 25-b de la loi de 1965 semble s'appliquer en cas de déclaration d'utilité publique suivie d'un accord pour une aliénation amiable. M. GUILLOT fait en outre mention de l'expropriation ». F. Givord, C. Giverdon, P. Capoulade sur les aliénations, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012/2013, p.308.

<sup>688</sup> Quant aux copropriétaires de mauvaise foi, il serait surprenant que les efforts aient été fournis, ou peut-être qu'ils ne veulent simplement pas payer pour une raison ou une autre. Par conséquent, il serait inutile de leur proposer quoi que ce soit, sauf s'ils se décident à se présenter d'eux-mêmes, des solutions pourront leur être suggérées.

d'accepter des emplois surtout que ceci relève de leur survie, et qu'aucun travail n'est dégradant à partir du moment où le salaire est honnêtement perçu et le travail accompli avec engagement et respect de soi. Cela devrait même être pris dans le sens contraire : un travail que d'autres jugent « dégradant » permet en réalité de nourrir toute une famille, de contribuer à l'harmonie d'une communauté et d'enseigner la société sur la valeur d'un travail.

L'approche personnelle doit être privilégiée. Avec la loi ALUR, il existe un seuil spécial de mise en œuvre de la procédure de copropriété menacée de difficulté : « *dans les copropriétés de plus de deux cents lots, la saisine du juge n'est imposée que si le pourcentage des impayés n'est pas de 15% au moins. Le syndicat est présumé pouvoir pourvoir à la conservation, voire à l'administration de l'immeuble tant que cette proportion n'est pas atteinte* »<sup>689</sup>. Tout en gardant à l'œil la procédure actuelle du droit français sur la copropriété en difficulté, il serait judicieux que le nombre des copropriétaires défaillants n'atteigne pas 20%<sup>690</sup> du nombre total des copropriétaires d'un bâtiment. Il faut traiter le problème dès l'apparition<sup>691</sup> de la brasse avant qu'elle ne devienne une étincelle qui s'embrase ensuite à tout le bâtiment. Ainsi, la société de gestion et les autorités peuvent créer une sorte de commission ou d'observatoire locaux qui collecte des informations<sup>692</sup> et qui intervient les moments venus. La présence de personnes extérieures surtout s'il s'agit de spécialistes dotés d'une autorité publique<sup>693</sup> est plus propice à la résolution des problèmes car les parties ont tendance à voir en ces personnes une certaine impartialité.

---

<sup>689</sup> C. ATIAS, *Les conséquences de la loi ALUR en copropriété immobilière*, édition Edilair, 2014, p.30.

<sup>690</sup> Le pourcentage de 20% est à mi-chemin entre 15% et 25% : « *lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %* », article 29-1A, 1<sup>er</sup> paragraphe de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>691</sup> Il faut intervenir dès qu'un copropriétaire n'a pas honoré sa première facture.

<sup>692</sup> Comme dans la « *mesure phare du volet bail d'habitation de la loi ALUR sur l'encadrement des loyers dans les zones tendues. Cet encadrement passe par la création d'observatoires locaux des loyers, la collecte d'informations, la définition par le préfet d'un loyer de référence, d'un loyer de référence majoré et d'un loyer de référence minoré, sur lesquels peut venir se greffer un complément de loyer* » - N. DAMAS, *Les nouvelles règles de détermination du loyer*, AJDI, N.5 du 26 mai 2014 p341-343.

<sup>693</sup> Un fonctionnaire du ministère de l'Aménagement du territoire serait plus le bienvenu qu'un expert en la personne des professionnels du droit (juge, avocats ou autres). Un fonctionnaire pourrait être considéré comme étant neutre alors que les juges ou avocats renverraient plus l'image de problèmes plus graves nécessitant une décision radicale.

## CONCLUSION DU CHAPITRE II

**486.** Des dispositions contraignantes doivent être prévues pour que les opérateurs privés comprennent que l'ensemble des copropriétaires a droit à l'information sur la santé financière de la copropriété, et acceptent ainsi de tout mettre en œuvre pour que ce droit puisse avoir lieu. De ces dispositions contraignantes imposées aux sociétés privées découle alors ce droit à l'information que les copropriétaires pourront revendiquer, et qui les légitimera encore plus dans leur demande visant à ce que ces opérateurs dressent le bilan sur les activités effectuées et celles à venir. Les moyens de contrôle se font ainsi ressentir pour ne pas laisser carte-blanc à ces opérateurs de gestion, et aussi pour éviter toute autre tentative d'établissement d'autres entreprises dans ce but et qui ne seront pas sérieuses ni compétentes pour s'occuper de telles affaires.

Ces dispositions contraignantes doivent être imposées par « en-haut ». Il ne s'agit pas simplement de contrats privés mais des normes législatives ou réglementaires, à toutes les phases de la vie de la communauté, avec des sanctions en cas de non-respect. A titre d'illustration, avant même la naissance de la copropriété, il convient de mettre en copropriété. Pour cela, les autorités publiques pourraient rendre expressément obligatoire le recours aux professionnels du bâtiment – ainsi que pour des éventuelles modifications subséquentes, l'installation des compteurs électriques et d'eau pour chaque *lot de copropriété*. Cette mise en copropriété est indispensable pour permettre l'enregistrement des parties privatives et ainsi la possibilité de l'émission de titre de propriété (« *Strata Title* »), qui donnera ensuite lieu à l'assujettissement annuel des copropriétaires à la « *Tax on Immoveable Property* ». Par la suite, il faut être sûr de l'existence de la société de management qui viendra prendre en charge les affaires de la copropriété une fois que le bâtiment en copropriété sera « mis en fonctionnement », par le biais soit de l'immatriculation simultanée de ladite société avec la société promotrice immobilière, soit l'immatriculation pourrait avoir lieu à n'importe quel moment mais absolument avant le premier transfert d'un *lot de copropriété*. Et avant toute mise en vente des *lots de copropriété*, il convient de s'assurer de la souscription aux assurances appropriées, de l'établissement d'un contrat-standard de prestation de service dressé par des professionnels de droit et approuvé par les autorités locales. Par la suite, il faut s'assurer que soient respectés le devoir de convocation annuelle à l'assemblée générale des copropriétaires à la charge de l'opérateur privé de gestion, le droit de préemption des copropriétaires lors du transfert de noms en cas d'abandon d'un copropriétaire de son *lot de*

*copropriété* au prix de marché avant que la société de gestion ne se porte elle-même acquéreuse ou ne le propose aux autres acheteurs potentiels dans des offres bien sûr comparables. A ce titre, il faudrait aussi conseiller les parties de recourir aux professionnels de droit dans la passation de toutes les transactions immobilières en gage de garantie de leurs droits respectifs – une telle garantie ne pourrait avoir lieu si ces professionnels de droit et du bâtiment n’avaient pas non plus pris une assurance professionnelle à transmettre à leur Ordre.

Si le contrôle de la part des copropriétaires sur la société se concentre principalement sur l’aspect financier, celui exercé par les autorités publiques sera beaucoup plus large et rappellera les missions principales de ces sociétés. Ces dernières ont pour fonction le recouvrement des redevances de gestion qui doit se faire à temps pour éviter que toute la copropriété soit en difficulté, assurer l’entretien, la réparation et la conservation des parties communes et du bâtiment (mission qui fait partie de leur contrat), et assurer le respect du règlement intérieur. Les responsabilités financières des opérateurs privés sont grandes. Il serait aussi vivement recommandé de s’inspirer de la pratique notariale pour imposer à ceux-ci de faire un dépôt de garantie en gage de leur sérieux ainsi que de contracter une assurance de responsabilité professionnelle générale tout au long de leur exercice.

## CONCLUSION DU TITRE II

**487. La copropriété comme une société.** Il faut admettre, qu'en raison de l'imprécision des textes de loi, la pratique a opté pour la gestion confiée à des opérateurs privés. Il advient, en conséquence, de l'adopter tout en l'encadrant. Il est très important, pour un bon fonctionnement de la copropriété, que celle-ci soit en bonne santé en plus des bons rapports entre les copropriétaires. Il ne fait nul doute que la bonne santé de la copropriété est liée à sa stabilité financière et un des moyens pour assurer cette stabilité sera de mettre en place un fonds de réserve pour l'entretien des parties communes et du bâtiment. De même, il est aussi question de traiter les problèmes des copropriétés en difficulté en amont, au travers de l'intervention lors des assemblées générales des personnes extérieures et spécialistes de la propriété en plus de la présence des copropriétaires eux-mêmes et des représentants de la société de gestion – traiter les problèmes en amont par une approche plus personnelle vis-à-vis des copropriétaires qui connaissent des problèmes financiers.

Ceci n'est pas sans rappeler l'importance de la professionnalisation d'un nouveau métier d' « *Asset Management* » ou « *Property Management* » que M. Joël MONEGER<sup>694</sup> n'a pas manqué de mettre en avant. Selon M. Monéger, depuis la fin des années 90, le système anglo-saxon influence fortement la gestion française de la copropriété avec des méthodes davantage axées sur le business plutôt que sur celles traditionnelles en « bon père de famille ». L'immobilier est un « *monde très patrimonial qui nécessite une rigueur de gestion, des capacités d'arbitrage basées sur le taux de rentabilité et l'analyse financière* ». De ce fait, il est important que les acteurs en cause soient bien formés pour un métier qui est devenu pluridisciplinaire. Les intervenants devant ainsi être des professionnels reconnus dans leur spécialité tels que des fiscalistes, techniciens, architectes, avocats, professeurs etc.<sup>695</sup>.

La copropriété serait gérée comme si elle était une société composée de capitaux et non plus une entité composée d'individus. L'aspect humain laisse place à l'aspect financier. Il

---

<sup>694</sup> Professeur à l'université Paris Dauphine, Directeur Honoraire à l'Institut de droit de Dauphine, grand spécialiste des baux commerciaux. V. par exemple les commentaires faites sur la loi N.2014-626 du 18 juin 2014, dite « loi Pinel », en rapport avec la sanction de la nullité pour violation de l'ordre public locatif aux articles L. 145-15 et L. 145-16 du Code de commerce - *La réforme des baux*, entretien dans EFE (Formation Professionnelle : Entreprises & secteur public) – Droit des affaires, le 12 janvier 2015. Ou les commentaires sur le décret N.2012-894 du 20 juillet 2012 et le décret N.2013-689 du 30 juillet 2013, relatifs à l'évolution de certains loyers, et pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 – J. MONEGER, *Décret estival pour encadrer l'évolution des loyers*, Etude 13, Loyers et copr. 2012.

<sup>695</sup> Entretien avec M. Joël MONEGER, *Formation en immobilier, zoom sur le Master Management de l'Immobilier de Paris Dauphine*, dans L'immobilier d'un monde qui change du 13 mars 2014.

est tentant de soutenir que la recherche des profits l'emporte sur l'harmonie sociale. Ceci n'est pas tout à fait exact. Tout d'abord, dans les copropriétés traditionnelles, la finance est tout aussi importante parce que de sa bonne gestion dépend la santé financière de la copropriété. Le défaut de fonctionnement entraînera des difficultés à ne pas négliger, ce qui engendrera par la suite des tensions au sein de la communauté des copropriétaires. Où est alors cette harmonie sociale dans cette copropriété à valeur humaine ?<sup>696</sup> Le « social » se heurtera à des situations de blocage si l'argent n'est pas bien maîtrisé. Par la suite, les associations des copropriétaires sont des sociétés à objet civil dont le but primaire n'est pas de faire des profits, mais d'entretenir et de conserver les parties communes et le bâtiment. Une mission qu'elle délègue à une société de Management sur laquelle l'association exercera des contrôles réguliers. Il n'existe pas de système miracle, tout est question de flexibilité, de brassage de plusieurs systèmes et de dosages. Ceci passe par la remise en cause constante de son propre fonctionnement ainsi que l'ouverture aux autres mécanismes dont il est possible de s'inspirer.

---

<sup>696</sup> Selon les propos d'une copropriétaire habitant Paris : « *c'est une petite copropriété, on n'est que six copropriétaires, quand-même aisés. Mais lors des assemblées générales, on n'arrivait pas à prendre des décisions et il y avait toujours de la tension. C'est là qu'on voit la vraie nature humaine* ».

## CONCLUSION DE LA SECONDE PARTIE

**488.** En raison des cas différents de copropriété et des copropriétaires créant des situations complexes en termes d'application du régime de la copropriété du sous-décret de 2009, ainsi que créant des droits distincts selon la nationalité des copropriétaires, il est plus que nécessaire d'uniformiser en premier lieu toutes les hypothèses dans lesquelles un bâtiment pourrait avoir les caractéristiques d'un bâtiment en copropriété. Ce faisant, tous les bâtiments ayant une structure de copropriété devraient obligatoirement être soumis au régime du sous-décret de 2009. Puis en second lieu, il est impératif d'uniformiser les droits des copropriétaires par l'établissement d'une personne morale en la personne de l'association des copropriétaires qui sera propriétaire des parties communes. Par ce fait, tous les copropriétaires se retrouveront dans un état d'égalité de droits devant un fait juridique.

Cette uniformisation ainsi faite, il convient, par la suite, d'organiser le fonctionnement de la nouvelle copropriété. Une des suggestions serait de l'attribuer à un opérateur privé. De cette façon, les copropriétaires disposent non seulement de l'égalité de leurs droits entre tous, mais aussi, de la tranquillité quant à la vie en communauté. Il est nécessaire de souligner que cette tranquillité passe par la maîtrise par les copropriétaires eux-mêmes de leur contrat d'achat-vente des *lots de copropriété*. Une telle maîtrise ne pourrait être possible sans l'intervention extérieure afin de rendre le contenu du contrat clair et précis. En effet, il sied de bien stipuler dans le contrat des points importants tels qu'entre autres l'affiliation des nouveaux acquéreurs à la société privée de gestion donnée et la durée du contrat, l'obligation de contracter une assurance de responsabilité personnelle des copropriétaires. Le contrat devra également mentionner le passage obligatoire par la société pour toute transaction immobilière dans un bâtiment en copropriété pour assurer que le vendeur n'est pas en défaut de charges par exemple. Par là-même, il doit aussi énoncer clairement les devoirs de l'opérateur comme les conditions et le délai de restitution du dépôt de garantie en fin de contrat, l'obligation d'entretenir les parties communes et surtout la valorisation des parties communes dont il a la gratuité de l'usage etc.

Cette tranquillité passe aussi par le respect du règlement intérieur par toutes les parties dont le contenu doit aussi être clair et précis. Il est important de traiter les matières qui vont être soumises par le prestataire de service à l'approbation des copropriétaires lors de l'assemblée annuelle générale, en particulier au niveau de l'accord donné ou non aux travaux

de grosse réparation que la société souhaite entreprendre, aux prêts bancaires que voudrait souscrire l'opérateur pour telle ou telle raison et à l'augmentation des frais de commission. Il advient de préciser le lieu d'affichage des procès-verbaux des assemblées générales et le délai d'affichage (jusqu'au prochain procès-verbal par exemple), ainsi que les annonces à titre d'information de tous les travaux à venir avec des délais différents (comme de quinze jours à un mois selon la nature de ces travaux). Pour encore plus de tranquillité, il faut obliger les sociétés de management à souscrire des assurances appropriées telles que l'assurance collective multirisque habitation avec clause de renonciation à recours de la copropriété contre les copropriétaires. Dans le même ordre d'idée, il peut rendre nécessaire la mise en place d'un fonds de réserve : les modalités, le montant et la périodicité des versements ainsi que les circonstances d'utilisation.

## CONCLUSION GENERALE

**489. Présentation.** Longtemps interdits de propriété sur tout bien immobilier sous quelque forme que ce soit au Cambodge, les étrangers ont pu, grâce à la loi du 24 mai 2010, accéder à la propriété immobilière. Néanmoins, la joie qui en est issue s'est vite estompée du fait que cette accession n'est pas totalement complète : elle est même très limitée. Tirailé entre l'obligation de respecter la norme suprême de 1993 qui est l'interdiction constitutionnelle faite aux étrangers d'acquérir les terres, et une volonté de promouvoir le marché immobilier et d'attirer les capitaux étrangers, le législateur a dû imposer des limitations à cette accession immobilière.

**490. Les restrictions à l'accession.** La première restriction tient à la distinction parmi les biens immobiliers : sachant que les terres et les bâtiments font partie des biens immobiliers, seuls les bâtiments sont concernés par l'ouverture à l'accession des étrangers. De ce fait, la propriété foncière a un champ d'application plus étendu. En droit cambodgien un propriétaire foncier a forcément droit à la propriété immobilière, mais un propriétaire immobilier n'a pas forcément droit à la propriété foncière. Par ailleurs, seules les parties privatives à partir du premier étage peuvent faire l'objet d'appropriation par les étrangers. Les étrangers ne peuvent donc qu'acheter l'espace et non la terre<sup>697</sup>. De cette affirmation, se dégagent deux règles : celui qui possède le rez-de-chaussée possède aussi la terre, et le *foncier* engloberait le sous-sol, le sol et le rez-de-chaussée ; puisque le rez-de-chaussée doit être inévitablement détenu par des Cambodgiens, le bâtiment en question sera certainement un bâtiment en copropriété, une *copropriété spéciale* du fait de l'existence d'un élément étranger en son sein. Par conséquent, il est possible de soutenir qu'il existe deux restrictions majeures à la possibilité offerte aux étrangers d'accéder à la propriété immobilière : une première sur l'objet même de cette accession qui ne concerne que des bâtiments ; il faut aussi laisser de côté des critères liés à leur emplacement qui ne doit pas se trouver dans un rayon de trente kilomètres des frontières terrestres – critères qui ne présentent pas beaucoup d'intérêts dans le présent cas d'étude. Une seconde limitation existe au sein même du bâtiment qui ne peut être autre qu'un bâtiment en copropriété et une copropriété bien spéciale avec des

---

<sup>697</sup> Ceci rappelle la parole d'un Chief Merchandising Officer d'une société concernant l'accession à la propriété à Hong-Kong : « *In Hong Kong, you can only buy space. You cannot buy land* ». Si la réalité peut être similaire, les raisons sont différentes. A Hong Kong, l'impossibilité d'acquérir le foncier est due à la cherté du bien en question. C'est l'impossibilité financière et non l'impossibilité imposée par une règle de droit. Et ce sont des Hong-Kongais eux-mêmes qui sont concernés par cette situation.

conditions ayant trait à l'impossibilité d'acheter le rez-de-chaussée et à la possibilité de détenir le bâtiment à hauteur de soixante-dix pourcent de la surface générale.

**491. Suggestions d'uniformisation des droits.** Tout est spécial et spécifique pour tout ce qui touche aux étrangers, ce qui crée des situations différentes dans un même cadre – des droits distincts dans une même copropriété. Il n'est pas absurde de proposer des solutions d'uniformisation des copropriétés : ainsi, il existerait les mêmes règles pour tous les copropriétaires.

Une telle suggestion pourrait se faire à travers l'établissement d'une personne morale dotée de la personnalité juridique qui prendrait la forme d'une société sous la dénomination de « l'association des copropriétaires » d'un tel bâtiment sis au (...), qui serait dûment immatriculée au ministère de l'Aménagement du territoire. Cette association serait alors propriétaire des parties communes et tous les copropriétaires seraient des associés qui détiennent des parts sociales à hauteur de la superficie de leur partie privative. De ce fait, une « redéfinition » d'un lot de copropriété devrait aussi avoir lieu et qui serait composé d'une partie privative et de parts sociales sur les parties communes. L'acquisition d'une partie privative fait automatiquement rentrer l'acquéreur dans cette association : ainsi, il n'y aurait plus lieu de distinguer les copropriétaires cambodgiens des copropriétaires spéciaux.

De la volonté de rééquilibrer les droits des étrangers, les copropriétaires cambodgiens tireraient aussi bénéfice de ces propositions puisque, pour permettre à la personne morale de devenir propriétaire des parties communes, il faut définir ces parties communes sur les plans. Il s'agit ici de mettre les bâtiments en copropriété en conformité avec les exigences du sous-décret de 2009, et de ce fait de rendre impérative l'application du sous-décret. Cette impérativité est importante parce qu'elle permettrait aux anciens bâtiments en copropriété de recevoir l'application du régime de la copropriété en faisant barrage à la « potestativité » dans la pratique de la décision du propriétaire du rez-de-chaussée de mettre ou non le bâtiment en copropriété. En plus, cela permettrait à tous les copropriétaires de faire enregistrer leurs parties privatives et donc d'obtenir la délivrance des titres de propriété, qui sont très convoités au Cambodge en raison de la protection juridique quasiment « irréversible » du droit de propriété qu'ils offrent. L'obligation de mise en conformité est la bienvenue puisqu'elle concernera surtout les anciens bâtiments en copropriété : cela légaliserait la possibilité des

étrangers à acquérir des étages en leur sein<sup>698</sup>, et cela permettrait à tous les copropriétaires, plus particulièrement, les Cambodgiens de pouvoir demander le titre de propriété.

Une fois que l'égalité des droits de tous les copropriétaires sera obtenue, la question du fonctionnement des parties communes pourra être entreprise. Le problème est que le mécanisme actuel à mettre en œuvre n'est pas clair et relève du choix des copropriétaires à établir ou non un comité de gestion de la copropriété. Pour éviter cela, la suggestion serait d'attribuer la gestion à un opérateur privé (une société privée de gestion par exemple) qui serait aussi dûment enregistré auprès du ministère de l'Aménagement du territoire, et qui jouerait le rôle d'un syndic professionnel par comparaison au droit français. Un nouveau mécanisme pourrait aussi être mis en place selon lequel, une probable reconnaissance de ce qu'une subrogation puisse jouer directement à l'égard de cet opérateur, qui répondrait de tous les manquements qu'il aurait pu causer aux tiers dans l'exercice de sa fonction.

**492. Des questionnements en suspens.** La présente thèse se concentre essentiellement sur les droits des étrangers, en tant que copropriétaires spéciaux, au sein d'un bâtiment en copropriété comme corollaire de l'accession de ces derniers à la propriété immobilière. Deux interrogations restent en suspens et il est fort souhaitable que le droit cambodgien se prononce prochainement sur ces points.

**493. La destination<sup>699</sup> des lieux.** La copropriété est prise principalement dans un sens résidentiel. La loi est absente ou du moins peu claire sur la possibilité d'appropriation étrangère dans un bâtiment en copropriété à des fins autres que celles résidentielles. Si en

---

<sup>698</sup> En principe, selon la lecture stricte de la loi de 2010, les étrangers ne peuvent qu'acheter des appartements dans un bâtiment en copropriété construit conformément selon les exigences du sous-décret de 2009, ce qui exclut les compartiments chinois. Mais, les étrangers et certaines autorités locales prennent appui sur ladite loi pour ouvrir l'accession à la propriété immobilière dans ces compartiments chinois. « Autorités locales » et non nationales. S'il s'agissait des autorités nationales, il y aurait possibilité de délivrance des titres en dur ; *a contrario*, les autorités locales ne peuvent qu'enregistrer les ventes par la délivrance des titres mous (document sur les transferts de droits). « Certaines autorités locales » : parce qu'il existe même celles qui refusent de reconnaître les transactions comme les autorités du Khan de Chamcarmon. Dans ce cas, même les titres mous ne peuvent être émis et les acquéreurs sont dans une situation très précaire.

<sup>699</sup> En droit québécois, la « destination de l'immeuble », est définie de manière très large et va bien au-delà de l'affectation du bien à un usage particulier. La notion est définie comme englobant des éléments objectifs (situation, qualité des matériaux, distribution des appartements, confort, luxe), subjectifs (l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire achète sa fraction) et collectifs (la sauvegarde de l'intérêt général des copropriétaires), en tenant compte de la déclaration de copropriété dans son ensemble. La sauvegarde de l'harmonie architecturale de l'immeuble est une notion fondamentale et fait partie intégrante de la destination de l'immeuble – O. J. BRANE, Y. JOLI-COEUR, *La copropriété au Québec*, AJDI 2006, p.891/4.

droit français, celle-ci est déterminée par le règlement de copropriété<sup>700</sup>, le règlement intérieur-type en droit cambodgien ne la mentionne pas dans sa rédaction. Il est peu probable que les règlements intérieurs conventionnels abordent une quelconque affectation des lieux puisque ces derniers ne se contentent *a priori* que de reprendre les grandes lignes du règlement intérieur de référence. La question qui se pose est de savoir s'il serait possible de faire appel au certificat de partie privative sur lequel il se trouve l'expression « *type ou catégorie de bien* » et à laquelle il est répondu quasiment « *habitation* ».

De cette réponse, on peut admettre qu'il s'agit de la destination des lieux et que la partie privative n'est destinée qu'à un usage d'habitation. Sur les titres de propriété ordinaires<sup>701</sup> et plus spécifiquement sur ceux des terrains, il est aussi fait mention de la catégorie de parcelle dans laquelle il est écrit que ledit terrain est « *habitation* » (auquel cas, il est constructible) ou « *agricole* » (auquel cas si le propriétaire souhaite y faire construire, il lui faut changer son affectation). De la mention « *habitation* », le propriétaire peut édifier sur le sol tout type de constructions telles que des bâtiments, maisons, villas, compartiments chinois etc. Et il lui est possible de les affecter à n'importe quel usage comme bon lui semble : il peut y habiter, ouvrir un commerce ou faire office de bureau par exemple. Par analogie, les copropriétaires pourraient utiliser leurs parties privatives pour habiter ou pour autres choses à condition que cette utilisation ne trouble pas la tranquillité des autres copropriétaires ni affecter l'usage de ceux-ci dans leurs droits sur leurs parties privatives ou altère l'usage des parties communes. Dans la pratique, des parties privatives ont été utilisées pour faire des bureaux ou même des appartements témoins pour une société de construction. Cette pratique semble admissible<sup>702</sup> du moment où la vie en communauté et les droits des copropriétaires ne sont pas touchés. Toutefois, il serait souhaitable que la loi précise ces éléments pour éviter toute zone grise dans laquelle les interdits et admis se côtoient dans les limites de la légalité.

**494. Les centres commerciaux et l'appropriation étrangère.** Une étude beaucoup plus approfondie devrait porter sur le domaine d'accession des étrangers à la propriété immobilière. Il a été vu qu'en principe, l'accession n'est ouverte qu'au sein des bâtiments en copropriété qui ont été construits conformément au sous-décret de 2009, c'est-à-dire de

---

<sup>700</sup> Art. 8 I de la loi du 10 juillet 1965 : « *un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties (...)* ».

<sup>701</sup> *A contrario*, il pourrait être suggéré que les certificats de partie privative ou les « *Strata Titles* » seraient des titres de propriété spéciaux.

<sup>702</sup> Les textes ne le permettent pas expressément mais il n'apparaît pas non plus que la loi cambodgienne rejette la pratique explicitement. Le même raisonnement a pu être émis par le cabinet VDB-LOI dans sa Newsletter Legal Focus N.98 de mai 2013.

manière flagrante, des condominiums. Par interprétation stricte de la loi, il ne peut être possible que les étrangers puissent se porter acquéreurs d'un bien autre que les parties privatives qui se trouvent dans lesdits bâtiments. L'interrogation qui se pose est de savoir si le champ d'application de la loi de 2010 ne concernerait que les condominiums. Il est nécessaire de savoir en quoi consistent réellement les bâtiments en copropriété construits selon les critères du sous-décret de 2009. La définition légale d'un bâtiment en copropriété est la suivante : toute construction ayant des parties privatives et communes et dont la propriété (des parties privatives) est répartie entre au moins deux personnes. Ensuite, la conformité au sous-décret de 2009 exige que ces bâtiments soient construits sur un terrain unique dûment immatriculé et converti en terrain en copropriété, ainsi que l'existence d'un règlement intérieur.

L'attention est attirée vers les centres commerciaux : les étrangers peuvent-ils acquérir un espace dans un centre commercial ? Il semblerait que toutes les conditions soient réunies pour que les espaces privatifs au sein dudit centre fassent l'objet d'appropriation étrangère. Le seul élément qui pourrait bloquer est la conversion de la parcelle en copropriété, parce que la conversion se fait lors du transfert du premier espace privatif. Or, il se trouve que le centre commercial aura tendance à louer ces espaces aux commerces. Sans conversion, théoriquement, un des critères de la conformité au sous-décret de 2009 fait défaut. Cependant, il n'est pas dit que le premier transfert doit être fait au profit d'un acquéreur cambodgien, toute personne quelle que soit sa nationalité peut y prétendre. En conséquence, la conversion est possible à tout moment et dès lors, toutes les conditions étant présentes, la loi de 2010 aurait aussi vocation à s'appliquer aux centres commerciaux<sup>703</sup>.

**495. Présentation de la problématique des ressources humaines.** Tous ces mécanismes juridiques sont beaucoup trop compliqués pour un Cambodge qui n'est encore qu'à ses débuts, qui fait son entrée petit à petit dans un monde de droit qui est déjà là et dont la culture juridique remonte à bien plus longtemps. La preuve en est de l'obligation du Cambodge à se doter de près de cinquante lois depuis son accession à l'O.M.C. en 2004 : c'est dire que le système juridique est encore fragile<sup>704</sup>. A côté de cette obligation de légiférer,

---

<sup>703</sup> Il ne serait pas logique d'interdire l'accession des étrangers à la propriété des espaces privatifs au sein d'un centre commercial si ceux-ci ont vocation à être vendus. Pourquoi est-ce que les compartiments chinois seraient-ils concernés par le champ d'application de la loi de 2010 et non les centres commerciaux, alors qu'il n'existerait pas de règlement intérieur pour ces compartiments ?

<sup>704</sup> En adhérant à l'O.M.C., le Cambodge accepte le principe de base selon lequel, en cas de conflit ou d'incohérence entre les traités de l'O.M.C. et la législation nationale, les dispositions des traités priment. De même, en l'absence de dispositions dans le droit national, les traités de l'O.M.C. peuvent se trouver application,

une obligation qui est primordiale parce que le pays a besoin d'un système juridique bien établi pour garantir les droits de ces concitoyens tout en offrant plus de sécurité aux investisseurs étrangers, il est tout aussi indispensable que le Cambodge développe sa propre ressource humaine. Le Cambodge souffre d'un véritable problème au niveau des ressources humaines, et ceci tient autant aux facteurs sociologiques qu'aux facteurs contemporains.

**496. Le manque de sources écrites.** Il n'est de secret pour personne que pour bien évoluer, il faut bien connaître son histoire. Le problème est qu'il n'existe que très peu de documents sur les aspects historiques du Cambodge. De plus, les documents qui existent ont été écrits, encore une fois, par des étrangers. Les professeurs et historiens cambodgiens qui ont écrit certains ouvrages ne l'ont fait qu'une ou deux fois et donc ces ouvrages ne sont pas mis à jour pour suivre l'évolution de la société. Il y a alors un décalage entre ce qui a été écrit et la réalité, ce qui rend les jeunes Cambodgiens, déjà peu instruits, perplexes et ne les incite pas à s'investir plus dans la lecture. Peu de manuels existent et ils sont souvent de maigre qualité. Le contenu ne serait pas compact compte tenu de l'évolution rapide de la société. La rareté de la documentation explique en grande partie le niveau très bas de la ressource humaine. Ainsi, au sein de la bibliothèque nationale, construite sous la période du protectorat français il y a près de cent ans, la fréquentation journalière est en moyenne entre trente et soixante visiteurs, il n'existe environ que cinq bancs à l'intérieur de la grande salle, des ordinateurs hors service, et beaucoup de vieux ouvrages, poussiéreux, et non répertoriés ; signe qu'ils n'ont pas été traités depuis bien longtemps. Quant aux écoles et universités, celles-ci ne disposent que de très peu d'ouvrages, et très souvent, ces ouvrages sont écrits en langue étrangère (le français et l'anglais plus spécialement). Ainsi, pour accéder à la connaissance, il faut apprendre des langues dans lesquelles ces livres ont été écrits ; ou alors, il faut entreprendre un travail de traduction des textes jugés importants et indispensables à l'enseignement de base. Ce travail de traduction requiert aussi des hommes bien instruits pouvant comprendre des notions étrangères souvent complexes et peu familières à celles connues/utilisées au Cambodge pour ainsi les traduire de façon fidèle et compréhensible pour les lecteurs bien moyens.

**497. Le désintérêt pour la lecture.** Tout aussi important encore, issue d'une tradition basée sur l'oralité, la population cambodgienne n'a pas de grands lecteurs. Il y a peu de livres dans chaque famille, les parents n'incitent pas les enfants à lire, et ne se montrent pas

---

tels que les traités sur les textiles (« *Textiles Agreement* ») ou sur les services (« *Services Agreement* ») etc. - DFDL MEKONG Legal and Tax Advisers – *Legal & Investment Guide, Cambodia*, 2010, p.97.

eux-mêmes exemplaires. De ce fait, les enfants ne sont pas initiés à la lecture dès leur plus jeune âge. Ce manque d'habitude explique entre autres leur désintérêt pour la lecture, l'écriture et les recherches. La lecture est un facteur très important dans le développement intellectuel de par son enrichissement dans de nouveaux mots, dans différentes syntaxes, dans la découverte d'autres horizons et par le fait que la lecture permet aux lecteurs de développer automatiquement leur esprit/sens critique en *digérant* les informations apprises et en les comparant, dans leur for intérieur, avec ce qu'ils connaissent. Le manque de lecture entraîne le contraire et maintient l'homme dans l'ignorance.

**498. Une méthode de l'enseignement à améliorer.** Un autre facteur tient aussi à l'enseignement qui se fait par le « par cœur », qui, bien qu'indispensable au début dans l'apprentissage d'une langue, n'est pas du tout suffisant pour créer des hommes capables de réfléchir et d'apporter des nouveautés (des idées nouvelles). Le « par cœur » n'entraîne qu'un esprit de copier-coller mais pas celui de la créativité : on n'a de mémoire que des mots que l'on a appris, mais il n'y a pas cette volonté d'aller au-delà de ce qui est enseigné pour concevoir d'autres mots à partir des racines, préfixes, suffixes ou radicaux de ces mots appris. De ce fait, le vocabulaire ne pourra être enrichi et la langue restera alors figée. Cet aspect non-évolutif est en décalage avec une société qui évolue, et en particulier, une société cambodgienne qui avance à une vitesse non-négligeable du fait des influences constantes de l'extérieur dans tous les domaines. La raison tire sa source de l'aptitude à raisonner qui ne découle pas de soi : il faut apprendre à faire des raisonnements, à tirer des conclusions avec logique, tout un processus étranger au « par cœur ». Et cette éducation inculquée dès le plus jeune âge pourrait expliquer le fait que les gens ne voient les choses qu'à court-terme, et ceci n'incite pas à prendre des initiatives.

**499. Le manque de vocabulaire.** De la même manière, le manque de vocabulaires chez les Cambodgiens est un fait. Il appartient donc à l'Etat d'entreprendre officiellement des politiques de création de nouveaux mots, ou de « khmérisation » des mots étrangers avec des manuels et dictionnaires bien codifiés et certifiés. Ainsi, la seule maîtrise du vocabulaire de base de la vie de tous les jours n'est pas du tout suffisante pour s'engager dans la matière juridique. Ceci dit, ce n'est pas une porte fermée à la discipline de droit. Mais, pour accéder à une compréhension correcte des concepts juridiques, il faut un apprentissage de qualité aussi bien à l'école que par soi-même grâce à la lecture. Or, l'enseignement dispensé dans les écoles n'est pas au rendez-vous du fait du manque de personnes qualifiées.

**500. Les conséquences de la défaillance dans l'éducation.** Au vu de tous ces facteurs, le manque de ressources humaines capables d'entreprendre cette discipline complexe, un Etat doté d'un système juridique jeune<sup>705</sup>, le Cambodge voit son droit positif écrit par les différents juristes venant d'autres pays qui apportent chacun l'influence juridique de son pays d'origine. La réception des impacts extérieurs au sein du droit national n'est pas une mauvaise chose parce qu'il permet de prendre en compte les différents aspects qui existent dans d'autres droits. Ceci dit, il faut faire aussi attention quand il y a transposition des concepts étrangers, et surtout s'ils viennent de différents pays car le droit est le reflet d'un mode de fonctionnement d'une société et chaque pays a sa propre culture<sup>706</sup>. Le droit de tel pays n'est pas toujours transposable à un autre. Il faut donc comprendre en premier lieu sa propre histoire, puis celle de l'autre avant de faire un travail d'adaptation des règles juridiques. Et cela requiert de la compétence, de la spécialisation ; des facteurs dont le Cambodge manque et qui explique le recours aux aides étrangères dans l'élaboration de son propre droit. Mais, ce recours doit aussi donner naissance à des règles de droit simples et précises pour une meilleure compréhension, et adaptables dans un pays où le poids de la tradition est encore très présent et où le système éducatif fait encore grandement défaut. Les futurs étudiants ne sont pas encore assez armés pour assimiler le juridique, un concept abstrait bien loin des préoccupations réelles de la vie quotidienne. La plupart apprend la langue en parlant sans savoir écrire la plupart des mots qu'ils utilisent. Tout se fait à l'oral. Tout se transmet ainsi même de nos jours.

---

<sup>705</sup> Le Cambodge n'a jamais autant légiféré que depuis son accession en 2004 à l'Organisation Mondiale du Commerce (OMC). Le pays s'est engagé à légiférer pas moins de 50 lois.

<sup>706</sup> La transposition de nouvelles règles peut rencontrer des difficultés, et ceci n'est pas seulement une question de volonté mais aussi d'autres facteurs comme celui culturel. Il ne faut pas oublier que les concepts juridiques sont empruntés majoritairement des concepts venus de l'Occident alors que le Cambodge est imprégné d'une forte tradition fondée sur le bouddhisme – cette philosophie contemplative de vie basée sur la « voie du milieu » - le respect des anciens et le culte des ancêtres. Si l'individualisme et l'humanisme sont présents en Occident, les sphères familiale et communautaire sont importantes au Cambodge où la « solidarité horizontale » fait toujours ses preuves, tandis que de l'autre côté, c'est la « solidarité verticale » (de l'Etat aux citoyens : Etat-providence) dont il s'agit. Dans un pays encore « traditionnel », l'individu existe à travers un *groupe* – c'est son identité (famille, habitant d'une telle commune, province etc.), il l'assume sans difficultés. De même qu'il accepte son destin, son « karma ». Il ne se reconnaît pas en un « électron libre maître de son destin ». Autant de paramètres qu'il convient de prendre en compte avant tout travail de transposition de nouvelles lois, surtout celles touchant au droit civil – droit de la famille, des personnes. Autre comparaison possible sur l'alimentation : du blé, des steaks de bœuf et une cuisine à base de viande pour l'un, et pour l'autre du riz avec de la soupe aux légumes du potager, des œufs du poulailler familial et des poissons d'eau douce du lac derrière la maison ; les viandes sont chères et réservées aux occasions de fêtes, de retrouvailles, de moments d'accueil etc. Ainsi, par exemple, une réglementation excessive sur les modalités d'abattre et la sécurité des viandes bovines pourrait ne pas être immédiate dans un pays où les paysans ne sont pas très enclins à tuer leurs bœufs pour en consommer, car ces derniers représentent leur force de travail dans les champs. Il faut faire attention à ne pas trop précipiter aveuglement parce qu'une trop brusque influence sans une bonne maîtrise de sa propre base risque de pousser un individu en manque de repères à la dérive pour finir dans l'autodestruction de soi.

Ainsi, la nécessité de développer la ressource humaine requiert de bien comprendre l'origine du mal, le pourquoi de ce vide dans le système juridique et le développement humain – c'est-à-dire analyser la perception du droit par la population elle-même ; « ***l'appréhension du droit dans la société cambodgienne*** »<sup>707</sup> **en général**. Ainsi, pour entamer les recherches des causes de toute cette complication, il ne faut surtout pas passer outre l'étude approfondie de la culture d'une société, surtout dans le cas du Cambodge, qui renferme un mixage entre une culture traditionnelle qui s'imprègne de lourds facteurs sociologiques qui pèsent sur les mentalités du peuple, et une culture d'ouverture qui reçoit des influences extérieures et qui font que cette société est en ébullition mais dont les facteurs humains ne semblent pas suivre l'avancée et le besoin d'un tel phénomène. Le droit de la copropriété est une belle illustration de la construction récente du droit positif cambodgien<sup>708</sup>.

---

<sup>707</sup> Suggestion de sujet de thèse de Mme Laurence RAVILLON, 2012.

<sup>708</sup> En dépit des problèmes liés au facteur humain, il y a grand espoir d'avancement au vu des progrès accomplis par le pays depuis son accession à l'O.M.C. en 2004. Le peuple, même encore moyennement éduqué et formé, dispose malgré tout d'un esprit tourné vers l'apprentissage, en raison de l'éducation familiale inculquée dès la petite enfance, et qui est une sorte de « dette » envers les parents. Le raisonnement en Occident est différent : les enfants n'ont pas choisi de naître, les parents leur doivent un amour inconditionnel alors qu'au Cambodge (et certainement dans d'autres pays asiatiques de culture similaire), les parents ont donné la vie, les enfants leur doivent une reconnaissance sans faille – d'où une autorité parentale très stricte. De cette perception du devoir des enfants envers leurs parents, découle tout un état d'esprit du respect des aînés, de l'honneur familial. Il appartient aux enfants de hisser l'honneur de la famille à travers la réussite. La réussite ne peut se faire sans discipline et respect. Le respect existe à tous les stades de la vie : le respect envers les parents, les professeurs et plus tard la hiérarchie. Il pèse sur les épaules des aînés que ces derniers se comportent comme un modèle pour les autres frères et sœurs : le garçon s'identifiera à la figure paternelle et le remplacera en son absence pour aider sa maman et prendra en charge toute la famille (reprendra le flambeau du père). La fille s'identifiera au rôle de gouvernance de la mère et l'assistera dans tous ses besognes. Si l'homme est le « chef de famille », la femme est la « colonne vertébrale du foyer ». Le Cambodge est une société matriarcale, c'est la femme qui construit l'homme. Elle dira à son fils qui *tombe* : « relève-toi, tu es un garçon mon fils ».

## BIBLIOGRAPHIE

### I – Ouvrages

**ANTONMATTEI P-H. et RAYNARD J.** – *Droit civil – Contrats spéciaux*, 6<sup>e</sup> éd. Litec, 2008.

**ARBOUSSET H.** - *Droit administratif des biens*, Panorama du droit, Studyrama, 3<sup>e</sup> éd., 2015.

**A.R.C** (Association des Responsables de Copropriété), *Copropriété : Le manuel du conseil syndical* – à jour de la loi ALUR, Vuibert, 7<sup>e</sup> éd., septembre 2014.

**ATIAS C.** – *Dicopropriété* (Dictionnaire juridique de la copropriété des immeubles bâtis), éd. Edilaix, 2007.

**ATIAS C.** – *Droit civil – Les biens*, 11<sup>e</sup> édition Litec, 2011.

**ATIAS C.** – *Guide de la propriété en volumes immobiliers*, éd. Edilaix, 2012.

**ATIAS C.** - *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, Edilaix, 7<sup>e</sup> éd., janvier 2014.

**ATIAS C.** – *Les conséquences de la loi ALUR en copropriété immobilière*, éd. Edilaix, avril 2014.

**AVILLANEDA L., BALIVET B., CHAING S., KAN C., KOEUT R. et THENG C-S.** – *Introduction au droit cambodgien*, Presses universitaires du Cambodge, Funan 2005.

**AYNE L., GAUTIER P-Y. et MALAURIE Ph.** - *Droit civil - Les contrats spéciaux*, LGDJ Lextenso, 7<sup>e</sup> éd., 2014.

**AYNES L. et MALAURIE Ph.** - *Les biens*, Coll. Droit civil, LGDJ Lextenso, 6<sup>e</sup> éd. 2015.

**BENABENT A.** – *Droit civil – Les contrats spéciaux civils et commerciaux*, 8<sup>e</sup> éd., Domat Montchrestien, 2008.

**BENABENT A.** - *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux*, Domat LGDJ, 10<sup>e</sup> éd., 2013.

**BOULISSET Ph.** - *Guide du lotissement et des autres divisions foncières*, Edilaix, 2<sup>e</sup> éd., 2012.

**BREMOND V. et JOBARD-BACHELLIER M-N.** - *Droit civil – Sûretés, Publicité foncière*, Dalloz, 17<sup>e</sup> éd., 2014.

**CASTALDO A.** - *Introduction historique au droit*, Précis Dalloz, 3<sup>e</sup> éd., 2006.

**COLIN F.** - *L'essentiel du droit administratif des biens*, Gualiano Lextenso, 4<sup>e</sup> éd., 2014.

**COZIAN M., DEBOISSY F. et VIANDIER A.** - *Droit des sociétés*, LexisNexis, 27<sup>e</sup> éd., 2012.

**CORNU, G.** - *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, QUADRIGE/PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007.

**DELEBECQUE Ph. et SIMLER Ph.** – *Droit civil, Les sûretés, La publicité foncière*, Précis Dalloz, 6<sup>e</sup> éd., 2012.

**DIBOS-LACROUX S. et VALLAS-LENERZ E.** - *La copropriété de A à Z*, Prat, 11<sup>e</sup> éd., 2014.

**DONDERO B. et Le CANNU P.** - *Droit des sociétés*, Domat LGDJ Lextenso, 5<sup>e</sup> éd., 2013.

**DROSS W.** - *Droit des biens*, Domat LGDJ Lextenso, 2<sup>e</sup> éd., 2014.

**DUMONT M-P.** - *L'opération de commission*, Litec, 2000.

**GERAUD J-P.** - *Guide de la répartition des tantièmes et charges de copropriété*, Tréma Editions, 2007.

**GIVORD F., GIVERDON C. et CAPOULADE P.** – *La copropriété*, édition Dalloz Action, 2012/2013.

**GUYOT Ch.** - *Des droits d'emphytéose et de superficie*, Nancy, Imprimerie Crépin-Leblond, Grande-Rue (Ville-Vieille) 14, 1876.

**HAP P.** – *Compilation de lois et règlementations foncières*, Université royale de droit et des sciences économiques, éd. 2010.

**HEL C.** - *L'héritage de la justice khmère*, édition Phnom Penh, 2009-2010.

**HENG S.** – *Introduction of Law*, Vanda Institute, 1<sup>e</sup> éd., 2008.

**JUBAULT C.** – *Droit civil – Les successions – Les libéralités*, 2<sup>e</sup> édition Domat Montchrestien, 2010.

*Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 18<sup>e</sup> éd., 2011.

**MARX K.** - *Le Capital, Critique de l'économie politique*, 1867.

**MATHIEU B.** - *Copropriété mode d'emploi*, Delmas, 7<sup>e</sup> éd., 2015/2016.

**MEMETEAU G.** - *Droit des biens*, Coll. Paradigme, Larcier, 8<sup>e</sup> éd., 2015.

**MORIZON R.** - *L'immatriculation foncière de la propriété individuelle au Cambodge*, édition Domat Montchrestien, Paris, 1934.

**PANNEKOEK A.** - *Western Socialist*, novembre 1947.

**PERIGNON S.** - *Nouveau régime des divisions foncières*, Editions Le Moniteur, 2<sup>e</sup> éd., 2013.

**PERINET-MARQUET H.** - *La « grenellisation » du droit de la construction*, Coll. Lamy Axe Droit.

**PETEL Ph.,** - *Le contrat de mandat*, édition Broché, 1997.

- PICOD Y.** - *Droit des sûretés*, Thémis droit PUF, 2<sup>e</sup> éd., 2011.
- PONCHAUD F.** - *Cambodge, année zéro*, éd. Kailash, 1977.
- PRAK B.** – *Les procédures d'immatriculation commerciale des nouvelles sociétés*, éd. Angkor, 2007.
- PUIG P.** - *Contrat spéciaux*, Dalloz, 5<sup>e</sup> éd., 2013.
- TERRE F.** - *Introduction générale au droit*, Précis Dalloz, 9<sup>e</sup> éd., 2012.
- TERRÉ F. et SIMLER, Ph.** – *Droit civil – Les biens*, 7<sup>e</sup> éd., Précis Dalloz, 2006.
- TERRÉ F., SIMLER Ph. et LEQUETTE Y.** – *Droit civil – Les obligations*, 10<sup>e</sup> éd., Précis Dalloz, 2009.
- THACH T.** - *Histoire du peuple khmer*, éd Angkor, 2010.
- VIGNERON G.** - *Le syndic de copropriété (désignation, mission, responsabilités)*, *Coll. Droit immobilier*, LexisNexis, 6<sup>e</sup> éd. 2014.

## II – Articles, chroniques, revues

*Copropriété : maîtrise des charges et comptabilité*, Coll. **L'indispensable pour agir**, Le Particulier Editions, 2014.

*Copropriété et structures foncières dans la jurisprudence de la Cour de cassation*, R., p.85 s.

**AUBY J-F.** - *Valoriser et gérer le patrimoine local*, Coll. Dossier d'Experts, Territorial éditions, Réf. DE 781, 2015.

**Bureau général des statistiques** (« Vietnam Statistics General Office ») sur *les données des subdivisions administratives locales jusqu'au 31 décembre 2008* (Vietnam).

**CCI France Vietnam**, Actualités économiques - *Vietnam : levée des restrictions sur l'appropriation étrangère* (« Vietnam : lifting of restrictions on foreign property ownership ») du 3 décembre 2014.

**Comprendrechoisir**, *Assurance copropriété*, article écrit par les experts Ooreka, publié sur le site d'internet de l'association Comprendrechoisir.

**COUTANT-LAPALUS C.** - *La lutte contre l'habitat indigne*, Loyers et copropriété, Jurisclasseur 01 janvier 2006, N.1.

**DAMAS N.** – *La garantie universelle des loyers*, extrait du Code des Baux, commentaire sur l'art. 24-2 de la loi du 6 juill. 1989, Dalloz, éd. 2014.

**DAMAS N.** - *Les nouvelles règles de détermination du loyer*, AJDI, N.5 du 26 mai 2014.

**Dufrénois**, Actes Courants Immobiliers, N.1, 15 janvier 2013.

**Frasers Law Company**, Legal Update – *Real Estate, Reforms to Law on Residential Housing and Law on Real Estate Business* (réformes sur les lois sur l'accès à la propriété et sur les activités immobilières), 2015.

**Gavroche Thaïlande Magazine** sur *Devenir propriétaire en Thaïlande ? Oui mais à certaines conditions* du 20 novembre 2013.

**HADDAD S.** - *Les droits et devoirs de l'usufruitier*, article juridique publié le 31 mai 2010, LegaVox.

**HEL C.** - *Réflexions sur les conflits fonciers au Cambodge*, éd. Funan, 2007.

**HEL C.** - *Introduction aux lois foncières (au droit foncier cambodgien)*, éd. Sethisak Law Office, 2009-2010.

**IZORCHE M-L.** - *A propos du mandat sans représentation*, D. 1999, chroniques p.369.

**KISCHINEWSKY-BROQUISSE**, *Rép. Civ.*, N.61.

**LAFOND** - *La distinction entre groupe d'immeubles et ensembles immobiliers*, IRC, février 2003, 24.

**Le courrier du Vietnam** du 23 juillet 2008, *Droit de propriété immobilière pour les étrangers*.

**LEDUC F.** – *Réflexions sur la convention de prête-nom – Contribution à l'étude de la représentation imparfaite*, *RTD Civ.* 1999, p.283.

**LE RUDULIER, N.** - *Divisions en volumes et copropriété : quels choix ?* *AJDI* 2011, N.271.

**LE RUDULIER, N.** - *Division en volumes, indivision et fichier immobilier*, *AJDI* 2012, p.237.

**LE TOURNEAU Ph.**, *Rép. civ.*, V – Mandat, N.48.

**LICARDO** (Cambodian League for the Promotion and Defense of Human Rights) - *Legal Analysis on Cambodia's Draft Law on Associations and NGOs*, septembre 2014.

**LICADHO** - *Legal Analysis on Cambodia's Draft Law on Unions of Enterprises or on Trade Unions*, septembre 2014.

Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité - *Le prêt social location-accession*, publié le 3 septembre 2015.

**MONDOU C.** - *Le domaine public des collectivités territoriales*, *Coll. Dossier d'Experts*, Territorial éditions, Réf. DE 656, 2014.

**MONEGER J.** - *Décret estival pour encadrer l'évolution des loyers*, *Etude 13, Loyers et copr.* 2012.

**MONEGER J.** - *Formation en immobilier, zoom sur le Master Management de l'Immobilier de Paris Dauphine*, entretien dans *L'immobilier d'un monde qui change* du 13 mars 2014.

**MONEGER J.** - *La réforme des baux*, entretien dans *EFE (Formation Professionnelle : Entreprises & secteur public) – Droit des affaires*, le 12 janvier 2015.

**MUDRICK** - *Revisiting Cambodia's Laws on Nationality and Immigration*, *Cambodia Daily*, 30 avril 2014.

**Notaire de France**, sûrement et pour longtemps - *L'usufruit*, 21 mai 2014.

**RAVILLON L.**, entretien par Lélia de Matharel - *L'espace, le dernier eldorado*, *Journal Du Net, l'économie demain*, janvier 2014.

**SARGOS P. et VINEY G.** - l'obligation d'information des médecins, *RDC* 2012. 1104.

**SAVATIER R.** - *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, *RTD civ.* 1958.

**Sénat, Service des études juridiques** – *La gestion des copropriétés, Angleterre et pays de Galles*, *Etudes de législation comparée* N.172, mai 2007.

**Sénat, Service des études juridiques** - *La gestion des copropriétés, Note de synthèse*, *Etudes de législation comparée* N.172, mai 2007.

**SITE VIETNAM** (Magazine), *Acheter un appartement au Vietnam*, de 2014/2015.

**SIZAIRE, D.** - *Division en volumes – nature et principes*, JurisClasseur Copropriété, Fascicule 520 du 16 mars 1999 n.10.

**STOFFEL-MUNCK, Ph.** – *Les obligations*, coll. Droit civil, chron. Dr. et patr., octobre 2006, sur l'arrêt Chronopost de 1996.

**Phnom Penh Post Journal**, Post Weekend N.029, 27-28 décembre 2014 p.22

**Radio France International** (R.F.I.), reportage matinal en cambodgien, 7 janvier 2014.

**TRANCHANT L.** – *Du droit de la superficie à la propriété modulaire*, in Mélanges J-L. BERGEL, Bruylant, 2013.

**L'Union sociale pour l'habitat – Les revues**, *Gérer les copropriétés : choisir un syndic*, Les collection d'Actualité habitat, N.7, décembre 2013.

**VDB-LOI** - Cabinet Consulting Phnom Penh - *Opportunities for Foreign Investment in multipurpose developments in Cambodia*, Newsletter Legal Focus N.98, mai 2013.

**VIATTE** - *Groupe d'immeubles et ensembles immobiliers*, Journ. not. 1976.

### **III – Rapports, colloques et travaux**

**Association Henri Capitant des amis de la culture juridique française**, *La profession d'avocat au Cambodge, vers un mode d'exercice divergent et pluridisciplinaire ?*

**CARRIER A.** - *Thèse de doctorat en urbanisme sur les lois de la possession à Phnom Penh : du socialisme au capitalisme*, 2007.

**COMBY J.** - *Comment fabriquer la propriété ?*, juin 1995.

**Conseil de Réhabilitation et du Développement du Cambodge** (« *Cambodian Rehabilitation and Development Board* ») au sein du Conseil pour le Développement du Cambodge (« *Council for the Development of Cambodia* ») – *La stratégie rectangulaire : plateforme de la politique économique du gouvernement royal*.

**COUTANT-LAPALUS C.** - *Solidarité et occupations des logements : dispositifs et modèles d'analyse*, Séminaire N.8, MSH-Dijon, Université de Bourgogne, 2014.

**DFDL MEKONG Legal and Tax Advisers** – *Legal & Investment Guide, Cambodia*, 2010.

**DFDL Legal & Tax** – *Real Estate Investment Guide*, 2<sup>e</sup> éd., 2014.

**East-West Management Institute Inc.**, avec aides et supports de la banque ADB TA 3577-CAM - *Loi foncière : études et recherches de novembre 2003*.

**ENN Y.**, *Le droit de famille et de mariage*, 2<sup>e</sup> Partie, ISB, 1<sup>e</sup> éd., 2013.

**F.A.O** (Archives de documents de la FAO, Département économique et social, *Etudes sur les régimes fonciers, le régime foncier et le développement rural*, Rome 2003.

Gouvernement Royal du Cambodge, *Stratégies du développement national 2009-2013*, publication sponsorisée par UNFPA.

**FIDH** (International Federation of Human Rights), *Cambodge, terrain défrichés, droits piétinés, les impacts des plantations industrielles d'hévéa (...) sur les communautés autochtones (...)*, octobre 2011.

**HEL C.** - *Les conflits fonciers au Cambodge – Contribution à la reconnaissance du droit de propriété*, thèse de doctorat droit privé, Paris I Panthéon-Sorbonne, 2008.

**I.B.C.** (International Business Chamber Cambodia) – *Rapport sur le groupe de travail du secteur privé*, Assemblée générale ordinaire du 3 septembre 2014.

**KENFACK P-E.** - *Le cadre juridique, politique et institutionnel du foncier au Cameroun*.

**LE RUDULIER N.** - *La division en volumes*, thèse, Nantes, 2010.

**LEBRUN A.** - *La coutume, ses sources, son autorité en droit privé*, thèse Caen, 1932.

**S.E. IM Chhun Lim**, Discours du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction prononcé le 1er octobre 2014 lors de la cérémonie d'ouverture du Forum immobilier et construction (« *Real Estate and Construction Forum* »).

**KEO V.**, - *Le droit des obligations – Le droit général des contrats*, 1<sup>e</sup> Partie, 2013.

**MALLET-BRICOUT B.** - *La substitution de mandataire*, thèse soutenue à Paris II le 6 novembre 1998, éd. Panthéon-Assas, *Coll. « Droit privé » – Coll. Thèses*, 2000.

**PERINET-MARQUET H.** - *Un système en évolution*, Colloque SMABTP du 14 octobre 2003.

**SOK S. et SARIN, D.** – *Legal aspect of doing business in Cambodia*, éd. CLRC, 1998.

#### **IV – Sources législatives**

**Circulaire** N.05SRC du 05 juin 1989 sur l'application du sous-décret sur l'attribution de la propriété sur les lieux d'habitation à la population cambodgienne vivant dans la capitale de Phnom Penh.

**Circulaire** N.02/SR du 07 février 1991 sur l'attribution de la propriété et (du droit) de vendre les lieux d'habitation à la population cambodgienne vivant dans la capitale de Phnom Penh.

**Circulaire** N.001DNS/SD du 19 août 2002 sur l'application de la procédure d'établissement du plan cadastral et l'immatriculation foncière systématique (« *Cadastral Index Map and Systematic Land Register* »).

**Circulaire** N.01DNS/AKKD/SRNN du ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction du 21 septembre 2005 sur l'enregistrement des bâtiments et parcelles en copropriété.

**Code** civil français de 1804.

**Code** français de la copropriété.

**Code** français de la procédure civile de 1807.

**Code** français de la construction et de l'habitation

**Code** français de la santé publique.

**Code** français des sociétés.

**Code** cambodgien de la procédure civile du 6 juillet 2006.

**Code** civil cambodgien du 8 décembre 2007.

**Code** rural français et de la pêche maritime, à la suite de l'ordonnance N.2010-462 du 6 mai 2010.

**Constitution** de la République Démocratique du Kampuchéa de 1976.

**Constitution** de la République Populaire du Kampuchéa de 1981.

**Constitution** du Royaume du Cambodge du 21 septembre 1993.

**Décision** du Parti du Peuple Révolutionnaire du Cambodge d'avril 1989 sur la politique de l'aménagement du territoire et de l'utilisation des terres.

**Décret** N.55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

**Décret** N.67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi N.65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

**Décret** N.72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce.

**Décret-loi** N.38 du Conseil d'Etat (« *Council of State* ») du 28 octobre 1988 sur les contrats et autres responsabilités

**Décret** français N.2013-689 du 30 juillet 2013, relatifs à l'évolution de certains loyers, et pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (...).

**Formulaire du Conseil des ministres** du 7 septembre 1994 sur les documents à remplir pour les nouveaux titres de propriété immobilière.

**Instruction** du Parti révolutionnaire N.2246OSK/MK/BS du 24 août 1987 sur la gestion des biens publics.

**Instruction** du Parti révolutionnaire N.03SNN du 3 juin 1989 sur l'application de la politique de l'utilisation et de l'aménagement des terres.

**Instruction** du ministère de l'Agriculture N.116SD/SNN du 11 avril 1991 sur l'émission des titres de possession des terres et l'établissement des documents concernés.

**Instruction** du ministère de l'Agriculture N.084SD/SNN du 17 mars 1992 sur la détermination des types de propriétés pour l'établissement des documents relatifs aux propriétés immobilières.

**Lettre** du département du cadastre N.157SD du 12 juin 1997 sur le refus de l'émission des titres de possession ou de titre de propriété immobilière.

**Lettre** du ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction N.12 DNS/SD du 15 septembre 2009 sur le refus par les tribunaux de l'émission des titres de propriété.

**Loi** N.70-09 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

**Loi** N.78-12, dite Loi « Spinetta », du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

**Loi** N.86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

**Loi** N.89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi N.86-1290 du 23 décembre 1986.

**Loi** du 26 juillet 1989 sur le mariage et la famille.

**Loi** NS/RKM/1096/30 du 9 octobre 1996 sur la nationalité.

**Loi** de finance pour l'année 1995 – Cambodge.

**Loi foncière** N.100K du 13 octobre 1992.

**Loi** N.94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

**Loi** NS/RKM/0695 du 26 juin 1995 sur les règles et l'immatriculation commerciales.

**Loi** du 22 août 1995 portant statut de la profession d'avocat.

**Loi** N.96-588 du 1er juillet 1996 sur la loyauté et l'équilibre des relations commerciales (loi Galland).

**Loi** CHS/RKM/0397/01 sur le travail du 13 mars 1997.

**Loi** sur les condominiums en Thaïlande (N.3) BE 2542 du 12 avril 1999.

**Loi** NS/RKM/0699/09 du 23 juin 1999 sur la création du ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction.

**Loi** NS/RKM/0700/02 sur l'assurance du 25 juillet 2001.

**Loi** foncière, NS/RKM/0801/14 du 30 août 2001.

**Loi** anglaise portant réforme sur la copropriété et les baux (Commonhold and Leasehold Reform Act) adoptée en 2002.

**Loi Dutreil** ou loi pour l'initiative économique, publiée au journal officiel le 6 août 2003.

**Loi** NS/RKM/0605/019 du 19 juin 2005 sur les entreprises commerciales.

**Loi** du Vietnam N.56/2005QH11 du 29 novembre 2005 sur l'accès à la propriété (« Residential Housing »).

**Loi** du Vietnam N.63/2006/QH11 sur les activités immobilières (« Real Estate Business »).

**Loi** NS/RKM/1207/031 du 7 décembre 2007 sur l'insolvabilité ou sur la faillite.

**Loi** française N.2008-735 du 28 juillet 2008 relative aux partenariats.

**Loi** du NS/RKM/ du 29 décembre 2009 sur l'expropriation.

**Loi** N.0510/006 du 24 mai 2010 sur l'attribution du droit de propriété sur les parties privatives d'un immeuble de copropriété aux étrangers.

**Loi** N.2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement.

**Loi** NS/RK/0511/007 du 11 mai 2011 sur l'application du nouveau Code civil de 2007.

**Loi** française N.2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (A.L.U.R.).

**Loi** N.2014-626 du 18 juin 2014, dite « loi Pinel » relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

**Loi** nouvelle du Vietnam sur les activités immobilières N.65/2014/QH13 (« New Law on Real Estate Business ») du 25 novembre 2014.

**Loi** nouvelle du Vietnam sur l'accès à la propriété N.66/2014/QH13 (« New Housing Law ») du 25 novembre 2014.

**Loi** sur les associations et organisations non-gouvernementales (« Law on Associations and NGOs – LANGO »), août 2015.

**Notification** N.09SCN/SD du 4 juillet 2004 sur la suspension temporaire de l'émission des certificats de propriété immobilière ou de titres de propriété pour tout type de terres forestières.

**Ordonnance française** N.2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

**Proclamation/Prakas** N.007 du ministère de l'Economie et de la Finance du 02 janvier 1992 sur l'application du sous-décret N.20ANK du 21 septembre 1991 sur le recouvrement des droits de mutation.

**Proclamation/Prakas** du ministère de l'Economie et de la Finance N.224/PK/SHV du 5 juillet 1996 sur le recouvrement des taxes pour terrains délaissés (« *Tax on Unused Lands* »).

**Proclamation/Prakas** interministériel N.02PKN/03 sur la détermination de la compétence des tribunaux et des commissions cadastrales dans les règlements des conflits fonciers du 26 novembre 2003.

**Proclamation/Prakas** N.493SHV/PK du ministère de l'Economie et de la Finance du 19 juillet 2009 sur le recouvrement de la taxe sur les biens immobiliers (« *Tax on ImmoveableProperty* »).

**Règlement d'application** de la loi de 2002 portant réforme sur la copropriété et les baux, en date du 16 juillet 2004.

**Sous-décret**, N.06ANK du 06 mai 1985 sur la gestion de l'utilisation des terres agricoles.

**Sous-décret** N.25/ANK du 22 avril 1989 sur l'attribution de la propriété sur les lieux d'habitation à la population cambodgienne.

**Sous-décret** N.20ANK du 21 septembre 1991 sur le recouvrement des droits de mutation.

**Sous-décret** N.58ANK du 3 octobre 1994 sur le transfert du département du cadastre du ministère de l'Agriculture, de la Forêt et de la Pêche vers l'office du Conseil des ministres.

**Sous-décret** N.86ANK/BK du 19 décembre 1997 sur le permis de construire.

**Sous-décret** N.106 ANK/BK sur l'assurance du 22 octobre 2001.

**Sous décret** N.48 du 31 mai 2002 sur l'enregistrement des terrains sur initiative individuelle des propriétaires (« *Sporadic Registration* »).

**Sous décret** N.46 du 31 mai 2002 sur les procédures de création des plans cadastraux et du fichier immobilier.

**Sous-décret** N.47ANK/BK du 31 mai 2002 sur l'organisation et le fonctionnement de la commission cadastrale.

**Sous-décret** N.114ANK/BK du 29 août 2007 sur l'hypothèque et transferts de droits sur les baux de longue durée et les concessions foncières à but économique.

**Sous-décret** N.117/RGC du 18 août 2008 sur l'établissement de l'école royale de notaires au sein de l'académie royale de la profession judiciaire.

**Sous décret** N.126 du 12 août 2009 sur l'administration et l'utilisation des bâtiments de copropriété.

**Sous décret** N.82 du 29 juillet 2010 sur la détermination de la proportion et les méthodes de calcul des parties privatives détenues par les étrangers

## TABLES DE JURISPRUDENCE

**Cass. Req. 13 février 1834, arrêt « Caquelard »**, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, tome 1, Dalloz, 12<sup>e</sup> édition, 2007, n.65 : « *ni les articles 544, 546 et 552 du Code civil, ni aucune loi n'excluent les diverses modifications et décompositions dont le droit ordinaire de propriété est susceptible (...)* ».

**Cass. Req., 5 novembre 1866**, D. 1867 I, p.32, sur la nature juridique du droit de la superficie : « *un véritable droit de propriété dont le titulaire à la libre disposition* ».

**TC, 9 décembre 1899**, *Association syndicale du canal de Gignac*, *Rec. Lebon*, p.731 sur le principe d'insaisissabilité des biens du domaine public.

**Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 19 janvier 1960**, D. 1960, 477, obs. SAVATIER sur le fait qu'une copropriété peut naître d'un jugement de partage.

**Cass. Civ. 1<sup>er</sup>, 27 décembre 1960** sur l'action directe du mandataire substitué contre le mandant : « *en vertu de l'art. 1994 al. 2 du Code civil, le mandant peut agir directement contre le mandataire qui s'est substitué. Par voie de conséquence, le substitué jouit d'une action personnelle et directe contre le mandant pour obtenir le remboursement de ses avances et frais et le paiement de la rétribution qui lui est due* » - Bases de données Legifrance.gouv.fr.

**Cass. Com. 6 mars 1963**, *Bull. civ. III*, N.144 : sur la troisième condition caractéristique d'un contrat d'entreprise de construction, « *les travaux doivent être prévus sur un terrain appartenant au maître de l'ouvrage, ce qui exclut les constructions qui ne sont pas édifiées sur un terrain, tels que les bâtiments flottants* ».

**Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 11 février 1964**, *Bull. civ. I*, N.57 sur la première condition caractéristique d'un contrat d'entreprise de construction : véritable forfait sur la fixité du prix.

**TGI Grenoble, 6 avril 1964** : « *une clause du règlement de copropriété ne peut pas interdire la vente, cession d'un lot ou contraindre un copropriétaire à vendre son bien dans le cas où il aurait commis une infraction grave audit règlement* ».

**Cass. Com., 3 mai 1965**, *Bull. civ. III*, N.280 : « *à la différence d'un mandataire, le commissaire agit en son nom propre ou sous un nom social qui n'est pas celui de son commettant* ».

**Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 19 février 1968**, *Bull. civ. I*, N.69 : « *le contrat d'entreprise est la convention par laquelle une personne charge un entrepreneur d'exécuter, en toute indépendance, un ouvrage ; il en résulte que ce contrat, relatif à de simples actes matériels, ne confère à l'entrepreneur aucun pouvoir de représentation* ».

**Cass. Civ. 1<sup>er</sup>, 1<sup>er</sup> juillet 1969**, Bull. Civ. I, N.260 : « *Vu l'article 1147, l'obligation de conduire le voyageur sain et sauf à destination résultant de l'article 1147 n'existe à la charge du transporteur que pendant l'exécution du contrat de transport, c'est-à-dire à partir du moment où le voyageur commence à monter dans le véhicule et jusqu'au moment où il achève d'en descendre* ».

**TGI Versailles, 14 octobre 1970**, AJPI 1971. 133, n. BOUYEURE.

**Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 15 mai 1973** : « *l'état descriptif de division, qu'il soit ou non inclus dans le règlement de copropriété, ainsi que les actes qui le modifient, constituent, comme ledit règlement, des documents contractuels* ».

**Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 11 juillet 1973**, Bull. Civ. III, N.456 sur la deuxième condition caractéristique d'un contrat d'entreprise de construction: véritable construction d'un bâtiment « *et non de simples travaux de restauration* ».

**Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 23 juin 1976**, Bull. civ. III, N.281 : « *la qualification professionnelle de l'architecte lui faisait obligation de conseiller lors des devis et de contrôler l'efficacité lors de la réception* ».

**Cass. Civ. 2<sup>e</sup>, 24 avril 1981** : le lieu du siège social est « *le lieu où se produisent (...) les manifestations principales de son existence juridique* ».

**TGI Paris, 26 octobre 1983**, Juris-Data N.028803, D. 1984, IR 379

**Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 6 mars 1985**, J.C.P. 86 II 20657, note LIET-VEAUX sur la première condition caractéristique d'un contrat d'entreprise de construction : véritable forfait sur la fixité des travaux, « *toute clause permettant une modification des travaux prévus (...) est incompatible avec la notion de marché forfaitaire* ».

**Cass. crim. 12 novembre 1985**, Bull. crim., N.349 sur l'abus de confiance du syndic de la copropriété qui a reçu des primes des entreprises chargées de l'entretien de l'immeuble, et qui ne les a pas fait figurer dans les comptes qu'il a rendus aux copropriétaires.

**Cass. Civ 1e, 5 mai 1987**, Bull. civ. I, N.143 sur le fait qu'il faut une demande de partage de l'immeuble pour que le juge puisse se prononcer sur la naissance d'une copropriété.

**Cass. Civ. 3e, 15 novembre 1989** sur le fait qu'il est possible, en cas de désaccord entre les parties sur le règlement intérieur, d'obtenir un règlement judiciaire constatant la division de l'immeuble dans les conditions fixées par la loi du 10 juillet 1965.

**Cass. Ass. Plén., 21 décembre 1990**, D. 1991, 305 : le siège statutaire est « *présumé* » être le siège réel d'une société.

**Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 6 mars 1991**, *Bull.* 1991, III, n.84 : reconnaissance de la qualification de « droit de superficie » pour un droit d'usage sur une parcelle de terrain consenti sans limitation de durée (...).

**Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mars 1992**, *Bull.* 1992, III, n.73 : reconnaissance de la qualification de « droit de superficie » par l'existence d'un droit de jouissance exclusif et perpétuel sur une partie commune d'un immeuble en copropriété.

**Cass. du 8 juillet 1992** : *« l'état descriptif de division, dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière, n'a pas de caractère contractuel »*.

**Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 25 octobre 1983** – *Bull.civ.*, III, n.194 (à propos de canalisation et de chauffage).

**Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 20 juin 1995**, *D.* 1996, somm., 12, obs. G. PAISANT : *« l'obligation d'information et de conseil de l'entrepreneur (...) lui impose d'appeler l'attention du maître de l'ouvrage sur les inconvénient du produit choisi et sur les précautions à prendre pour sa mise en œuvre (...) »*.

**Cass. com., 22 octobre 1996** – affaire Chronopost, RDC 2010.1253, n. O. DESHAYES : *« seule est réputée non-écrite la clause limitative de réparation qui contredit la portée de l'obligation essentielle souscrite par le débiteur »*.

**Cass. civ. 1<sup>e</sup>, 25 février 1997**, *Dufrénois* 1997, article 36591, N.82, obs. J-L. AUBERT : *« Le médecin est tenu d'une obligation particulière d'information, vis-à-vis de son patient et il lui incombe de prouver qu'il a exécuté cette obligation »*.

**Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 29 avril 1997**, *D. Aff.* 1997.729 : *« l'avocat est tenu d'une obligation particulière d'information et de conseil vis-à-vis de son client et il lui importe de prouver qu'il a exécuté cette obligation »*.

**Cass. com., 14 octobre 1997** sur l'indépendance de l'action directe du mandant contre le mandataire substitué par rapport à la connaissance de celui-ci de la substitution du mandat : *« l'exercice par le mandant du droit d'agir directement à l'encontre du mandataire substitué, qui lui est reconnu par l'article 1994, alinéa 2, du Code civil, n'est pas subordonné à la connaissance par ce dernier de l'existence du mandat original et de la substitution, c'est-à-dire au fait qu'il ait su ou n'ait pu ignorer que son donneur d'ordre n'était lui-même qu'un mandataire »* - Bases de données Legifrance.gouv.fr.

**Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 2 décembre 1997**, *Bull. civ.* I, N.339 : *« le garagiste ne saurait être admis à réclamer au client le montant des travaux par lui effectués en pure perte, qu'ils l'aient ou non été suivant les règles de l'art, ayant manqué à l'obligation professionnelle que sa qualité de*

*technicien spécialiste de la mécanique automobile lui faisait, de déconseiller à un client incompetent des réparations que ce dernier pouvait croire à tort possibles et efficaces ».*

**Cass. Com. 6 janvier 1998**, Bull. Joly Sociétés 1998 : *« la société bien qu'immatriculée dans les îles Vierges britanniques a son centre de décision situé en France ; c'est là qu'étaient engagées les opérations commerciales et les opérations financières ; la société a en conséquence été considérée comme ayant son siège social en France ».*

**Cass. ass. plén., 30 juin 1998**, JCP G 1998 II 10146, n. Ph. DELEBECQUE : *« les dispositions exonératoires de responsabilité (...) ne s'imposent que dans le cas où le transporteur (...) n'a commis aucune faute lourde dans l'exécution de sa mission ».* La faute lourde tient au comportement du débiteur qui commet un fait dont il est très probable qu'il causera un dommage, elle résulte aussi de la méconnaissance d'une obligation essentielle.

**Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 17 février 1999**, RDI 1999. 298, obs. GIVERDON

**Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 17 février 1999**, JCP N 1999. I. 639, n. SIZAIRE.

**CA Paris, 11 janvier 2000**, D. 2000, IR 78.

**Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 novembre 2001**, N.99-18.477, AJDI 2002. 583.

**Cass. Com., 28 mai 2002** sur l'application stricte de l'art. 1994 al. 2 du Code civil pour le paiement du mandant au mandataire substitué : *« par application de l'article 1994, alinéa 2, du Code civil, le mandant est tenu de verser la commission au mandataire substitué. Le mandant doit pouvoir opposer au sous-mandataire les exceptions qu'il aurait pu opposer à son propre cocontractant, et en particulier le paiement »* - Bases de données Legifrance.gouv.fr.

**CA Nancy, 2 décembre 2002** sur la théorie dite « des gares principales » en vertu de laquelle *« lorsqu'une société dispose de plusieurs établissements secondaires avec un pouvoir de représentation de la société à l'égard des tiers et jouissant d'une réelle autonomie, ces établissements (...) pourraient être considérés comme des sièges sociaux ».*

**Cass. Com., 3 décembre 2002** sur l'exception de paiement du mandant au mandataire substitué (revirement) : *« si le mandataire substitué dispose d'une action directe contre le mandant d'origine pour obtenir le remboursement de ses avances, cette action ne peut toutefois être exercée qu'autant que l'action du mandataire intermédiaire n'est pas elle-même éteinte »* - Bases de données Legifrance.gouv.fr.

**CA Paris, 12 janvier 2006**, Juris-Data N.290838.

**Cass. Civ. 1<sup>e</sup>, 11 juillet 2006**, Defrénois 2006.1890, n. F. HEBERT : *« Tenu de conseiller les parties et d'assurer l'efficacité des actes dressés, le notaire doit préalablement à*

*l'authentification d'un acte de vente, veiller au respect des droits du bénéficiaire du pacte, et, le cas échéant, refuser d'authentifier la vente conclue en violation de ce pacte ».*

**Cass. Civ. 3e, 6 juin 2007**, *RTD civ.* 2007, p.591, obs. T. REVET - Un usage privatif donne droit à un droit de jouissance exclusif sur des parties communes est différent d'un droit de propriété et ne peut donner lieu à une partie privative d'un lot.

**Cass. Civ. 3e, 2 décembre 2009**, *Bull.* 2009, III, n.266 : reconnaissance de la qualification de « droit de superficie » en affirmant que « *si le droit de jouissance exclusif sur un ou plusieurs emplacements de stationnement ne conférerait pas la qualité de copropriétaire, son titulaire bénéficiait néanmoins d'un droit réel et perpétuel* ».

**Cass. Civ. 3e, 12 mai 2010**, pourvoi n.09-13.486, sur « *la liberté totale de diviser l'espace attaché à la propriété d'un terrain comme constituant l'un des attributs du droit de propriété. La division en volumes consiste à diviser la propriété de l'immeuble en fractions en trois dimensions, sans affectation des parties communes et sans parties communes* ». L'arrêt que le juge peut même « *ordonner la division en volumes* » proposée par l'expert comme modalité de partage et demandée par une partie

**Cass. Civ. 3e, 8 septembre 2010**, pourvoi n.09-15.554 : l'arrêt pose la question de « *l'existence d'une copropriété dite horizontale quand il n'existe pas d'autres parties que le sol sur lequel les maisons privatives sont construites. L'arrêt semble valider la division en volumes quand il n'y a pas de parties communes autres que le sol* ».

**CA Angers, 14 septembre 2010**, *D.* 2012, 351 sur l'organisation différente de l'immeuble afin de déroger au statut de la copropriété : « *L'état descriptif de divisions (...) se borne à constater une situation juridique existante pour la transposer sur un support public à la conservation des hypothèques, et à constater les droits réels existants tels qu'ils résultent de la configuration des lieux* ».

**Cass. soc., 13 octobre 2010**, *BICC* N.735 du 1<sup>er</sup> février 2011 : « *Les syndicats ou associations professionnelles qui regroupent des personnes exerçant la même profession, des métiers similaires ou connexes, qui ont pour objet exclusif l'étude et la défense des droits ainsi que des intérêts matériels et moraux tant collectifs qu'individuels des personnes mentionnées dans leurs statuts en mairie et ce, peu important qu'ils prennent la forme d'une association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901* ».

**Cass. Civ 3e, 18 janvier 2012** sur le pouvoir donné aux juges d'homologuer l'état descriptif de division des divisions en volume, et sur le fait que l'état descriptif de divisions est un support juridique publiable.

**Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mai 2012**, *Bull.* 2012, III, n.84 : reconnaissance de la qualification de « droit de superficie » en énonçant le caractère perpétuel et imprescriptible du « *droit de crû et à croître le droit permettant d'exploiter une certaine quantité de bois sur une parcelle forestière appartenant à un tiers* ».

**Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 19 décembre 2012**, *Dufrénois - Actes Courants Immobiliers*, N.1, 15 janvier 2013 : « *attendu que la Cour d'appel ayant retenu à bon droit qu'il n'existait aucun enrichissement pour la nue-proprétaire qui n'entrera en possession des constructions qu'à l'extinction de l'usufruit, l'accession n'a pas opéré immédiatement au profit du nu-proprétaire du sol* ».

## TABLE DES MATIERES

### INTRODUCTION GENERALE

### PREMIERE PARTIE – LES LIMITES DE LA COPROPRIETE SPECIALE

#### TITRE I – LES RAISONS DES LIMITES DE LA COPROPRIETE SPECIALE

##### CHAPITRE I - L'INTERDICTION FAITE AUX ETRANGERS D'ACCEDER AUX TERRES

#### SECTION I – UN APERÇU HISTORIQUE DE LA PROPRIETE AU CAMBODGE

##### § I – La situation antérieure à 1993 : l'absence de la propriété privée

###### A – La place et la perception de la propriété dans le système cambodgien

1 – La propriété à travers les différents régimes politiques successifs

2 – La notion de la propriété

###### B – Le Cambodge, sous un régime foncier

1 – Les caractéristiques d'un régime foncier

2 – Un régime toujours en vigueur au sein du système cambodgien

##### § II – Le rétablissement de la propriété privée dans la Constitution de 1993

###### A – Les propriétés non privées

1 – Les propriétés de l'Etat (State's Property)

2 – Les biens des communautés ou les propriétés collectives

###### B – Le concept de propriété privée légale

1 – La notion de la propriété privée

2 – La propriété privée légale

#### SECTION II – L'ACCESSION DES ETRANGERS A LA PROPRIETE IMMOBILIERE AU CAMBODGE

##### § I – Le contrôle des terres par les étrangers antérieurement à la loi de 2010

###### A – Les moyens de contrôle des étrangers liés à l'état-civil de la personne

1 – Les conditions générales de naturalisation

2 – Les conditions spéciales de naturalisation

###### B – Les mécanismes juridiques nés du droit des contrats

1 – Le contrôle des biens en tant que preneurs

2 – Le contrôle des biens en tant que propriétaires de l'ombre

##### § II – La consécration de l'accession immobilière des étrangers

###### A – Le droit cambodgien de la superficie

1 – Les fondements du droit cambodgien de la superficie

2 – Les caractéristiques du droit cambodgien de la superficie

###### B – L'exigence d'un bâtiment en copropriété

1 – Un bâtiment divisé en plusieurs fractions

2 – La répartition des propriétés

#### CONCLUSION DU CHAPITRE I

## **CHAPITRE II – LES DROITS DES ETRANGERS AU SEIN D’UN BATIMENT EN COPROPRIETE**

### **SECTION I – LES DROITS SPECIFIQUES DES COPROPRIETAIRES SPECIAUX**

#### **§ I – Le droit de propriété sur les parties privatives**

##### **A – La nature immobilière du droit de la propriété**

- 1 – Le prolongement du droit de la superficie
- 2 – La modernisation du droit de la superficie : un volume d’espace, une propriété immobilière

##### **B – Le contenu du droit de propriété**

- 1 – Les attributs du droit de la propriété
- 2 – Les limites à l’exercice du droit de la propriété

#### **§ II – Les droits d’usufruit sur les parties communes**

##### **A – Les principes du droit d’usufruit**

- 1 – Les raisons d’être du droit d’usufruit
- 2 – Le fondement juridique

##### **B – Le régime de la propriété indivise spéciale**

- 1 – La portée du droit d’usufruit en commun
- 2 – La comparaison du droit d’usufruit et de la propriété indivise

### **SECTION II – LE DILEMME DE LA PROPRIETE DES PARTIES COMMUNES**

#### **§ I – Des confusions nées du caractère spécial attribuée aux différentes situations juridiques**

##### **A – Un problème de transparence juridique**

- 1 – Un climat d’insécurité juridique
- 2 – Des termes juridiques de plus en plus complexes

##### **B – Le régime de la copropriété commune spéciale**

- 1 – La définition de la propriété commune spéciale
- 2 – Le droit de copropriété spéciale

#### **§ II – Un patrimoine spécial des copropriétaires spéciaux**

##### **A – La place du lot de copropriété par rapport à la définition du bâtiment en copropriété**

- 1 – La définition du lot de copropriété
- 2 – Le lot de copropriété et les éléments constitutifs d’un bâtiment en copropriété

##### **B – Les effets juridiques sur les parties communes**

- 1 – Un droit par essence temporaire
- 2 – Des obligations propres à l’usufruitier

## **CONCLUSION DU CHAPITRE II**

## **CONCLUSION DU TITRE I**

**TITRE II – L’ANALYSE DES LIMITES DE LA COPROPRIETE SPECIALE**  
**CHAPITRE I – LES LIMITES QUANT A L’ACQUISITION DE LA**  
**COPROPRIETE SPECIALE**

**SECTION I – LES MUTATIONS DES DROITS SUR LES PARTIES COMMUNES**

**§ I – Les ambiguïtés liées aux modes d’acquisition de la copropriété spéciale**

**A – Des modes d’acquisition plus restrictifs de la copropriété spéciale**

- 1 – Les modes d’acquisition par l’effet de la volonté
- 2 – Les modes d’acquisition par l’effet de la loi

**B – L’objet de l’appropriation de la copropriété spéciale**

- 1 – L’évolution des composants d’un bien immobilier
- 2 – Les parties privatives

**§ II – Les ambiguïtés liées aux transferts de la propriété au sein d’une copropriété spéciale**

**A – L’objet de transfert de propriété dans une copropriété spéciale**

- 1 – La vente par un Cambodgien à un étranger
- 2 – La vente par un étranger à un Cambodgien

**B – Des confusions issues de la notion de copropriétaire de partie privative**

- 1 – Des confusions engendrées par l’utilisation du terme copropriétaire
- 2 – Des suggestions de simplification des termes pour une meilleure assimilation

**SECTION II – LES CONSEQUENCES DES MUTATIONS DES DROITS SUR LES PARTIES COMMUNES**

**§ I – Les conséquences théoriques**

**A – Le démembrement de la propriété des parties communes**

- 1 – Un patrimoine divisible des copropriétaires cambodgiens des parties privatives
- 2 – La propriété des parties communes attribuée à personne

**B – Le remembrement de la propriété des parties communes**

- 1 – Des différentes qualifications possibles de la propriété retrouvée
- 2 – La propriété retrouvée : un remembrement de la propriété

**§ II – Les conséquences pratiques**

**A – Le prix et l’achat du terrain**

- 1 – Les premières transactions sur les parties communes
- 2 – Lors des transactions subséquentes

**B – Le concours des nationalités**

- 1 – Les problèmes posés au cours de la vie des couples khméro-étrangers
- 2 – Les problèmes posés par la succession des couples khméro-étrangers

**CONCLUSION DU CHAPITRE I**

## **CHAPITRE II – LES LIMITES QUANT AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES SPECIAUX SUR LES PARTIES COMMUNES**

### **SECTION I – LES LIMITES QUANT AUX DROITS DES COPROPRIETAIRES SPECIAUX**

#### **§ I – Les droits des copropriétaires spéciaux au cours de la vie du bâtiment**

##### **A – Les droits de disposition des parties communes**

- 1 – Le droit d’aliéner les parties communes
- 2 – Le droit d’acquérir les parties communes

##### **B – Les droits de participation aux décisions relativement à la copropriété**

- 1 – Les modalités de la prise de décision
- 2 – Le droit de vote des copropriétaires spéciaux au sein des assemblées générales

#### **§ II – Les droits des copropriétaires spéciaux lors de la destruction du bâtiment**

##### **A – L’absence de droit de veto dans la décision de vente du terrain**

- 1 – Les conditions de vente du terrain du bâtiment
- 2 – Le sort du sol en cas de disparition du bâtiment

##### **B – L’absence de remèdes aux préjudices**

- 1 – Entre le juridique et la pratique
- 2 – Les problèmes liés aux bénéfices tirés du droit d’usufruit

### **SECTION II – LES LIMITES QUANT AUX OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES SPECIAUX**

#### **§ I – La similitude des obligations avec les copropriétaires cambodgiens**

##### **A – Les obligations inhérentes à l’exercice des droits du copropriétaire**

- 1 – Le respect des copropriétaires
- 2 – Le respect des parties communes

##### **B – Les obligations inhérentes au statut de la copropriété**

- 1 – Le respect du règlement intérieur
- 2 – La contribution aux dépenses communes

#### **§ II – Une assiette de répartition théoriquement supérieure à celles des copropriétaires cambodgiens**

##### **A – La contradiction des textes**

- 1 – Superficie des parties privatives et valeur relative du lot de copropriété
- 2 – La recherche d’une justification

##### **B – La place du lot de copropriété au niveau des dépenses liées à la copropriété**

- 1 – Le lot de copropriété dans l’entretien et la conservation du bâtiment en copropriété
- 2 – Le lot de copropriété dans la base de la répartition des dépenses liées à la copropriété

## **CONCLUSION DU CHAPITRE II**

## **CONCLUSION DU TITRE II**

**CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE**  
**SECONDE PARTIE – LES PROPOSITIONS D’AMELIORATION AUX**  
**SITUATIONS DE COPROPRIETE**

**TITRE I – L’UNIFORMISATION DES REGLES DE COPROPRIETE**

**CHAPITRE I – LA MISE EN COPROPRIETE DES BATIMENTS PRESENTANT**  
**LES CARACTERISTIQUES D’UN BATIMENT EN COPROPRIETE**

**SECTION I – L’ASPECT TECHNIQUE DE LA MISE EN COPROPRIETE**

**§ I – La régularisation technique générale selon les règles de l’urbanisme**

**A – Les exigences relatives aux règles de l’urbanisme**

- 1 – L’exigence d’un permis de construire
- 2 – Le certificat de conformité de construction ou la déclaration d’achèvement des travaux

**B – L’obligance de conformité aux règles de l’urbanisme**

- 1 – Le diagnostic technique des bâtiments
- 2 – L’autorité de contrôle et les sanctions du non-respect

**§ II – La régularisation technique spécifique : l’immatriculation en copropriété**  
**du terrain**

**A – L’historique de l’immatriculation de la propriété au Cambodge**

- 1 – L’enregistrement des terrains
- 2 – Les différents documents de propriété

**B – L’immatriculation obligatoire des terrains en copropriété**

- 1 – Un bâtiment unique sur un terrain unique préalablement enregistré
- 2 – L’immatriculation en copropriété dans la pratique des terrains du bâtiment en copropriété

**SECTION II – L’ASPECT JURIDIQUE DE LA MISE EN COPROPRIETE**

**§ I – Les documents de copropriété**

**A – L’état descriptif de division**

- 1 – L’état actuel des textes
- 2 – Les caractères de l’état descriptif de division

**B – Le règlement intérieur**

- 1 – Le moment de la rédaction
- 2 – Le contenu du règlement intérieur

**§ II – L’obligation d’établissement et de publication des documents de**  
**copropriété**

**A – Le recours aux professionnels agréés**

- 1 – Les professionnels des bâtiments pour l’état descriptif de division
- 2 – Les professionnels du droit pour le règlement intérieur

**B – Le dépôt des documents en copropriété au service du cadastre**

- 1 – Le dépôt en vue de publicité
- 2 – L’assujettissement aux impôts

**CONCLUSION DU CHAPITRE I**

## **CHAPITRE II – LA CREATION D’UNE PERSONNE MORALE, PROPRIETAIRE DES PARTIES COMMUNES**

### **SECTION I – LES CRITERES D’APPROPRIATION DES PARTIES COMMUNES PAR UNE PERSONNE MORALE**

#### **§ I – L’exigence d’une société**

##### **A – Les fondements**

- 1 – L’exigence d’une personne morale de droit privé
- 2 – L’exigence d’une société

##### **B – Les critères de nationalité**

- 1 – Le lieu du siège social
- 2 – Les nombres d’actions détenus par des actionnaires cambodgiens

#### **§ II – Une société particulière : l’association des copropriétaires**

##### **A – Le taux de propriété**

- 1 – Le seuil de propriété
- 2 – La conversion du seuil de propriété en des actions

##### **B – Une organisation hybride : une entreprise à but non-lucratif**

- 1 – Une société ayant un objet civil
- 2 – Une personne morale à but non lucratif

### **SECTION II – LA MISE EN APPLICATION DU PRINCIPE D’UNE PERSONNE MORALE PROPRIETAIRE DES PARTIES COMMUNES**

#### **§ I – La constitution de l’association des copropriétaires**

##### **A – Les formalités nécessaires**

- 1 – L’acte constitutif
- 2 – L’immatriculation au registre de copropriété

##### **B – La personnalité juridique et ses effets**

- 1 – La participation à la vie juridique
- 2 – Un patrimoine propre

#### **§ II – Les conséquences de l’attribution de la propriété sur les parties communes à une personne morale**

##### **A – Le patrimoine des copropriétaires des parties privatives**

- 1 – Les copropriétaires : propriétaires des parties privatives
- 2 – Les copropriétaires : propriétaires des parts sociales sur les parties communes

##### **B – Le rôle des parts sociales**

- 1 – Les parts sociales au moment de la création de la copropriété
- 2 – Les parts sociales au cours de la vie de la copropriété

## **CONCLUSION DU CHAPITRE II**

## **CONCLUSION DU TITRE I**

## **TITRE II – LE FONCTIONNEMENT DE LA NOUVELLE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I – LA GESTION DE LA COPROPRIETE CONFIEE A UNE SOCIETE PRIVEE DE MANAGEMENT**

#### **SECTION I – LES RAISONS DE L’ATTRIBUTION DE LA GESTION DE LA COPROPRIETE A UN OPERATEUR EXTERIEUR**

##### **§I – L’incertitude autour de la question du fonctionnement de la copropriété**

###### **A – Le moment d’application**

- 1 – L’état actuel des textes
- 2 – Le seuil de plus de cinq copropriétaires

###### **B – Des dispositions inapplicables du fait de la nature en questionnement de l’organe exécutif**

- 1 – Une organisation distincte du syndicat des copropriétaires
- 2 – Une organisation distincte du syndic de la copropriété

##### **§II – L’interrogation sur une transposition de la solution française**

###### **A – Une terminologie peu adaptée**

- 1 – Une confusion des notions du syndicat et du syndic
- 2 – Un système complexe

###### **B – La présence des opérateurs extérieurs**

- 1 – La pratique actuelle
- 2 – Une pratique prise en compte par le projet

#### **SECTION II – LE RECOURS A LA SOCIETE PRIVEE DE GESTION**

##### **§I – La mise en place de la société privée de gestion**

###### **A – Les bâtiments déjà en copropriété**

- 1 – Le cas des condominiums
- 2 – Le cas des autres bâtiments en copropriété

###### **B – Les bâtiments en copropriété en devenir**

- 1 – Le respect des règles de la mise en copropriété
- 2 – La présence obligatoire d’une société privée de gestion

##### **§II – Les rapports vis-à-vis de l’association des copropriétaires**

###### **A – Du commissionnaire au prestataire de service**

- 1 – Un premier penchant vers un contrat de commission
- 2 – Un contrat de prestation de service

###### **B – Des obligations de la société de gestion, fournisseur de services**

- 1 – Accomplir le travail : respecter les objectifs contractuels
- 2 – Les devoirs d’information et de conseil

#### **CONCLUSIONS DU CHAPITRE I**

## **CHAPITRE II – LE CONTROLE SUR L’OPERATEUR DE GESTION**

### **SECTION I – LE CONTROLE EXERCE PAR L’ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

#### **§I – Une meilleure communication avec la société de gestion**

##### **A – Une représentation plus visible de l’association des copropriétaires**

- 1 – La nécessité d’un représentant
- 2 – La personne du représentant

##### **B – Les convocations à l’assemblée générale des copropriétaires**

- 1 – L’obligation de convocation
- 2 – L’objet d’information

#### **§II – La maîtrise du contrat de prestation de service**

##### **A – Un contrat flexible**

- 1 – La liberté contractuelle, un principe à portée étendue
- 2 – La technique contractuelle de l’avenant

##### **B – Un contrat clair et précis**

- 1 – Les missions contractuelles ordinaires
- 2 – L’attention portée sur des points spécifiques du contrat

### **SECTION II – LE CONTROLE EXERCE PAR LES AUTORITES PUBLIQUES**

#### **§I – Le contrôle lors de la société privée de gestion**

##### **A – L’indépendance de la société de gestion**

- 1 – La structure juridique de la société de gestion
- 2 – L’immatriculation au registre de la copropriété

##### **B – Les capacités financières de la société de gestion**

- 1 – Un dépôt de garantie
- 2 – Une assurance de responsabilité générale

#### **§II – Le contrôle au cours du fonctionnement de la société privée de gestion**

##### **A – L’objet du contrôle**

- 1 – Le respect du règlement intérieur et du contrat de prestation de service
- 2 – Une attribution spéciale de la société de gestion

##### **B – Les moyens de contrôle**

- 1 – L’obligation régulière d’information
- 2 – La présence d’un fonctionnaire spécialiste de la copropriété en assemblées générales des copropriétaires

## **CONCLUSION DU CHAPITRE II**

## **CONCLUSION DU TITRE II**

## **CONCLUSION DE LA SECONDE PARTIE**

## **CONCLUSION GENERALE**

**ANNEXE N.1**

**TABLEAU COMPARATIF SUR LA NOTION DE BIEN IMMOBILIER  
ENTRE LA LOI FONCIERE DE 2001<sup>709</sup> ET LE DROIT FRANCAIS**

	<b>Droit cambodgien</b>	<b>Droit français</b>
<b>Biens immobiliers/immeubles par nature</b>	Fonds de terre, constructions.	Sol, immeubles, appartements, arbres, droit de propriété immobilière.
<b>Biens immobiliers/immeubles par destination</b>	Arbres, ornements ou éléments décoratifs fixés aux constructions.	Animaux ou objets servant à l'exploitation d'un fonds, mobiliers attachés aux fonds à perpétuelle demeure.
<b>Biens immobiliers par effet de la loi (droit cambodgien) ou immeubles par objet auquel ils s'appliquent (droit français)</b>	Tous les droits réels immobiliers.	Tous les droits réels démembrés de la propriété immobilière (droits d'accession)

---

<sup>709</sup> Selon l'interprétation littérale du texte.

## ANNEXE N.2

### TABLEAU COMPARATIF SUR LE DROIT DE LA SUPERFICIE EN DROITS FRANCAIS ET CAMBODGIEN

DROIT FRANCAIS	DROIT CAMBODGIEN
<p>Origine jurisprudentielle consacrée dès le XIXème siècle dans l'arrêt Coquelard.</p>	<p>1. Genèse dans la loi sur les investissements de 1994 et présomption de superficie dans le Code civil de 2007 entraînant un spectre du droit de la superficie avant 2010 avec les certificats des baux de longue durée et de concession des terres.</p> <p>Les difficultés posées par la loi de 1994 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le droit de superficie ne s'appliquait-il qu'aux investissements étrangers ?</li> <li>- La loi de 1994 exigeait une stipulation expresse dans le titre juridique : donc le droit de superficie n'était pas automatique.</li> <li>- Le sort du bâtiment après la fin du titre juridique : il revenait au propriétaire du sol. Donc, le droit de superficie était temporaire et toute renonciation à l'accession de la part du propriétaire du sol ne semblait pas être possible.</li> </ul> <p>Le Code civil de 2007 : exception à la présomption de propriété issue de la notion juridique de fonds de terre. Donc, exception au jeu de l'incorporation/accession.</p> <p>2. Consécration avec la loi de 2010 sur l'appropriation étrangère avec la séparation horizontale expresse de propriétés. Le droit de superficie est de source légale.</p>
<p>Séparation entre le sol et l'espace. Nature du droit sur les biens se trouvant sur le sol ou dans l'espace : droit de propriété immobilière.</p>	<p>1. Il semble que le droit de superficie cambodgien dispose des particularités suivantes :</p> <p>Premièrement : séparation entre le foncier et le bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Foncier</i> : sous-sol, terres et rez-de-chaussée</li> <li>- <i>Bâti</i> : à partir du premier étage</li> </ul> <p>Deuxièmement : la temporalité du droit de superficie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renonciation à l'accession n'est pas possible.</li> <li>- Possibilité de perte du droit de superficie pour non-usage dans les hypothèses de concession.</li> </ul> <p>Troisièmement : droit réel de propriété pour les bâtiments à partir du premier étage, et droit réel d'usufruit pour les plantations.</p> <p>2. Ceci est très subtil :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La propriété immobilière se rapporte sur les biens immobiliers (Real Estate) qui se divisent en deux catégories : le <i>foncier</i> (Land) qui donne droit à la propriété foncière et le <i>bâti</i> (Building) qui donne à la propriété des parties privatives.</li> <li>- Le <i>foncier</i> donne lieu à un certificat de propriétaire des biens immobiliers, ou anciennement titre de possession et d'usage des <i>terres</i> ; alors que le <i>bâti</i> donne lieu à un certificat de propriétaire de partie privative.</li> </ul> <p>3. En ce qui concerne le <i>bâti</i>, s'agit-il de propriété immobilière ? La réponse est affirmative à en croire l'assujettissement à la taxe annuelle sur les propriétés immobilières et aux droits de mutation.</p>

### ANNEXE N.3

## TABLEAU COMPARATIF SUR LE LOT DE COPROPRIETE EN DROITS FRANCAIS ET CAMBODGIEN ET LES PROPOSITION D'AMELIORATION

DROIT FRANCAIS	DROIT CAMBODGIEN
Assiette de répartition de la propriété est le lot de copropriété (partie privative rattachée au quote-part des parties communes).	Assiette de répartition de la propriété est la partie privative.
<p>Indivisibilité des parties privatives et communes que cela soit dans la définition d'un immeuble en copropriété ou dans la répartition des charges.</p> <p>Le droit français connaît les charges générales et spéciales, les tantièmes de copropriété et de charges. La propriété indivise sur les parties communes des copropriétaires engendre la contribution aux charges ainsi qu'elle leur donne un droit de vote au sein de l'assemblée générale des copropriétaires.</p>	<p>1. Divisibilité des parties privatives et communes dans la définition d'un bâtiment en copropriété, mais indivisibilité/unicité dans la répartition des dépenses communes (qui regroupent aussi bien les charges générales que spéciales en droit français).</p> <p>2. Les dépenses communes sont réparties en fonction du mètre carré du lot de copropriété sauf dispositions contraires ou accords antérieurs. En revanche, les modalités de prise de décisions sont en fonction des majorités requises ne pouvant être dérogées.</p> <p>3 Il n'existe pas de tantièmes de copropriété ni de tantièmes de charges. D'où, les votes se font par tête de copropriétaire, ce qui légitimerait aussi la possibilité de voter pour les copropriétaires spéciaux – eux qui n'ont que l'usufruit sur les parties communes.</p> <p>4. Le droit cambodgien ne mentionne pas de « copropriétaires » ni de « propriétaires de partie privative ». Il s'agit de « copropriétaires des parties privative » composés de « copropriétaires cambodgiens de partie privative » et de « copropriétaires spéciaux de partie privative ». Ces termes ne sont utilisés que dans le cas de la copropriétaire spéciale, ce qui soulève la question de savoir si une copropriété traditionnelle (composée seulement de Cambodgiens) existe ou non dans le paysage juridique cambodgien.</p>
	<p>1. Il est à noter que selon les propositions d'amélioration, le <i>lot de copropriété</i> serait composé de la partie privative et une part sociale d'actions sur les parties communes en tant que associé dans l'Association des Copropriétaires de tel ou tel bâtiment en copropriété.</p> <p>2. L'Association des Copropriétaires serait une société à objet civil, flexible pouvant se constituer sans capital initial si besoin est, immatriculée au ministère de l'aménagement du territoire, et qui contracte une prestation de service avec un opérateur privé de Management des copropriétés, lui-même immatriculé au ministère de l'Aménagement, et qui jouerait le rôle équivalent au syndic professionnel.</p>

#### ANNEXE N.4

### INCOHERENCE DES TEXTES SUR L'ASSIETTE DES REPARTITIONS DES CHARGES ET BENEFICES EN DROIT CAMBODGIEN

	<b>Sous-décret de 2009</b>	<b>Règlement intérieur-type annexé au sous- décret de 2009</b>	<b>Loi de 2010</b>
<b>Charges courantes ou entretien quotidien</b>	Lot de copropriété	Partie privative	Lot de copropriété
<b>Démolition</b>	Lot de copropriété	Partie privative	Lot de copropriété
<b>Vente du terrain du bâtiment</b>	Lot de copropriété	Partie privative	Partie privative

## ANNEXE N.5

### **SUGGESTION DES DOCUMENTS RELATIFS A L'OPERATEUR PRIVE A COMMUNIQUER AUX AUTORITES A FIN DE CONTROLE A PRIORI ET A POSTERIORI**

Les autorités publiques peuvent être de deux ordres : les autorités locales que sont les chefs de Sangkat ou de commune et qui seraient l'équivalent du maire d'une commune ou d'un arrondissement, et les fonctionnaires relevant soit du ministère de l'Aménagement du territoire soit d'un de ses départements. Il convient de se prononcer sur l'autorité à laquelle il serait mieux de confier les documents relatifs à l'opérateur privé de gestion, même si le département de l'aménagement du territoire semble être dans de meilleure position du fait de la familiarité de celui-ci avec le domaine et ainsi il serait plus compétent en la matière.

Outre les documents essentiels de copropriété (règlement intérieur avec les trois points essentiels à contenir et l'état descriptif de divisions), il est tout aussi nécessaire que d'autres documents d'ordre privé soient communiqués aux autorités afin qu'il puisse avoir des contrôles plus approfondis dans l'intérêt de tous les copropriétaires. Ces documents sont les suivants :

- Le certificat d'immatriculation de la société de gestion auprès du ministère de l'Aménagement du territoire,
- Les statuts de la société,
- Le certificat attestant le dépôt de garantie de la société de gestion (USD150.000 auprès de la banque nationale du Cambodge sur l'exemple de l'étude de notariat)
- Le certificat d'assurance de responsabilité professionnelle générale,
- La nomination du représentant de l'association des copropriétaires,
- Le contrat-standard de prestation de service entre l'association des copropriétaires et les sociétés de gestion,
- Le modèle de contrat sur les transactions immobilières au sein des copropriétés,
- Les documents importants relativement aux prises de décision au sein de l'assemblée générale des copropriétaires : convocation, procès-verbaux, approbation des prêts bancaires etc.

Au vu de ces suggestions contenues au fil de cette thèse, il est tentant de suggérer même de légiférer une nouvelle loi portant modification de tous les points traités. Toutefois, tout en étant un droit jeune, le droit cambodgien reprend des règles et solutions des autres droits qui ont déjà bien fait leurs preuves. Il est en soi un bon droit sur la forme, il faut approfondir le fond. Il serait plus salubre de faire profil bas et de ne pas superposer une loi par d'autres nouvelles lois – de plus, quelle serait la garantie que ces dernières soient mieux et plus claires que l'ancienne ? Il advient de clarifier des ambiguïtés et de combler le vide des lois existantes par des sous-décrets et/ou des proclamations. Faire usage de ce qu'il y a et avoir recours à de nouveaux instruments ne sera qu'en dernier ressort. S'il s'avère que de nouvelles règles contredisent celles anciennes qui sont obsolètes et inadaptées, il convient d'abroger purement et simplement ces dernières dans l'objectif d'alléger les lois et règlements tout en les rendant plus efficaces et compréhensibles. En revanche, de nouveaux mots doivent être créés pour épouser l'évolution de la société, et qui doivent être ajoutés sans enlever les autres mots qu'ils soient ou non dépassés. Plus le vocabulaire est enrichi, plus la faculté de réflexion et d'expression sera aussi améliorée. Pour cela, il faut rendre le langage intelligible, c'est-à-dire compréhensible et accessible au plus grand public.

## ANNEXE N.6

### DEUX (VOIRE PLUSIEURS) BATIMENTS EN COPROPRIETE SUR UN MEME SOCLE OU SUR UNE MEME FONDATION



*Projet de la « Rue 9 », par A.C.Y.C – Architectes, 2014, Phnom Penh – Cambodge.*

Ce projet met en évidence l'interrogation sur le champ d'application du régime du sous-décret de 2009, qui requiert qu'il n'y ait qu'un bâtiment en copropriété sur un terrain unique, dûment immatriculé. Dans l'hypothèse où il existe plusieurs bâtiments, il faut entreprendre la partition des terrains en fonction du nombre des bâtiments, en principe préalablement à la construction de ceux-ci. Dans le projet ci-dessus, deux bâtiments se trouvent sur une même fondation : pourraient-ils recevoir l'application du sous-décret de 2009<sup>710</sup> ? La réponse semble positive mais il serait plus souhaitable qu'il y ait une confirmation plus formelle : note d'instruction du gouvernement, décision judiciaire, doctrine etc.

---

<sup>710</sup> Toute une technicité qui requiert indispensablement l'intervention des professionnels agréés pour une sécurité tant physique que juridique, c'est-à-dire les professionnels du bâtiment travaillant conjointement avec les professionnels du droit pour accoucher d'une belle copropriété.

**ANNEXE N.7**  
**LES ANCIENS BATIMENTS EN COPROPRIETE**  
**ET LES COMPARTIMENTS CHINOIS**

**L'historique des bâtiments en copropriété : le sort des « White and Grey Buildings »**<sup>711</sup>



*Les « White and Grey Buildings » en 1966, à l'apogée de leur gloire.*



*L'état du White Building à l'heure actuelle.*

Il peut être étonnant que les copropriétaires laissent détériorer l'état de leurs biens que sont les parties communes. Mais force est d'admettre que le bâtiment en copropriété en question est insalubre faute d'entretien. Alors que la loi foncière de 2001 mentionne qu'en l'absence d'une organisation de gestion, les copropriétaires doivent prendre en charge eux-mêmes l'entretien et la conservation des parties communes et du bâtiment, le résultat est plus que parlant. Sans une organisation de gestion efficace et contraignante, les copropriétaires ne se sentent nullement obligés de contribuer aux efforts d'entretien un bien qui pourtant leur appartient indivisiblement. Le raisonnement serait le suivant : tout ce qui n'est pas exclusif ne leur est pas propre, même commun ils ne se sentent pas propriétaires indivis<sup>712</sup>.

<sup>711</sup> « Les bâtiments/buildings blancs et gris » faisaient partie du « White Building Project » (initialement « Les appartements municipaux »). Les travaux ont été entrepris pour faire face à la croissance démographique de la ville de Phnom Penh, qui passait de 370.000 à un million d'habitants entre 1953 et 1970. La conception du projet a été importée par l'ingénieur Vladimir BOIANSKY et adaptée par les architectes LU Ban Hap et VANN Molyvann. Ces bâtiments ont été inaugurés en 1963. Ces Building ont été les premiers bâtiments en copropriété offrant un style de vie urbain et moderne aux classes populaires et moyennes. Actuellement, seul le Building Blanc ou le « White Building » subsiste. Ce dernier est connu des habitants de Phnom Penh qui les réfèrent tout simplement au « Building ». Les jeunes générations pourraient, à l'avenir, ne pas savoir qu'existaient deux « copropriétés » à cet endroit-là : le bâtiment gris, qui hélas n'y est plus parce que « démoli et reconstruit infidèlement à sa conception d'origine » dans les années 90, et dont la destination des lieux n'est plus celle d'habitation. Pour plus d'informations, V. le site <http://www.whitebuilding.org>, et article de presse de Phnom Penh Post du 11 juillet 2015 par Moritz HENNING.

<sup>712</sup> Les réponses les plus fréquentes quand interrogés sur l'absence d'entretien des parties communes : « ce n'est pas que mien. Pourquoi devrais-je entretenir pour les autres ? Il y aura certainement les autres qui le feront (...) ».

## Les bâtiments en copropriété classiques dans le paysage immobilier cambodgien de nos jours : les compartiments chinois et autres



Si chaque bloc vertical appartient à un seul foyer ou à une seule personne, la situation sera celle des maisons mitoyennes : il n'existe pas de parties communes, seuls les murs sont mitoyens soumis au régime de la mitoyenneté. Si au moins deux familles habitent dans un même bloc, la copropriété est née dont les éléments des parties communes sont du moins le sol, le toit et les escaliers si ces derniers n'ont pas été aménagés de manière à permettre un accès indépendant aux *propriétaires*<sup>713</sup> du dessus (auquel cas ceux-ci les considéreront comme siens). Si la partie du dessus du rez-de-chaussée appartient à un étranger, la copropriété traditionnelle devient alors spéciale. Pour que l'acquéreur étranger puisse bénéficier de la protection de ses droits de propriété sur les appartements<sup>714</sup> qu'il a achetés, protection offerte par le sous-décret de 2009, il faut que le bâtiment en question soit soumis à son régime. Pour cela, la mise en copropriété est nécessaire et requiert la mise en conformité dudit bâtiment avec les règles de l'urbanisme ainsi que le respect des conditions du sous-décret notamment en ce qui concerne l'immatriculation en copropriété du terrain du bâtiment.

---

<sup>713</sup> Même si juridiquement le bâtiment dans lequel ces différents foyers vivent possède les caractéristiques d'un bâtiment en copropriété (parties privatives et communes avec répartition de la propriété de ces parties) les mettant ainsi dans une situation de copropriétaires, dans les faits, ils ne se sentent pas concernés par la copropriété et se voient comme ne partageant la propriété d'aucune fraction du bâtiment avec une autre personne. Ce qui a pu conduire certains juristes et notaires à estimer qu'il n'existe pas de copropriété en dehors des condominiums.

<sup>714</sup> Rappel: la protection du droit de propriété se fait au travers de l'émission d'un titre de propriété en dur (« Hard Title »). Or, seules les parties privatives d'un bâtiment respectant les exigences du sous-décret de 2009 peuvent se faire enregistrer et ainsi se voir attribuer un titre de propriété. Dans le cas contraire, seul le titre mou (« Soft Title »), c'est-à-dire un document de transfert de droit de propriété reconnu au niveau local (au niveau du Khan, équivalent de l'arrondissement) est issu.

**ANNEXE N.8**  
**LES NOUVEAUX BATIMENTS EN COPROPRIETE**  
**OU LES CONDOMINIUMS (« CONDOS »)**



*De Castle TK83, par NURI D&C, Phnom Penh – Cambodge. Les projets De Castle sont sans doute les premiers condominiums répondant aux exigences du sous-decret de 2009. Chantiers TK83 achevés et livraison en 2008.*



*Projet « C240 » ou «La Bohème »,  
A.C.Y.C – Architectes, chantiers en cours  
Phnom Penh – Cambodge*



*Projet « The Box »  
A.C.Y.C – Architectes, 2014-2015  
Phnom Penh - Cambodge*

## ANNEXE N.9

# LOI SUR L'ATTRIBUTION AUX ETRANGERS DU DROIT DE PROPRIETE SUR LES PARTIES PRIVATIVES AU SEIN D'UN BATIMENT EN COPROPRIETE DU 24 MAI 2010

## LAW ON PROVIDING FOREIGNERS WITH OWNERSHIP RIGHTS IN PRIVATE UNITS OF CO-OWNED BUILDINGS<sup>715</sup>

Promulgated: May 24, 2010

### CHAPTER 1 - GENERAL PROVISIONS

#### Article 1

This law provides ownership rights in private units and rights to use and enjoy benefits in the common areas of a co-owned building.

#### Article 2

This law aims to:

- Determine general principles, rights and obligations of foreigners who have ownership rights in private units of co-owned buildings and other rights relating to the common areas, and procedures for registration of these rights.
- Facilitate foreigners' investing in the Kingdom of Cambodia.
- Facilitate investors' businesses in the field of construction as well as respond to the expansion of the land market in the Kingdom of Cambodia.

#### Article 3

This law applies to foreigners and Khmer citizens who have ownership of private units in co-owned buildings in the Kingdom of Cambodia.

#### Article 4

The key terms used with specific meaning under this law have the following definitions:

- Foreigners refer to foreign natural or legal persons having no Khmer nationality, without any discrimination regarding nationality, belief, religion or origin.

---

<sup>715</sup> Loi tirée du site gouvernemental, Cambodia Investment, <http://www.cambodiainvestment.gov.kh> – traduction non officielle en anglais par le département de la législation (Departement of Legislation) au sein du ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction.

- Legally qualified foreigners refer to foreign nationals who enjoy legal capacity according to Cambodian laws and who have legally entered Cambodia.
- Co-owned building refers to a building or construction in which several owners reside. A co-owned building consists of some parts which are the exclusive ownership of each co-owner, called ‘private units’, and some other parts which are common spaces for common use of the co-owners, called ‘common areas’.
- Private units refer to the parts of the co-owned buildings which are privately and exclusively occupied and used.
- Co-owners of private units refer to persons who have ownership rights in private units.
- Common areas refers to all parts of the co-owned building which are subject to the use or benefit of all co-owners such as the ground, the courtyard, the stairs, the roof, parks and gardens, access ways, joint walls, and areas for common service.
- Special co-ownership refers to the rights of several persons, who are foreigners and Khmer citizens, in a co-owned building in which they have ownership rights in private units and special undivided ownership rights over common areas of the co-owned building.
- Special co-owners refer to foreigners who enjoy special co-ownership rights.
- Special undivided ownership refers to the rights of several persons over common areas of the co-owned building in which foreigners have the right to use and enjoy benefits of the common areas, and Khmer citizens have undivided ownership rights over the common areas, as they all enjoy ownership of private units.
- Lot refers to a private unit that is attached to the common areas of a co- owned building. Each lot has a different value according to whether the private unit is large or small; a calculation of value shall be made according to each co-owner’s private unit’s surface.

## CHAPTER 2 - GENERAL PRINCIPLES

### Article 5

Legally qualified foreigners have ownership rights in private units of co-owned buildings and rights to use and enjoy benefits of the common areas, and they have obligations to comply with the provisions of this law and other related regulations in force.

### Article 6

Foreigners have ownership rights in private units of co-owned buildings only from the first (1st) floor up. The ground floors and underground floors cannot be owned by foreigners.

A Sub-decree shall determine the proportion and percentage of private units that can be owned by foreigners in a co-owned building.

This ownership right only provides private units of co-owned buildings for foreigners. As far as the common areas of co-owned buildings are concerned, they shall be kept for the common use of all co-owners of the co-owned buildings.

In any case, the land parcel where the co-owned building is located cannot be subject to the ownership of special co-owners.

Foreigners are not authorized to acquire ownership rights in private units of co-owned buildings located within 30 (thirty) kilometers of the land borders of Cambodia and in other areas determined by the Royal Government, except for the co-owned buildings located in Special Economic Zones, in important urban areas and in other areas determined by the Royal Government. In case the co-owned buildings are constructed on land leased from a third party, foreigners enjoy perpetual lease rights in private units similar to how Khmer citizens do.

### CHAPTER 3- ACQUISITION OF SPECIAL CO-OWNERSHIP

#### Article 7

The creation, transfer and modification of special co-ownership can be done as follows:

- Through agreement among parties in accordance with the laws and regulations in force;
- Through succession.

#### Article 8

A transfer of special co-ownership by agreement shall not be effective unless it has been registered in accordance with the legal provisions and regulations regarding registration.

#### Article 9

When a Cambodian co-owner of a private unit has transferred ownership of a private unit to a foreigner, the special co-owner shall acquire an ownership right to the private unit and only

the right to use and enjoy the common areas. In this case, the former Cambodian co-owner of the private unit shall lose his/her undivided ownership of the common areas.

In case the co-owner of the private unit is a foreigner and has transferred the private unit to a Cambodian, the Cambodian co-owner shall acquire an ownership right in the private unit and undivided ownership of the common areas.

#### Article 10

Successors of special co-owners shall receive the rights and obligations of the deceased in accordance with the laws and regulations in effect.

In case the inheritance is unoccupied because there is no successor or the successor abandons it, or if the inheritance is not designated to any person in accordance with the legal provisions, such inheritance shall become the property of the State.

#### Article 11:

In the event that, after this law becomes effective, any foreigner receives the transfer of or purchases any private unit of a co-owned building in violation of Article 6 of this law, the transaction shall be null and void and the parties to the transaction shall make restitution.

### CHAPTER 4- RIGHTS AND OBLIGATIONS OF SPECIAL CO-OWNERS

#### Part 1 - Rights and obligations of special co-owners concerning private units

#### Article 12

Special co-owners of private units shall have the right to freely use, enjoy, and dispose of the ownership of their private units to the extent determined by law.

#### Article 13

Special co-owners of private units cannot use their private units to hurt, infringe, or hinder the use, or to disturb the livelihood, of the other co-owners of private units. Special co-owners of private units shall not take any action that could harm the maintenance of the co-owned building or take any other action against the common interests of the co-owners of private units in relation to the management or use of the co-owned building.

#### Article 14

Special co-owners of private units of co-owned buildings shall have the same obligations and burdens as Cambodian co-owners. Special co-owners shall comply with all obligations and/or burdens stipulated in the internal rules of the co-owned building and/or the laws in effect.

## Part 2 - Rights and obligations of special co-owners concerning common areas

### Article 15

Common areas shall be under the regime of special undivided ownership of all co-owners of private units.

Special co-owners shall have only the right to use and enjoy the common areas.

### Article 16

Special undivided ownership and other marginal rights recognized by law shall not be subject to division, disposal, and forced sale separate from the private unit.

### Article 17

Special co-owners shall participate in the maintenance of the common areas. The burdens of such maintenance shall be divided in proportion to the value of each lot except as otherwise agreed to or as stipulated to the contrary by the internal rules.

### Article 18

The right to use and enjoy the common areas, including the land on which the co-owned building is situated or the land developed as courtyard that has been determined as a common area, shall not cease although the building or the private unit ceases to exist.

In the event that a co-owned building becomes dilapidated, impossible to reside in, or destroyed in any way including by a forced measure by the competent authorities to dismantle it for the safety of the residents, all co-owners may agree on repairing or reconstructing by taking charge of the expenses according to the proportion of the value of each lot or according to a previously- made agreement or the internal rules. The repair or reconstruction shall be undertaken in compliance with the effective legal procedures regarding construction permits and shall maintain the original structure of the building unless there is an agreement to the contrary or provided otherwise by the internal rules of the co-owned building.

In the event that a co-owned building gets totally destroyed by a human act or by force majeure and the Cambodian co-owners agree to sell the land on which the co-owned building is situated, special co-owners shall be entitled to receive sale proceeds based on their right to use and enjoy the common areas according to the proportion of the surface area of their private units or according to a previously-made agreement or the internal rules.

## CHAPTER 5 - PROCEDURE FOR REGISTRATION AND ISSUANCE OF CERTIFICATE

### Article 19

The legal provisions and other regulations relevant to procedural mechanisms of registration and issuance of certificates shall likewise apply to the procedure for registration and issuance of certificates for special co-ownership of co-owned buildings.

A sample of the certificate of ownership of a private unit of a special co-owner, with wording regarding rights, shall be determined by Prakas of the Minister of Land Management, Urban Planning, and Construction.

## CHAPTER 6 - PENALTIES

### Article 20

Special co-owners who infringe on the common areas of a building or the land by altering it for private use or for sale shall be forced to make restitution.

Such co-owners shall be penalized as stated in Article 257 of the Land Law.

Special co-owners who refuse to participate in taking charge of the maintenance of the common areas or fail to comply with the requirements of public order shall be penalized as stated in Article 258 of the Land Law.

### Article 21

A violation committed by the cadastral authority against the provisions of this law concerning registration or issuance to a special co-owner of a certificate of ownership of a private unit of a co-owned building, shall be penalized as stated in Article 264 of the Land Law.

## CHAPTER 7 - TRANSITIONAL PROVISIONS

### Article 22

Any foreigner who purchased or received the transfer of a private unit of a co-owned building before this law came into effect and in conflict with the provisions of Article 6 of this law, shall be allowed to rectify himself and obey this law within a period of 2 (two) years.

In case of failure to comply with the first paragraph, the competent authority shall file a complaint to the competent court in order to force-sell the private unit of the co-owned building.

## CHAPTER 8 - FINAL PROVISIONS

### Article 23

Any provisions that are contrary to this law shall be null and void.

### Article 24

This law shall be declared urgent.

**Royal Palace, Phnom Penh, May 24 2010**

**(Royal signature and seal)**

**NORODOM SIHAMONI**