



**HAL**  
open science

# La création des copropriétés en Russie. Un droit à l'épreuve de son usage

Aurore Chaigneau

► **To cite this version:**

Aurore Chaigneau. La création des copropriétés en Russie. Un droit à l'épreuve de son usage. *Revue d'Etudes Comparatives Est-Ouest*, 2012, 43 (4), pp.35-69. 10.4074/S0338059912004020 . hal-01644252

**HAL Id: hal-01644252**

**<https://hal.parisnanterre.fr/hal-01644252v1>**

Submitted on 18 Dec 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# LA CRÉATION DES COPROPRIÉTÉS EN RUSSIE UN DROIT À L'ÉPREUVE DE SON USAGE

*AURORE CHAIGNEAU*

Professeur de droit privé, Université de Picardie Jules Verne ;  
auroreachaigneau@yahoo.fr

**Résumé :** En Russie, après la disparition de l'URSS, un renouvellement progressif du corpus juridique s'est opéré parallèlement à la rupture institutionnelle causée par le changement de régime politique. Une nouvelle législation sur les biens a été adoptée dans les années 1990 pour notamment réformer les pratiques autour de l'habitat. Constituée d'un corpus de textes à l'interprétation « ouverte » instaurant la propriété privée, des formes de copropriété, des servitudes et autres institutions du droit privé, la loi a pris progressivement consistance dans un usage tributaire de pratiques plus anciennes autour de l'habitat. L'expérience russe dans années 1990-2000 illustre ainsi comment la nouvelle législation est devenue droit en sortant de son contexte premier d'énonciation pour trouver un champ d'application dans lequel le fait et la règle littérale sont ensemble soumis à l'épreuve de la réalité. La mobilisation d'institutions soviétiques disparues comme le « chef d'immeuble » pour pallier aux échecs des réformes actuelles et à l'absence de structures aptes à garantir l'intégrité de la dimension collective des immeubles privatisés. Depuis les années 2000, à Moscou, les autorités locales poussent à la privatisation des espaces collectifs et à la mise en place de copropriété pour des raisons financières. Mais elles peinent à abandonner ce relais auprès de leurs administrés. L'article se propose d'étudier ses évolutions sur la période allant du début des privatisations jusqu'à l'adoption du nouveau code du logement.

La refonte de l'édifice législatif russe depuis les années 1990 a été perçue comme une transformation profonde du cadre idéologique du droit de la Fédération de Russie. La législation sur le logement est passée de la promotion d'une logique distributive et de gratuité à celle d'un marché immobilier construit autour de biens aliénables. L'administration centralisée de biens locatifs a été abandonnée à des structures privées, à l'instar des copropriétés (*Tovariščestvo sobstvennikov žilija* ou *kondominium*). À ces changements s'ajoute souvent une altération d'ordre ontologique du droit renvoyant à sa place nouvelle dans la société russe<sup>1</sup>. Désormais, le droit ne serait plus un outil de planification et de contrôle des personnes, il serait devenu un support de l'action publique et privée et aurait ainsi recouvré son acception occidentale d'instrument démocratique.

Pour vérifier ces changements dans l'état du droit, il faut revenir par étapes sur ses usages, et partant, sa mobilisation. On distinguera d'abord entre le travail de réforme de la législation et celui de sa mise en œuvre, de sa « réalisation »<sup>2</sup> progressive dirait-on dans la terminologie russe. Comme tout corpus juridique, la législation sur la propriété immobilière et le logement en Russie est sujette à de multiples interprétations. La portée pratique des règles n'est pas circonscrite dès leur énonciation. Elle se nourrit de leur usage. Son application varie selon les cadres de référence des personnes (tradition historique, doctrine politique, usage coutumier, etc.). Ce contexte normatif de mise en œuvre du droit constitue une première ouverture rhétorique de la législation (Cayla, 1993, p. 12). Son importance est renforcée dans une période de méconnaissance textuelle, de nécessaires lacunes juridiques et d'hésitations dans les usages. Toute la représentation traditionnelle de l'édifice juridique comme un

---

1. Il existe un courant d'études sur la « conscience juridique » des peuples. Ces travaux tentent de montrer la différence de perception de l'objet droit selon les cultures et les époques. De nombreux chercheurs travaillant sur la Russie ont voulu montrer la différence entre la perception russe du droit et celle occidentale. Les recherches sur les représentations et les attitudes à l'égard du droit des individus ordinaires comprennent deux courants. Un courant américain représenté par des anthropologues du droit (Engel, Munger) et des sociologues (Silbey, Ewick). Un courant européen est représenté par des sociologues et psycho-sociologues du droit (Kourilsky-Augeven, Carles-Berkowitz, Vari-Szilagy, Borucka-Arctowa, Arutiunyan, Zdravomyslova) qui s'attachent à analyser les images et utilisations du droit chez les adolescents et adultes (Kourilsky-Augeven, 2002 ; 1997 ; 1996).

2. La réalisation du droit – *realizacija prava* – est une expression consacrée en droit soviétique qui assimile ce processus à une sorte d'« exécution du plan ». Mais il est possible de retenir une seconde acception de ce terme qui inclut à la fois une application de la règle par des sujets et la mise en œuvre de cette règle par tous les acteurs et institutions concernés.

« ordre » est ici visiblement contrariée. L'ordre est éclaté, et les personnes n'en ont qu'une connaissance limitée.

Dans ce contexte, l'usage de la règle comme première source de structure de l'ordre juridique ne fait que ressortir. Car des règles continuent d'être saisies (ou au contraire écartées) par l'idée d'un possible usage. Elles viennent renforcer un argumentaire, le fonder en droit quand nécessaire. Elles sont, pour cela, contextualisées, c'est-à-dire situées dans un champ de pratiques auxquelles elles vont s'appliquer. Symétriquement, les faits sont qualifiés par une opération de réduction aux catégories de la règle. C'est au terme de cette opération puis, grâce à la généralisation des pratiques, du citoyen au juge ou à l'administration, que les règles trouvent place dans le champ plus large du droit.

L'étude de ce processus dans les logements en Russie nous éclaire de façon surprenante sur cette genèse de l'ordre juridique et sur la socialisation juridique de la société russe. On observe en effet ces dernières années des mobilisations des règles bien plus fréquentes mais aussi bien plus complexes (hybridations de l'ancien et du nouveau droit, des anciennes pratiques et des nouvelles règles) que celles sous-tendues par les polarisations collectivisme / marché, autoritarisme / État de droit.

Pour comprendre pourquoi certaines règles sont mobilisées plus vite, plus souvent ou inversement, il faut partir d'un constat. D'emblée, le décor est planté : les habitants soviétiques sont devenus les nouveaux propriétaires et locataires, selon l'ordre juridique désormais en vigueur. Ils avaient déjà possession des lieux. Sous le régime soviétique, ces personnes s'étaient accommodées des biens et des espaces disponibles comme le permettaient alors le droit. En matière de logement, on note d'ailleurs une grande continuité des années 1960 à la Péréstroïka. En témoignent la géographie et la durée de l'installation, la disposition des biens dans les espaces communs, l'usage des espaces verts alentours, etc.<sup>3</sup> L'usage des objets, l'adaptation des pratiques aux règles étaient

---

3. Les logements en Russie ont en effet ceci de particulier qu'ils étaient en la possession de leurs actuels propriétaires sous le régime juridique du bail social avant la privatisation facultative et gratuite. Ils étaient donc « attachés » à des personnes, elles-mêmes familiarisées de longue date avec le lieu qu'elles se sont appropriées. Les objets d'habitat sont ainsi marqués par différents engagements de leurs usagers : un attachement affectif, mobilisant une mémoire individuelle et collective et un attachement d'ordre quotidien puisqu'ils sont des lieux de vie, de déploiement des situations intimes et de voisinage. Mais ils supposent également des engagements occasionnels, plus ou moins continus, pour l'entretien, la préservation voire l'aliénation du lieu et des biens qui introduisent une dimension plus ample de l'habiter. Ensemble, ces engagements de formats diffé-

devenus routiniers<sup>4</sup>. Avec le changement de régime, les habitants ont dû se confronter à l'émergence d'un marché de l'immobilier, à une réforme des règles d'appropriation et de gestion des espaces collectifs. Leur relation aux objets nous apprend alors beaucoup sur les ordres structurant les relations sociales et notamment sur l'originalité des pratiques nées du droit soviétique. Les privatisations, les changements de voisinage, la gestion des copropriétés font naître de multiples tensions qui ont réactivé des pratiques soviétiques faute de solutions nouvelles. Mais la stabilité de ces pratiques est menacée par les nouvelles règles devenues les seules invocables dans l'espace public.

Les logements des immeubles ou les jardins ouvriers intéressent enfin par la dimension collective des engagements des personnes, au-delà de l'individualité des titres de propriété et de certains usages<sup>5</sup>. Dans les années 1990 et jusqu'à aujourd'hui ces lieux ont engendré des formes originales de collectif des régimes que le juriste connaissant la gestion municipale (publique) ou la copropriété (privée) devrait qualifier de *sui generis*. L'actuel cadre juridique a permis d'accueillir aussi bien des réflexes anciens de la période soviétique (émergence de groupes d'initiative) que des actes nouveaux rendus possibles depuis la privatisation (création de syndicats). La collectivité dessinée dans l'épreuve de la gestion des parties communes constitue un résultat inédit. Elle nous éclaire sur l'actuelle transformation de l'espace public en Russie sous l'effet de long terme des privatisations. Elle redéfinit en retour les frontières de la propriété, de la copropriété et de la gestion municipale.

#### 1. LA CONTINUITÉ DE L'HABITAT COLLECTIF À L'ÉPREUVE DE LA RÉFORME

Les communautés d'habitation des immeubles collectifs s'inscrivent dans une temporalité longue, antérieure à l'effondrement du régime soviétique. Les immeubles urbains ont été municipalisés dès 1918, puis socialisés. La gestion de cette propriété socialiste a été confiée aux organes des ministères et des entreprises dont elle était du ressort. Par la suite, de

---

rents permettent le maintien de la personne et configurent sa place dans un espace dit public, celui de la rencontre avec l'autre. Pour une étude et une théorisation de ce type d'attaches, voir Bréviglieri (1997, p. 319).

4. Sur la routine comme forme d'engagement déclassée par l'observateur dont l'évaluation contraste avec son importance pour la situation de l'individu dans son environnement, voir Bréviglieri (2006a et b).

5. Sur l'étude de l'agencement des personnes dans l'espace commun de l'habitat, sur la naissance de conflits et l'émergence d'une répartition des usages et des lieux, l'on pourra se reporter à Bréviglieri, Pattaroni & Stavo-Debaugé (2004).

nombreux immeubles ont été construits, essentiellement après la guerre, créant des quartiers entiers (*mikrorajon*) dans lesquels la majorité de la population s'est installée et a vécu jusqu'à la fin du régime. Les employés y étaient logés sous le régime du bail gratuit et à durée indéterminée par leur entreprise ou l'administration locale en contrepartie de leur engagement professionnel. Pour faciliter la gestion de ce parc de logements sociaux, des administrations de quartier ont été instituées. Ces ŽEK (*žilišćnaja Ekspluatacionnaja Kontora* – bureau de gestion du logement) ont été chargés de l'entretien des bâtiments et des espaces environnants, sous la tutelle des pouvoirs locaux.

Dès les années 1960, l'institutionnalisation des coopératives de construction a, en outre, permis le développement d'une autre forme de gestion des immeubles. Face à la crise endémique du logement, le pouvoir a autorisé les individus à se regrouper pour financer ensemble – moyennant l'octroi de crédits très avantageux – la construction d'immeubles collectifs et accéder ainsi à une forme de propriété<sup>6</sup>. Cependant, cette dernière, inaliénable, n'était pas comparable à la propriété privée. De plus, l'entretien des immeubles restait en partie du ressort de l'administration par l'intermédiaire des ŽEK.

À cette époque, tous ces logements – qu'ils soient coopératifs ou d'État – abritaient encore une population au mode de vie assez homogène, installée il y a quinze ou vingt ans, parfois plus. Malgré des défailances certaines, une image positive restait encore attachée à ces logements ; à l'inverse de celle véhiculée par les appartements communautaires, lieux de la suspicion et de la tyrannie du collectif<sup>7</sup>. Les appartements coopératifs ou d'État étaient au contraire synonymes d'une émancipation individuelle et sociale. L'accession à cette forme d'habitat a été vécue comme une opportunité de vivre dans le confort moderne, loin de toute promiscuité. Les habitants se rappellent ce moment à partir duquel ils ont enfin pu trouver un peu d'intimité<sup>8</sup>. La crise continue du logement aura cependant contribué à densifier cet habitat à la fin de la période soviétique.

---

6. Il s'agit d'une propriété sans droit d'aliéner (de vendre de donner, de louer) avec obligation de céder le bien en cas de possession d'un autre logement de plus de 60 m<sup>2</sup> par membre du foyer familial.

7. Certains habitants conservent la mémoire des izbas en bois qui ont précédé la construction du quartier et y ont même habité. Ils jugent positivement le passage d'une vie « rustique » et aliénante, à celle plus apaisante menée dans un appartement moderne. Les propos restitués dans le présent article ont été recueillis lors d'une enquête menée à Moscou au printemps 2003 dans un immeuble construit au début des années 1970.

8. On se référera notamment aux études menées par I. Utekhin (Utekhin, 2000). Bien

Après la disparition de l'URSS, la privatisation de ce parc locatif a été double. Elle a consisté d'une part en la privatisation individuelle des logements au bénéfice des citoyens de la fédération de Russie et, d'autre part, en la privatisation des structures chargées de la gestion du parc immobilier par la création de sociétés de droit privé (les ŽEK et autres administrations).

## ACTE I. LA PRIVATISATION DES IMMEUBLES

La privatisation du logement a reposé sur deux principes majeurs : la gratuité et l'individualité. Chaque locataire social légalement enregistré sous la période antérieure a reçu le droit de privatiser la surface habitée par lui avec l'accord de tous les occupants de plus de 13 ans. Il recevait alors un droit à une part de propriété du logement correspondant à sa part dans l'indivision locative. Il suffisait pour cela de déposer une demande auprès de l'administration municipale, nouvelle propriétaire du parc social en vue de la signature d'un contrat de privatisation et de la délivrance d'un titre de propriété. Seuls les frais de dossiers étaient payants.

En pratique, les obstacles ont été multiples et de nombreuses privatisations se sont avérées illégales<sup>9</sup>. En outre, la présence irrégulière dans les appartements de personnes non enregistrées venues habiter avec leurs aïeux ou s'étant installées suite à une séparation ou à une recombinaison familiale ont créé un fort sentiment de frustration envers cette privatisation

En effet, au moment de la privatisation, l'appartement individuel abritait souvent une forme de cohabitation intergénérationnelle. Il incarnait le

---

que « les plafonds soient beaucoup moins hauts et l'immeuble de moins bonne qualité, moins prestigieux » que les bâtisses prérévolutionnaires du centre-ville, l'emménagement dans l'appartement individuel est, à partir des années Brejnev, synonyme d'une émancipation de l'atmosphère communautaire oppressante : « Dans la pièce à côté de la notre vivait "une vieille dame" insupportable, méchante, elle nous surveillait sans cesse, surveillait qui nous rendait visite, tout ce que nous faisons » : Cf. Marina, entretien réalisé à Moscou en avril 2003

9. Nombres de difficultés sont nées des termes de la loi elle-même. La procédure initiale prévoyait deux formules de privatisation : soit par la création d'une indivision entre tous les occupants réguliers, soit par la reconnaissance du titre de propriétaire à l'un d'entre eux choisi librement. Cette seconde formule a rapidement été abandonnée faute de garantir les droits individuels de chacun. Mais nombre de procédures ont été conduites sous ce régime. Il est souvent arrivé également que des personnes soient « oubliées » sur la liste des nouveaux propriétaires, notamment les enfants mineurs ou des personnes absentes au moment de la procédure comme l'épouse divorcée repartie chez sa mère mais toujours enregistrée dans le logement.

lieu où les enfants avaient grandi et, parfois, habitaient encore. Souvent un aïeul les avait rejoints et n'est jamais reparti. L'appartement qu'il avait alors quitté (ou sa chambre) « mieux situé » a été privatisé puis vendu ou loué pour apporter un complément substantiel de revenus. À Moscou, les familles, quand elles en avaient la possibilité, logeaient dans l'appartement le plus grand, en périphérie et louaient un meublé plus petit mais rentable près du centre. La politique de privatisation de l'habitat n'a pas contribué à la résolution de la question du logement. Au contraire, le droit de privatiser est devenu source de conflits car il n'était donné qu'aux occupants « enregistrés ». De nombreuses personnes ont ainsi été privées de leur « droit à » la propriété, difficulté qui a obligé à plusieurs adaptations législatives<sup>10</sup>.

Les difficultés ne se sont pas cantonnées à cet aspect de la privatisation. Une fois la conversion des droits locatifs en droit de propriété réalisée, les nouveaux propriétaires ont pu librement aliéner leur bien, le louer, ou le vendre pour racheter plusieurs surfaces indépendantes conformément à la nouvelle législation civile en vigueur. Dans l'immeuble collectif, en vertu de la loi, la propriété d'un logement signifiait également la propriété indivise des parties communes. Or, si les titres (*Sertifikat*) de propriété délivrés au moment de la privatisation prévoyaient la mention d'une quote-part sur les parties communes, dans la pratique celle-ci n'a jamais été déterminée. Pour cela il aurait fallu métrer les surfaces et rédiger les règlements de copropriété immédiatement. Pourtant la première version de la loi sur la privatisation du parc de logement distinguait bien entre propriété privative et propriété des espaces communs. Cet oubli, de fait, est révélateur de l'attitude des pouvoirs publics qui, dans un premier temps, n'ont pas jugé nécessaire de « diviser » avec exactitude les immeubles collectifs et s'en sont tenus à la seule distribution d'espaces déjà individualisés (Chaigneau, 2008).

En pratique, la loi sur la copropriété (Zakon n° 72-FZ) a donc été adoptée le 15 juin 1996 sans recevoir d'application rigoureuse. Les entraves à la mise en œuvre de ces dispositions ont été multiples<sup>11</sup>. La loi prévoyait la possibilité d'une prise en charge totale de l'immeuble par les propriétaires mais la privatisation se faisant progressivement, le statut du pro-

---

10. Une loi fédérale (Federal'nyj zakon n° 26-FZ) est venue protéger les droits des mineurs souvent oubliés dans les partages.

11. On trouvera un exemple de mise en œuvre de ses dispositions dans Postanovlenie n° 690 et 940. Pour un rappel des différentes étapes de ce changement législatif voir Chaigneau (2008, pp. 436 et *ssq*).



propriétaire public est devenu ambivalent. Dans les interstices des textes, les municipalités ont, en outre, conservé à leur charge l'entretien des parties communes comme celui des espaces attenants à l'immeuble sans tenir compte de leur changement de statut. En silence, elles ont donc continué à considérer les parties communes comme leur propriété exclusive. Tout au long des années 1990, cette attitude a été confirmée par des affectations et des aliénations de locaux unilatérales et sans concertation avec les nouveaux propriétaires privés.

Les autorités municipales ont accordé des baux commerciaux sur des caves ou des locaux techniques des rez-de-chaussée. Les greniers et les mansardes ont été cédés à des personnes privées souhaitant y installer des lofts ou créer des duplex. Ils ont décidé unilatéralement de l'installation des affichages publicitaires en façade ou d'équipements divers sur les toits. Ils ont parfois encore fait preuve d'une grande initiative en cédant jusqu'aux espaces publics attenants à l'immeuble en créant parfois de véritables enclaves foncières.

Pour dresser un panorama complet de la privatisation, il faut tenir compte de l'évolution simultanée des structures administratives de ce secteur. Parallèlement à cette privatisation du parc immobilier de logement a été conduite celle des services communaux chargés de l'exploitation du parc de logement (ŽEK). Cette transformation s'est réalisée de façon plus progressive et n'a été véritablement réalisée que récemment et ce, uniquement dans les plus grandes villes<sup>12</sup>. Dans les années 1990, ces organismes ont d'abord continué à fonctionner sans obligations comptables strictes. Ils étaient tenus de gérer l'entretien des immeubles avec des moyens faibles et insuffisants. Leur activité a été marquée par un très net désengagement ayant pour corollaire la dégradation rapide des espaces communs. Les larges services dispensés gratuitement jusqu'à la fin de la perestroïka sont de facto devenus payants<sup>13</sup>.

---

12. Sur la réforme des services communaux, on se référera au numéro spécial de *Zakon* (2001) ainsi qu'à Šeško (2001). Les enquêtes d'Hélène Richard (thèse en cours) offrent un éclairage plus récent sur les copropriétés.

13. Sous le régime antérieur les ŽEK avaient en charge la gestion des espaces communs et privatifs. Ils étaient ainsi théoriquement tenus de remplacer une cuisinière ou une baignoire livrée avec l'immeuble gratuitement à l'issue de la date d'usage édictée. Ces services ont tous disparus bien entendu. Les ŽEK intervenaient également sur la plomberie l'électricité etc. Faute d'artisans, ils ont conservé cette fonction mais en se faisant rémunérer le plus souvent. Il faut noter qu'on ne distingue pas alors entre appartement privatisé ou pas.

Faute pour les nouveaux propriétaires privés d'organiser « spontanément » la gestion des parties communes ces structures, transformées selon les villes et les quartiers en de nouvelles entités au statut variable, ont continué à gérer les budgets des charges locatives et à intervenir dans les immeubles. Ces administrations ont finalement été restructurées en sociétés par actions détenues par les pouvoirs publics en vue de leur privatisation ce qui a donné lieu à de nombreuses faillites frauduleuses. Au milieu des années 2000, le législateur a voulu entériner un changement de cap après l'adoption du nouveau Code foncier permettant la privatisation des terrains et du Code du logement réformant le statut de locataire. Depuis cette période, le pouvoir central, qui cherche à abandonner totalement la gestion publique du parc immobilier, essaie de forcer la privatisation des logements et la création de copropriété. La date butoir pour cette privatisation était initialement fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Cependant, comme pour la privatisation du logement, cette échéance est régulièrement repoussée car les candidats ne sont plus si nombreux du fait du « coût de la propriété ».

Simultanément, les charges d'entretien n'ont eu de cesse d'augmenter du fait notamment de la dérégulation du secteur. Une loi sur la régulation des tarifs communaux entrée en vigueur le 1er janvier 2006 a établi les nouveaux modes de fixation des tarifs des charges de logement (*žilišćnyje uslugi*) et partant de leur augmentation. Pour les immeubles transformés en condominium, c'est-à-dire ceux dont la gestion a été totalement privatisée, la fixation des tarifs a été libérée. Ils ont rapidement atteint des sommes élevées par rapport au salaire moyen.

## **ACTE II. LA MONTÉE DES CONFLITS :**

### **APORIE ET USAGES DU DROIT SOCIALISTE**

Emménagements, déménagements, travaux, aménagements des espaces communs constituent autant de causes de transformation de l'habitat et autant de sources de conflits entre voisins autour de pratiques bien établies. Il est utile de revenir sur la façon dont le droit – outil de d'énunciation et de règlement des conflits – a structuré les situations conflictuelles.

#### SCÈNE 1. LA NAISSANCE DES CONFLITS :

##### LA FRONTIÈRE ENTRE LE PUBLIC ET LE PRIVÉ

*1. Le droit soviétique.* L'aménagement des appartements soviétiques à la fin du régime contraste avec la doctrine antimatérialiste ascétique

prônée par les premiers Bolchéviques. Dans les dernières décennies du régime, on assiste à une accumulation progressive d'objets mêmes modestes qui débordent les espaces individuels dans l'habitat collectif. L'on assiste en effet à un envahissement des espaces communs sur les paliers des immeubles et les balcons jusqu'à donner une impression de « trop plein », de bricolage spontané et d'appropriation individuelle de l'espace collectif : le palier par des affaires personnelles, le jardin par des garages individuels. À la campagne, le même processus est à l'œuvre. Les coopératives de jardins ouvriers réputés inhabitables se font datchas individuelles, etc<sup>14</sup>. Autrement dit, la frontière entre l'individuel et le collectif se brouille, le premier envahit le second, matériellement.

Cette confusion des avoires s'opère à différentes échelles. L'exemple du trafic des matériaux est à cet égard fort éclairant. Les pratiques très courantes de « parasitisme » sont décrites dans la littérature officielle comme contraires à la doctrine soviétique mais elles sont, dans les faits, largement tolérées. Les observateurs de l'époque y voient la marque d'une forme de laxisme de la part des autorités. Les juristes soviétiques ont eux fait état de lacunes dans la législation sur la propriété (civile) mais ils n'ont prôné pour seule réponse que le renforcement de la législation répressive<sup>15</sup>. Plus qu'une simple déviance, il faut défendre la thèse que ces comportements révèlent une des apories doctrinales de ce droit<sup>16</sup>. En

---

14. C'est certainement à la datcha que les abus les plus manifestes sont observés. Les jardins collectifs étaient initialement déclarés inconstructibles et inhabitables. Mais les autorités ont dû régulièrement amender les textes pour entériner une pratique croissante consistant à transformer la cabane à outils en abris estival, puis en maisonnette. Malgré tout, l'affirmation d'une appropriation totale et tout à fait illégale n'est pas pour autant fondée. L'étude de ces « débordements » ou empiètements montre que les règles légales n'ont pas été sans effet. Les critères légaux d'attribution des terrains (surface, qualité des personnes, etc.) ont été très largement respectés. Pour une analyse de ce phénomène on se référera à Vlada Traven (2005).

15. Au regard de la précarité des biens, il faut pourtant peut-être renverser la perspective. À l'époque soviétique, les citoyens ont rarement été au-delà de l'accumulation de biens de consommation et n'ont pas pu investir massivement dans la mise en valeur des biens immobiliers. Cette accumulation s'apparente plus à un utilitarisme fébrile qu'à une stratégie de propriétaire investissant à long terme. Si les surfaces constructibles autorisées ont parfois été dépassées, empiétant même sur les espaces communs, les datchas et les empiètements n'ont jamais, à cette époque, atteint des proportions réellement importantes. Le bricolage visible dans les années 1990 est sans commune mesure avec les excès de la période ultérieure et demeure le signe d'une modestie réelle des patrimoines. Les datchas ont été malgré tout érigées avec des matériaux précaires qui les distinguent radicalement des « résidences secondaires » occidentales par exemple.

16. Une aporie qui cependant n'invalide en rien les dynamiques collectivistes simul-

droit soviétique, une difficulté tient, il est vrai, à la qualification des liens entre actions individuelles et propriété collective. Plusieurs auteurs ont très tôt rappelé que le droit civil soviétique, consacrant le principe de la propriété socialiste du peuple, ne pouvait énoncer l'interdiction d'user (*upotrebit'* – qui signifie aussi consommer) des biens collectifs puisque le travailleur-citoyen est également le propriétaire des biens collectivisés. La propriété collective, se substituant à celle privée sert à répondre aux besoins des personnes selon une logique distributive en abandonnant le principe d'échange entre personnes privées. La distribution des biens collectifs doit devenir le principal, voire l'unique moyen, de répartition de la production en l'absence de tout marché. Elle est encore renforcée par la gratuité dans l'accès à nombre de biens.

Dans ce schéma général d'appropriation ancré dans le droit civil soviétique, l'individu ne peut se voir reprocher l'usage de la propriété socialiste dès lors qu'il justifie d'un « besoin ». Les voies du pillage sont ainsi tracées... Le seul moyen de fermer la brèche ouverte par cette aporie a été le recours au droit pénal condamnant toute « atteinte à la propriété socialiste » (*posjagatel'stvo na socialističeskiju sobstvennost'*). Les sanctions contre les infractions à la propriété socialiste ont été régulièrement renforcées pour punir les attitudes antisociales de la personne à l'égard des biens collectifs.

Si, en droit pénal, on peut sanctionner un comportement dit déviant, c'est moins l'appropriation qui est condamnée que le mobile de l'action. Le droit pénal permet de protéger l'ordre public en infligeant des sanctions, mais il ne permet pas la réparation civile, le dédommagement de la victime du dommage. Le cadre juridique soviétique était donc mal configuré pour répondre aux multiples litiges nés de l'intrusion de la personne dans l'espace collectif.

Cette aporie découle également de la difficulté pour la doctrine soviétique à penser et à énoncer l'articulation entre l'individu et le collectif. La primauté du collectif, et le choix d'une relégation des conflits de personnes hors du droit civil, a détourné ces types de litiges des voies légale et dévalorisé l'intérêt et l'usage même du droit<sup>17</sup>.

En effet, la théorie marxiste-léniniste met au premier plan les conflits de classes, considérés comme des conflits collectifs. Dans ce contexte, le conflit entre deux personnes de classes différentes doit être dépassé, celui

---

tanément à l'œuvre dans le régime.

17. Sur la place de l'individu dans le droit soviétique, voir Chaigneau (2008, chapitre II).

entre deux personnes d'une même classe n'est pas prioritaire, il est même peu pertinent. Ce postulat, rapidement contredit par les faits, a néanmoins eu des répercussions sur le droit et la procédure soviétiques. On l'a vu dans la limitation de l'accès aux tribunaux pour les litiges individuels, de nombreux litiges « civils » étant traités administrativement. Ainsi, par exemple, la collectivisation des terres et des constructions a mécaniquement fait disparaître certains contentieux, notamment celui autour des titres de propriété. Cependant, le contentieux relatif aux usages s'est lui pérennisé. Il s'est même manifestement développé, mais en marge du système judiciaire soviétique<sup>18</sup>. En pratique, les litiges entre possesseurs de jardins collectifs ont été portés devant la direction de la coopérative, puis devant l'Ispolkom comme tout conflit de possession foncière, de même que les conflits entre occupants d'appartement également portés devant l'Ispolkom. À défaut de structures intermédiaires entre l'individuel et l'administration, certains litiges même d'ordre strictement privé sont portés devant elle<sup>19</sup>.

L'abandon de l'espoir d'un dépassement des luttes de classes et la reprise en main du pouvoir dès Staline ont mené à l'édiction de normes répressives et non à une refonte du cadre « civiliste ». La longévité du code de 1922 – dont les grandes règles seront reprises dans le code civil de 1964 – en est la meilleure illustration. La législation pénale qui se développe est un moyen de régler la question des comportements individuels, elle sert moins à garantir les droits d'une personne contre une autre qu'à faire respecter l'ordre public, la cause socialiste. Il se produit ici un changement de perspective. Pour ce faire, l'outil premier privilégié par le pouvoir en amont du contentieux est le contrôle social. Dans les immeubles urbains, il est le fait de l'administration et ses relais (police, chef d'immeuble, services techniques) qui posent les règles du vivre ensemble au quotidien. Le concierge (*dežurnyj*) en est la figure la plus emblématique.

2. *La perestroïka*. Le retrait de l'administration dans les années de la perestroïka, à défaut de toute autre réglementation, a pour conséquence

18. Ultérieurement, il a été considéré que ces types de litiges, pourtant toujours réels, seraient portés non pas devant les juridictions de droit commun mais devant l'administration (entre personnes privées) puis devant les tribunaux de paix.

19. La délicate question de la défiance des citoyens soviétiques envers les tribunaux ne peut être abordée aujourd'hui sans se rappeler qu'à cette époque ils avaient affaire à l'administration plutôt qu'aux juges. Ceci a peut-être conduit à renforcer l'assimilation entre les deux. Et de rappeler que, dès les années 1920, pour accélérer certaines réformes des procédures sont simplifiées comme le divorce qui n'est plus judiciaire, etc.

logique l’empiètement progressif des espaces communs par les particuliers sans que leurs voisins ne sachent mobiliser le droit pour protéger leurs intérêts privés. Et pour cause, ce droit-là n’existe pas !

Dans les immeubles, l’occupation « sans borne » des balcons, le remplacement des portes, la décoration personnelle des paliers et autres intrusions d’effets personnels dans les pièces semi-collectives se font pour ainsi dire hors du cadre civil légal. À partir du changement de régime, l’administration ferme définitivement les yeux sur les pratiques d’envahissement dans les immeubles, laissant des citoyens dans l’ignorance des d’outils juridiques censés les défendre des excès de leurs voisins.

À mesure que le marché se libéralise, on assiste à des comportements nouveaux qui troublent le voisinage. Les intérieurs des appartements se transforment rapidement, les cages d’escalier aussi. L’heure est à l’appropriation gourmande d’espaces en déshérence<sup>20</sup>. Et ce avec la complicité tacite des ŽEK incapables de contrôler et d’entretenir les espaces collectifs. Dans certains cas exceptionnels, un individu prend à sa charge une partie de l’espace commun, dans son intérêt et parfois en considérant celui de ses voisins. Tantôt, les couloirs « qui n’appartiennent à personne » sont réaménagés par un voisin entreprenant. Tantôt, le carrelage du hall est changé par un groupe d’habitants voire un simple locataire du palier qui a refait son appartement et en a profité pour toiletter l’espace commun<sup>21</sup>. Pour s’enclorre plus rapidement et efficacement, les plus fortunés achètent l’adhésion de leurs voisins. Ils financent volontiers la réfection de toutes les portes blindées du palier, décidée sur leur seule initiative, posent une clé sur l’ascenseur. Dans un souci de bon voisinage – « *po sosedski* » – et de courtoisie, ils offrent un double aux voisins. De même, ils financent « anonymement » la rénovation du jardin d’enfant dans la cour en y faisant ajouter un garage pour leur véhicule. Dans les appartements rachetés, la disposition des lieux est modifiée sans consulter le ŽEK qui est pourtant la seule structure compétente à défaut de syndic.

Les travaux récents ont ainsi entraîné de nombreux dégâts dans les immeubles. Les manuels de conseils juridiques en droit du voisinage et de la construction envahissent rapidement les rayons des librairies. Ces empiètements continus sur l’espace collectif ont provoqué de nombreux conflits d’ordre privé. Leur résolution se heurte à un double obstacle : les

20. La terminologie juridique russe qualifie ce type d’espaces de *beskhozjajstvennyj* (sans propriétaire) mais, dans le langage courant, il est désigné de *gosudarstvennyj* (d’État).

21. *Idem* avec les trottoirs sur la voie publique.

moyens financiers modestes des foyers, l'absence de système assurantiel et de structure institutionnalisée de médiation. Seul le tribunal semble compétent, mais il a un coût.

Quelles sont les stratégies pour résoudre ces conflits ? Plusieurs attitudes sont observables. Certains restent en retrait, refusent de participer à la gestion de l'immeuble voire même de demander réparation pour des préjudices individuels. Mais d'autres au contraire n'hésitent pas à prendre ces difficultés à bras le corps, mobilisant pour cela relations et règles en vigueur.

## SCÈNE 2. LA RÉOLUTION DES CONFLITS : ÉVOLUTION DU CADRE LÉGAL

Malgré les apories précédemment évoquées, il serait excessif de conclure à l'absence de tout cadre légal, celui-ci est néanmoins complexe. À travers le flux croissant de conflits<sup>22</sup>, l'invocation du droit et de règles est très forte. Les habitants cherchent l'étalon permettant de contrôler les comportements de leurs voisins pour maintenir l'ordre dans les immeubles. Ces règles sont en revanche utilisées de façon tout à fait originale.

À partir de la généralisation des appartements individuels dans les années 1960, les problèmes de voisinage ne sont plus ceux des co-occupants d'appartements communautaires mais également ceux de véritables voisins. Les pratiques n'ont pas de raisons de se modifier mais la configuration des lieux induit cependant certains changements. Chacun possède sa salle de bain, sa cuisine. Désormais, l'intrusion de l'autre dans cet espace individuel n'est plus autorisée. La liberté est nécessairement plus grande. Cependant, cet espace n'est pas mieux réglementé. Le code du logement n'est adopté qu'en 1983 pour clarifier les règles diverses adoptées sans cohérence durant la période antérieure. Il ne contient aucune disposition sur les litiges éventuels entre personnes privées. De sorte qu'en cas de conflit, le droit « civil » n'est toujours d'aucun recours. L'immeuble n'étant pas une entité juridique, il n'existe pas de règlement, pas d'équivalence de la copropriété. Il n'existe donc pas de cadre normatif « civil » au niveau de l'immeuble. Le cadre légal de ces pratiques a une toute autre configuration. Le droit pénal reste le levier principal de contrôle des comportements, il est utile à l'administration qui continue

22. Les conflits de copropriété dans la période récente ont pu être étudiés dans une autre perspective mettant en lumière la manière dont l'usage des règles nouvelles rend possible l'émergence d'une contestation sociale. H. Richard, par exemple, étudie la façon dont cette réforme a permis la genèse d'un militantisme originale (Richard, 2012, p. 35).



de veiller à l'ordre public dans les immeubles. Fait original, l'administration s'appuie en outre sur la réglementation technique (les documents liés à la construction des bâtiments, aux règles de sécurité, notamment à la réglementation anti-incendie). Cette dernière est ainsi devenue un pan du cadre légal de la limitation des usages privés. Les normes de construction, les normes de sécurités sont les seules connues pour s'opposer à un aménagement d'un voisin qui cause un trouble. Ces normes vont permettre de sanctionner certains usages mais par la seule référence à des impératifs techniques (des normes incendie par exemple).

Lorsque pointe la menace d'un recours à un tiers arbitre, une autorité administrative ou judiciaire, les règles techniques s'avèrent utiles et plus fréquemment invoquées (ce qui était même pertinent compte tenu du maintien en vigueur du Code du logement soviétique jusqu'en 2005). Dans la période contemporaine, il est fréquent qu'un habitant dénonce le « danger généré par la pose d'une porte non conforme » sur un palier voisin (argument d'ordre technique) pour manifester en fait la nuisance causée par le changement de disposition de la porte dans les parties communes (déplacement des meubles etc). Dans l'hypothèse où un compromis ne peut être trouvé à l'amiable – *po čelovečeski* – si le voisin concerné refuse de modifier l'ouverture de sa porte, la règle technique permet de porter le litige à la connaissance de l'administration locale, voire de le faire remonter jusqu'aux tribunaux. Souvent les autorités, conscientes de ne pouvoir forcer l'exécution de la dépose de la porte, ont trouvé comme compromis de faire vider le palier commun de tout effet personnel conformément à d'autres normes techniques (les normes anti-incendie édictées sous la période soviétique). La porte n'est pas changée mais le voisin obtient gain de cause et se voit rassuré. La désertion collective de l'espace commun est perçue comme un gage de respect mutuel par l'application égalitaire aux parties d'une norme de sécurité.

Cependant, ce cadre va être soumis à rude épreuve à partir de la perestroïka et surtout avec le développement du marché immobilier. En effet, depuis le changement de régime, ces litiges relèvent désormais de la compétence des institutions judiciaires. Se pose alors le problème du fondement légal de l'action. Dans un premier temps, faute de pouvoir s'orienter aisément dans la nouvelle législation, les requérants comme les magistrats ont continué à mobiliser un corpus ancien, notamment les normes de sécurité énoncées dans des règlements techniques non publics, rédigés sous la période soviétique. Mais les arguments avaient alors parfois peu de poids face à la liberté invoquée par le propriétaire



voisin. Il est alors devenu nécessaire de mobiliser de nouvelles dispositions peu connues et de recourir à des arguments « nouveaux ». La législation civile fait désormais une place à des institutions disparues comme le droit du voisinage, la nuisance ou l'abus de droit. Or ces catégories, abolies faute de « conflits de classe », restent à ce jour sous-utilisées même si ce n'est que sur leur fondement que les dommages peuvent être réparés. Au début des années 2000, l'argument tiré de la violation des règles relatives à la sécurité était encore plus souvent mobilisé que d'autres dispositions législatives du droit privé comme le soulignent certains auteurs de la doctrine russe (Jarošenko, 1997 ; Bogatyrev, 2000a ; 2000b). En somme, l'usage de la règle de droit privé s'est perdu. Au début des années 2000, les demandes en justice sont fondées sur des normes techniques et des normes de sécurité plutôt que violations du droit civil. Les requérants invoquent plutôt les atteintes au droit de propriété (pénal) ou aux violations de la législation du logement.

Cette pratique originale s'essouffle cependant dans ses limites. Une personne peine en effet à faire condamner son voisin dont le comportement lui cause un préjudice dès lors que celui-ci ne va pas jusqu'à constituer une menace pour la sécurité dans l'espace collectif, seule limite juridique connue des acteurs.

Ces conflits resteraient cependant d'un intérêt circonstanciel, s'ils ne mettaient également à l'épreuve la collectivité des habitants. À travers la privatisation du logement, on observe avant tout une redéfinition du commun dans les immeubles collectifs avec une lente polarisation des propriétaires et des locataires, des entités privées et des personnes publiques. Ces évolutions ne se font pas sans heurts.

### ACTE III. DE NOUVELLES COLLECTIVITÉS

Ces comportements inédits mettent à l'épreuve les habitants qui cherchent à se maintenir dans les lieux et qui font ainsi l'expérience concrète de la dimension collective de leurs biens. Lorsque, dans une cage d'escalier, tous les habitants partagent la même vision du collectif, les déconvenues liées aux travaux, même les plus radicaux, ne posent pas de problèmes :

*Dans l'immeuble nous avons tous fait des travaux et nous nous sommes mis d'accord pour fonder une copropriété. Ma voisine du dessous, qui habite au deuxième étage, a coupé les tuyaux de gaz de ville et de chauffage qui traversaient sa cuisine pour alimenter les étages supérieurs. Elle n'en voulait pas*

*chez elle. Mais je la comprends, c'est sa propriété. Elle n'a pas à s'embêter avec ce tuyau. Nous, au-dessus, on a dû installer un système de chauffage électrique. Mais c'est tout à fait normal. Ca nous évite aussi les coupures d'alimentation l'été pour les travaux annuels de rénovation du réseau*<sup>23</sup>.

Pourtant, souvent des tensions émergent. Les moins aisés, qui restent dans les lieux tout en subissant les travaux voisins, veillent alors à ce que le voisinage ne se détériore pas trop de crainte d'être obligés, eux aussi, de déménager. Ainsi, se maintiennent des comportements cherchant d'abord la cohésion et qui visent à limiter les divergences menaçant la situation personnelle des uns et des autres. D'autres comportements sont au contraire plus progressistes et accompagnent la réforme de la gestion de l'habitat.

Reprenons successivement ces différents comportements.

#### 1<sup>ÈRE</sup> FIGURE : LE SUJET EN RETRAIT DU COLLECTIF

Les premiers regroupements dans les *kommunalki* dans les années 1920 se sont faits sur la base d'affinités familiales ou affectives. Même s'ils impliquaient un changement manifeste de mode de vie, ces premiers emménagements ont entraîné des cohabitations consensuelles car les personnes qui se réunissaient se connaissaient (les premiers regroupements se sont faits sur la base du volontariat). L'atmosphère dans les immeubles s'est dégradée dès la fin des années 1930 avec l'arrivée d'inconnus généralement issus de milieux sociaux et politiques différents. Une période de haute suspicion s'est instaurée tandis que les cohabitations se faisaient plus hétérogènes et plus litigieuses. Pour tenter d'endiguer les conflits, des règlements de cohabitation furent rédigés, encouragés par l'administration. On y prévoyait des rondes de ménages et autres tâches domestiques. L'appartement avait un responsable qui faisait le relais avec l'administration, la dénonciation était de mise et les habitants vivaient dans la défiance permanente. Dans les accusations portées à l'encontre des uns et des autres, il n'est pas rare que les griefs domestiques soient accompagnés d'arguments politiques pour mieux porter les récriminations devant les instances officielles. Le désordre et les mauvaises habitudes quotidiennes devenant, dans la pire des périodes, des signes manifestes de non allégeance au régime. Depuis cette époque, l'alcoolique reste un individu « suspect »<sup>24</sup>. Par la suite, le relâchement du contrôle des personnes dans

23. Entretien avec Boris, qui vit à Saint Petersburg dans un immeuble de standing du centre, 23 février 2002.

24. L'« alcoolique » incarne une forme aggravée d'incivilité dans les rapports entre

l'habitat et l'évolution des formes d'habitat elle-même a contribué à la diminution du contrôle policier. Les esprits n'en sont pas moins marqués par le passé et certains habitants préfèrent l'anonymat et la renonciation à la défense de leurs droits<sup>25</sup>.

## 2<sup>ÈRE</sup> FIGURE : LA PROTECTION DU COLLECTIF EXISTANT

L'attitude des agents tend parfois à limiter le « séparatisme » et les inégalités qui l'accompagnent. La dimension anciennement collective des lieux est soulignée et mise en avant au travers de l'ancienne doctrine socialiste et de ses dogmes : l'égalité, l'entraide, etc. Il arrive que, malgré la privatisation des jardins collectifs dès 1992, l'ancien régime de possession des lotissements de datchas soit toujours mobilisé pour limiter les aménagements des habitants. Et ce en dépit de la libre disposition de ces biens aujourd'hui reconnue aux propriétaires. Les biens ont été individualisés, les droits de propriété créés, mais au quotidien les anciennes institutions ont conservé une certaine légitimité pour garantir le respect des « règles ». Il n'est pas rare de voir l'ancienne direction des sociétés de jardins ou de coopératives (jamais destituée) se soucier encore de l'homogénéisation des modes de vie au sein du lotissement :

*Mon père était membre d'une coopérative de jardins dans la campagne de Novossibirsk. Il a privatisé notre datcha en 1995. Dernièrement, plusieurs occupants ont proposé de relier le lotissement au réseau électrique voisin. Mais à cause du coût, l'assemblée a majoritairement voté contre. Mon père a décidé de négocier seul avec l'entreprise d'électricité pour obtenir un raccord individuel. Tout s'est très bien passé car notre terrain est situé près des pylônes en bordure du lotissement. Les autres n'ont rien remarqué jusqu'au jour où mon frère a fait la fête avec ses amis jusque tard la nuit. Ils ont alors vu une ampoule briller dans la maison et averti le directeur de la coopérative. Ils ont décidé d'arracher les fils électriques parce que si eux n'avaient pas l'électricité alors nous ne pouvions pas y avoir droit non plus !<sup>26</sup>.*

De tels comportements sont fréquents dans les campagnes. En ville, les actes communautaires sont plus modérés, tempérés sûrement par la plus forte concurrence de la légitimité marchande dans les engagements quotidiens. Toutefois, les habitants sont forcés de se coordonner pour parer à

---

voisins. Elle perdure jusque dans la période contemporaine comme en témoignent les entretiens réalisés à Moscou en 2000 et encore l'article de Hendley K. (Hendley, 2010).

25. Pour une enquête sociologique mettant en avant ce type de comportement, le lecteur pourra se reporter à Hendley (2009).

26. Entretien avec Mme Šerbakoskaja, en septembre 2004.

la fragmentation de la communauté du fait du marché qui met en péril les espaces communs.

Ce contexte de désagrégation de l'environnement a encore pour corollaire une critique de l'intrusion d'étrangers susceptibles de perturber la communauté résidentielle où tout le monde se connaît. L'inconnu est synonyme d'inquiétude et porte dans son anonymat la potentialité du risque. L'immeuble est ainsi le lieu d'une mise à l'épreuve du civisme des nouveaux voisins. Leur comportement est évalué sur l'échelle standard des gens civilisés (*civilizovanye ljudi*). La survenance de nouveaux habitants suscite des tensions : « Dans l'immeuble on trouve de tout, c'est pas comme avant, regardez il y a même des Français ». La venue de ces étrangers dérange car la coordination des intérêts repose souvent sur le volontariat, une promesse orale et furtive échangée dans l'escalier. Les habitants n'ont aucune prise sur ces personnes parfois peu intéressées par la dimension collective de parties communes qu'elles ne se sont pas encore appropriées : « Ils ont acheté il y a peu de temps. Il paraît qu'elle travaille dans la banque et pourtant, ils ne paient même pas les travaux collectifs ». Les nouveaux venus ne connaissent pas les habitants de l'immeuble et manquent ainsi de respect aux aînés comme aux personnes actives en ne témoignant pas leur intérêt pour l'engagement collectif. Tous les usages de l'hospitalité sont mis à l'épreuve dans des transactions marchandes n'incluant aucune clause de bon voisinage.

### 3<sup>e</sup> FIGURE : L'ENGAGEMENT VOLONTAIRE

La coordination dans les immeubles se présente comme un impératif pour certains habitants. Cette forme de commun est souvent décrite comme un mouvement spontané ou informel en réaction au désengagement des pouvoirs publics. Dans un contexte d'affaiblissement des ŽEK qui démissionnent de leurs obligations d'entretien des infrastructures et des équipements collectifs des immeubles, les habitants ont su s'organiser individuellement dans les appartements et ensemble ou en petits groupes dans les cages d'escalier (*pod"ezd*). Faute de cadre juridique clairement établi, cet engagement se traduit également dans des actions aussi variées qu'éphémères pour discuter de l'avenir de l'immeuble face à sa dégradation, de l'aménagement de son environnement ou de la gestion des parties communes. Cet engagement est même encouragé par l'administration locale qui ne sait comment favoriser autrement l'application de la loi.

### *La gestion « spontanée » des inégalités*

Les initiatives les plus spontanées sont individuelles, anonymes même si l'on ne demande pas directement aux personnes ce qu'elles font. Elles tentent de remédier, de colmater des inégalités émergentes et dérangeantes. Des dispositifs d'entraide minimaux au bénéfice des habitants les plus démunis se sont mis en place dans toutes les cages d'escalier pour juguler l'appauvrissement rapide de certaines personnes et le retrait de la puissance publique. Une « redistribution » attentive des biens qui procède de régimes de justification très variés est observable. L'acte est spontané, personnel, mais repose sur un réflexe ancien de critique des inégalités. Si le chômeur est critiqué pour son atavisme, la paupérisation des personnes âgées indignes. Sur cette base morale s'organisent des élans de solidarité. Fréquemment, les bouteilles consignées sont données aux personnes âgées qui pourront ainsi gagner un peu d'argent. Les habitants abandonnent de vieux objets au rez-de-chaussée pour qu'ils servent à « d'autres ». Les objets de valeur jetés sont laissés à côté des poubelles car l'on sait bien que les retraités s'en saisiront. Le voisin est l'objet d'attentions régulières et personnalisées, on lui fait des courses, on procure des soins, on surveille. Parfois même le souci de l'autre s'élargit à des occupants plus incongrus : un petit mot en bas de l'escalier rappelle qu'il faut penser à nourrir le chat abandonné qui traîne sous l'escalier. Les déchets dans l'entrée sont autant de rebus de ses repas, ce qui ne ravit guère les partisans de l'hygiénisme...

#### La gestion des parties communes

Néanmoins, cette solidarité très prégnante dans les cages d'escalier n'est pas extensible à toutes les formes de précarisation. L'indivision de fait de certaines parties de l'immeuble nécessite, pour être dépassée, un format d'action commune et concertée de plus grande échelle, de même qu'une publicisation plus forte. La mobilisation des personnes au travers de dispositifs contraignants est nécessaire mais en l'absence de cadre juridique, elle fait institutionnellement défaut. À l'époque où ses dispositifs se font jour, dès les premières privatisations en 1992, le cadre même de la copropriété n'a pas encore été élaboré<sup>27</sup>. La législation n'est que partiellement adoptée et sa connaissance encore sommaire, tant parmi les juges que parmi la population. On voit donc la mise en place quasi simul-

27. La loi sur la copropriété a été adoptée en 1996 (Federal'nyj zakon n° 72-FZ) mais, jusqu'au milieu des années 2000, elle n'a pratiquement reçu aucune application. Sa mise en œuvre est aujourd'hui forcée par l'administration

tanée de dispositifs « palliatifs » pour permettre une coordination des habitants. Un tableau<sup>28</sup> apposé près de la porte de l'immeuble, qui servait autrefois à communiquer des informations aux habitants, est réactualisé. Certains font le relais entre l'administration et les habitants et mobilisent à cette occasion des modes de regroupement de la période soviétique : création de groupes d'initiative, implication des vétérans de la Grande guerre dans les relations avec l'administration par exemple. Les règles de vie socialistes s'avèrent ainsi toujours très utiles même si elles sont désormais « coutumières ».

Des groupes d'initiatives se constituent en effet et sont mis en scène par des affichages dans les parties communes. Ils s'appuient sur des formats d'action civiques (affichages et réunions publiques...) mais, derrière leur anonymat, se cache parfois une personne, une retraitée qui connaît toute les femmes de l'immeuble ou un ancien colonel de l'armée dont l'intégrité ne peut être mise en doute.

Cependant, l'agrandissement potentiel de ces formes d'actions qui s'adosent à la communauté d'habitants est très limité en réalité car les membres actifs de cette communauté ont du mal à faire partager leurs préoccupations et leur cause. Le groupe d'initiative se heurte aux faiblesses des revenus des uns et des autres, à son inexistence légale et, partant, à son incapacité à forcer les habitants à exécuter leur « obligations morales ». Même quand le groupe parvient à dégager une majorité d'opinions favorables pour la collecte de fonds (toujours modestes), il peine à faire émerger un consensus sur les mesures à prendre. Les critiques persistent tandis que son action reste cantonnée à quelques questions peu onéreuses. Ce manque de moyen ne fait qu'accroître les critiques :

*Avant, il y avait deux entrées dans l'immeuble : une au nord et une au sud. C'était beaucoup plus pratique. Mais il a fallu fermer la porte nord quand ils ont posé l'interphone, ça aurait coûté trop cher d'en mettre deux. Ainsi ils ont aussi du condamner l'issue de secours<sup>29</sup>.*

Pour demander le changement d'un ascenseur à l'administration ou la réfection du jardin d'enfants, mieux vaut parfois s'en remettre à des initiatives personnelles et entièrement privées. Les habitants sont peu enclins à se grouper pour ce type de réclamations et faire pression sur l'administration. Rares sont les pétitions qui circulent, plus rares encore celles qui sont signées.

28. Instrument d'ordre civique puisqu'il s'adresse à la communauté des habitants. Il attire l'attention des résidents sur des questions particulières.

29. Vladimir, entretien réalisé à Moscou en avril 2002.

La qualité juridique des occupants a bien peu de conséquence : qu'ils soient propriétaires ou locataires sociaux, leurs comportements sont très similaires. Ainsi, pour l'agrandissement d'actions dans l'ordre marchand et libéral, on se heurte à l'indifférence des habitants. De fait, les propriétaires sont généralement peu impliqués dans la gestion collective du bien, leurs motivations se cantonnant à leur appartement. Bien qu'ils soient juridiquement copropriétaires des parties communes, ils témoignent peu d'intérêt pour le devenir du bien collectif. Cette dimension est totalement absente de la représentation qu'ils ont de leurs biens. Comme les autres, ils sont rétifs à tout investissement financier lorsque ne peut être garantie la maîtrise totale du bien visé.

On observe une forte corrélation entre engagement et maîtrise réelle<sup>30</sup>.

Quoi qu'il en soit, les actions les plus amples sont souvent une synthèse complexe d'engagements individuels et collectifs parfois contradictoires des habitants de l'immeuble. Une illustration en est donnée lors d'un entretien avec un propriétaire, ancien colonel de l'armée, ancien combattant en Afghanistan, retraité handicapé et membre de la direction de sa coopérative de logements. Il est encouragé par ses voisins à les représenter pour servir de caution morale dans les conflits de leur immeuble :

*Nous avons eu des problèmes avec un local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble. L'occupant n'a jamais voulu payer les loyers. On lui a fait un procès mais nous n'avons jamais obtenu l'exécution du jugement d'expulsion. Il est resté là des mois entiers. C'était un type très protégé. Un jour, il nous a appelés pour nous proposer de payer ses arriérés. On est venu à trois de la direction et il nous a tendu une valise de billets. Au moment où nous nous en sommes saisi ont débarqué des types en cagoules noires et des mitraillettes de la Police financière. Ils nous ont arrêtés pour racket du commerçant ! Un cauchemar [...] Au tribunal, le juge m'a fait venir pour lui raconter ce qui s'était passé et m'a dit vous, vous êtes un ancien colonel, on peut donc vous croire sur parole [...]. Sans ça je serais aujourd'hui en prison<sup>31</sup>.*

---

30. Une illustration peut en être donnée par un exemple précis. Une personne ayant fait fortune dans les années 1990 est partie s'installer à la campagne après avoir été incitée à « se mettre au vert ». Enfermé dans ce village, cet ancien citoyen a rapidement repris le club de chasse de la région pour inviter ses amis moscovites et a entrepris la rénovation de l'église du village. Dans le village, il est largement respecté pour ses actions généreuses : « Nikolaj, c'est un homme, un vrai ». Pour autant, il ne trouve pas de soutien local concret pour son entreprise pieuse et a dû payer tout seul les matériaux et les ouvriers pour la reconstruction du lieu de culte. « Pour pourtant elle est à nous cette église [...] ils vont tous y aller, ils sont très contents de la voir rénovée mais personne n'a donné un kopeck ». Cf. entretien avec Vladimir, Moscou, 2004.

31. Dmitri, entretien à Moscou, avril 2001 : « Ils ont imposé un interphone, ceux qui ne



4<sup>E</sup> FIGURE : LES POUVOIRS PUBLICS, ACTEURS DISCRETS

En matière d'engagement dans les espaces communs, il faut se méfier des faux semblants, l'initiative individuelle n'étant pas toujours privée, ni locale. Les autorités ont laissé faire mais aussi encouragé des modes de coordination que l'on pouvait croire spontanés. Elles ont incité à adopter des règles de coordination compatibles avec la redéfinition de leurs nouvelles compétences. Tel est le cas notamment à Moscou où la pose des interphones à partir de 1997 a été rendue obligatoire par une disposition du Premier ministre du Gouvernement de Moscou (*Rasporjaženie* PM n° 872-RP, 12.08.1997). Tous les habitants, quel que soit leur statut, ont été priés d'installer à leurs frais des systèmes de fermeture sécurisés ou d'employer, toujours à leurs frais, un concierge à chaque entrée. La municipalité n'est pas allée au bout de son engagement et n'a pas établi de procédure permettant l'application de cette norme laissant les habitants s'organiser. Ainsi, la pose des interphones a nécessité une action dans un cadre juridique *a minima*. La disparité des situations et des patrimoines a constitué alors une épreuve pour la mise en œuvre de ces dispositions.

Des aménagements pratiques ont été nécessaires pour que la prescription légale soit appliquée. En effet, nombre d'habitants ont souvent refusé de participer à la pose de l'interphone ou au paiement d'un concierge, par désintérêt pour le dispositif ou faute de moyens pour financer cet investissement coûteux. Les partisans de la mesure ont dû s'accommoder de la diversité de situations des habitants et obtenir la confiance de leurs voisins pour trouver une solution, collecter les fonds et négocier avec une entreprise. Le seul moyen d'y parvenir a été de redistribuer le coût de l'opération selon les moyens et l'intérêt de chacun. Dans le meilleur des cas, les personnes insolvables ont été dispensées de toute contribution, la dépense reposant entièrement sur les plus fortunées. Les personnes âgées ont souvent été excusées de ne pouvoir contribuer à l'achat de l'appareil. Certains ont toutefois dû assumer les conséquences de leur désengagement. Dans les situations les plus critiques, les protagonistes ont parfois sanctionné les démissionnaires en leur réduisant, par exemple, le libre accès à leur propre immeuble (leur donnant une clé personnelle mais pas le code de l'interphone nécessaire aux tiers, idem pour l'accès aux ascen-

---

pouvaient pas payer n'ont eu qu'un code, pas de clé, ni d'interphone. Personne ne pouvait plus entrer pour leur rendre visite. Et voilà le résultat, quand l'ivrogne du quatrième a fait une crise cardiaque, les secours n'ont jamais pu entrer dans l'immeuble car sa vieille femme ne pouvait descendre pour ouvrir la porte... et maintenant, pour remédier à ça, ils voudraient nous imposer un gardien. Mais il va falloir le payer ! ».



seurs dont ils ont parfois été privés). Ces sanctions ont parfois contribué à mettre en danger la vie des personnes. Mais les pouvoirs publics ont fermé les yeux<sup>32</sup>.

#### ACTE IV. LA NÉGATION VOLONTAIRE DU RÉGIME JURIDIQUE DES PERSONNES ET DES BIENS

En l'état, les choix de gestion faits par les pouvoirs publics entraînent des confusions sur le statut juridique des personnes et des biens concernés. La copropriété se fait invisible et la figure du propriétaire s'en trouve affaiblie.

##### PROMOUVOIR LA PROPRIÉTÉ PLUTÔT QUE L'USAGE, UN CHOIX POLITIQUE

Les modes d'administration prônés par la mairie de Moscou depuis 1992 ne distinguent pas « habitants-usagers » et propriétaires. La promotion des relations de proximité contribue ainsi à reléguer au second plan les propriétaires qui sont, de fait, peu incités à la création de copropriété et à l'instauration d'un cadre pour des relations horizontales privées et non plus seulement verticales pour mettre en œuvre la politique de l'habitat. La politique fiscale de la mairie de Moscou en est une illustration. Afin d'encourager les particuliers à privatiser leur logement, le montant des taxes sur les biens immobiliers est pour l'instant, comme la taxe foncière, dérisoire. En revanche, il a été décidé d'augmenter les charges concernant indistinctement tous les occupants (Dolgušina, 2001). D'un point de vue fiscal, bien que propriétaires et locataires soient des catégories différentes, leur traitement est indistinct. Parallèlement à cette stratégie fiscale des pouvoirs publics, les magistrats limitent parfois également les nouvelles taxes au motif de « protéger le droit de propriété ». En effet, une loi du parlement de Moscou adoptée le 14 septembre 1994 (Zakon g. Moskvyy n° 15-67), prévoyait de taxer les personnes physiques, propriétaires, habitant dans la ville de Moscou sur la base de leur surface habitable. Mais la Cour Suprême de la Fédération de Russie a déclaré cette taxe illégale au motif qu'elle constituait une limite à l'exercice du droit de propriété protégé constitutionnellement (*Bjulleten' Verhovnogo suda, 1996* ; Manukian, 1997).

Le statut du parc immobilier, autrefois propriété de l'État, a fortement évolué depuis le début des privatisations et le lancement d'une politique publique de construction de logements reposant sur des partenariats

32. Irina, entretien à Moscou, mars 2001.

public-privés. Les immeubles ont aujourd'hui juridiquement des statuts mixtes puisque, dans le contrat de privatisation, le propriétaire acquiert une part indivise des parties communes en même temps que la propriété de son appartement. Si, légalement, les parties communes sont soumises au régime juridique de l'indivision publique/privée, au quotidien et jusqu'à une époque récente, personne ne semblait vouloir en prendre conscience. Dès la loi de 1991, la possibilité de constituer des copropriétés mixtes composées de propriétaires privés et publics et représentées par des organes compétents avait été indirectement envisagée. Or les pouvoirs publics, souvent propriétaires de la majorité des espaces habitables n'ont, jusqu'à une période récente, pas pris l'initiative de la mise en place de ces institutions. Bien au contraire, à Moscou par exemple, la gestion administrative des parties communes a été réformée pour être adaptée aux transformations institutionnelles<sup>33</sup>.

Pour encourager un changement progressif de régime, une politique de privatisation des services municipaux a été menée. En 1993, l'organigramme de la ville a été réorganisé pour mettre en œuvre la gestion municipale du parc de logements. À cette fin, trois arrêtés du gouvernement de la ville de Moscou (Postanovlenie n° 142-PM, 17.06.1992 ; 142-PP, 16.02.1993 ; n° 135-PP, 16.02.1993) réforment l'organisation de l'exploitation du parc immobilier locatif pour accroître l'efficacité de la gestion des immeubles<sup>34</sup>. Le cadre normatif élaboré par la ville de Moscou a favorisé une imbrication du public et du privé dans le secteur des constructions neuves. En effet, faute de liquidités dans les entreprises, la ville a

---

33. L'agent principal, l'organisateur du plan de gestion et d'entretien reste certainement la personne publique qui, conformément au droit soviétique, est toujours le gestionnaire de l'immeuble (propriété partielle de la municipalité). Le ŽEK est devenu **REU/REP** (société anonyme contrôlée par les municipalités, mais parfois laissées sans contrôle. Ces nouvelles sociétés, s'occupent de l'entretien et la réfection des parties communes. Les habitants doivent en contrepartie de payer des charges d'un montant exponentiel (+ 100 % en trois ans) indépendamment de leur statut de propriétaire ou de locataire (social ou de droit privé). Les propriétaires paient en plus un impôt foncier d'un montant resté volontairement symbolique pour ne pas décourager l'accès à la propriété.

34. Ce n'est qu'à compter de l'adoption de la loi fédérale (Federal'nyj zakon n° 72-FZ, 1996) que la ville de Moscou légifère et adopte, près d'un an plus tard, une loi sur les copropriétés le 16 avril 1997 (Zakon gorod Moskvj n°8-28-ZK). La réforme la plus « efficace » en ce domaine est certainement celle adoptée à l'hiver 2004 réduisant les anciens allègements de charges au bénéfice de certaines catégories défavorisées de la population et accroissant de 100 % leur montant mensuel. Voir Loi du 22 août 2004 n°122-RF Sur la monétisation des avantages sociaux ».

accordé jusqu'en 1997 des permis de construire à des entreprises privées en échange de la propriété d'un pourcentage de la surface utile. Nombre d'immeubles neufs ont ainsi été construits et vendus à des particuliers à la condition que la ville reçoive la propriété de 30 % des appartements. Elle en fait usage pour répondre à la forte demande de logements sociaux. Même dans ces immeubles mixtes, aucune copropriété n'a été mise en place et toute la gestion a incombé aux pouvoirs publics.

La ville a longtemps préféré déléguer la gestion des immeubles à des départements administratifs. Même dans les constructions neuves et récentes, il n'a pas toujours été créé de copropriété et la gestion des parties communes a été confiée aux services administratifs locaux, devenus sociétés anonymes<sup>35</sup>.

La mairie a fait preuve d'une attitude peu novatrice en encourageant les réflexes « socialistes » de ses concitoyens<sup>36</sup>. Principale initiatrice des actions dans la copropriété, son mode d'intervention est singulier. Loin de prôner le consensualisme ou la mixité des prises de décision public/privé, les pouvoirs publics semblent ne pas se soucier du dialogue avec les administrés. Ils décident seuls de l'opportunité d'une intervention directe sans consultation (peinture des cages d'escalier, rénovation du square, changement des ascenseurs etc.) puis fixent des objectifs par la règle de droit, abandonnant le choix des moyens pour atteindre le but aux habitants. Cependant, ce mode de fonctionnement est insuffisant pour garantir la maintenance d'espaces déjà délabrés et le lien nécessaire pour pallier aux plus graves dysfonctionnements. La population n'a pas les moyens de prendre en charge la rénovation des équipements et les risques d'accident sont réels.

La mairie de Moscou complète son système de gestion par une politique de promotion de la surveillance et de l'engagement citoyen. Pour cela, elle a dû trouver un interlocuteur et le conserver. À Moscou, dans la majorité des cas, l'on remédie à l'absence de représentants démocratiques par la désignation unilatérale d'un « volontaire bénévole », le *staršij po domu*. Les critères de sa nomination, non démocratiques, sont divers et dépendent des informations disponibles sur les habitants de l'immeuble. En fait, ces personnes sont généralement sélectionnées pour leur ancienneté dans l'immeuble (relations domestiques et habitudes soviétiques),

35. Ce système revenait en pratique à faire peser la charge de lourds investissements causés par les défauts certains de construction aux organismes publics.

36. En ce domaine, il ne faut pas négliger les justifications d'ordre électoraliste.

leur localisation au rez-de-chaussée (gardien de l'immeuble), leur activité professionnelle, voire même pour leur handicap physique qui garantissent qu'« au moins elle est toujours là ». Une seule certitude : le critère déterminant n'est visiblement pas la compétence organisationnelle et gestionnaire mais bien plutôt celui de la disponibilité. Des stages de formation sont offerts par la municipalité à ces personnes pour encourager leur rôle d'intermédiaire. Mais la dimension « bénévole » de la fonction limite les résultats de cette politique municipale qui tente de réactiver les élans civiques des anciens. En effet, *le starsij po domu* n'est qu'une institution ancienne réactualisée pour les circonstances par la mairie de Moscou qui n'a pas rompu avec la pratique antérieure. Le « chef de palier » et le « chef d'immeuble » servaient déjà de relais avec l'administration. Aujourd'hui, leur fonction consiste essentiellement en des tâches de surveillance et de prévention d'éventuels incidents et dysfonctionnements techniques dans l'immeuble. Dans les quartiers, les services administratifs leur proposent des stages de formation. Ce dispositif consistant pour l'administration à se doter d'interlocuteurs permanents a été renforcé par la volonté d'instaurer des « Comités d'immeuble » en 2004 (Postanovlenie n° 651-PP, 21.09.2004).

Dans la même veine, la mairie a lancé un concours dans les immeubles pour inciter les habitants à s'impliquer activement dans l'embellissement et la surveillance des parties communes extérieures. Partout fleurissent des affiches faisant la promotion d'un engagement collectif et « citoyen » dans les cours et les immeubles. Des programmes, comme celui intitulé « *naš dom, naš dvor, naš gorod* » (Notre maison, notre cour, notre ville) et lancé en 2003 à Moscou, veulent renforcer l'attachement civique au lieu d'habitation. Les habitants sont mobilisés par des concours divers et variés et par la diffusion, à grand renfort d'affichage, de la fierté moscovite<sup>37</sup>. Malgré ces élans, les vainqueurs du concours de la plus belle cour fleurie n'ont été jusqu'à présent que des cantonniers municipaux. La nature du public visé reste donc ambiguë, preuve de la limite de cette politique qui se heurte au changement du régime juridique des immeubles et du statut des occupants de logements.

La conception de la copropriété, pensée par les pouvoirs publics comme une forme de bien civique telle qu'elle existait à la période soviétique fait

---

37. La mairie a depuis quelques années pensé améliorer la gestion des espaces verts attenants aux immeubles par un concours annuel de la « meilleure cour ». Elle remet une médaille à l'institution de quartier ayant le mieux entretenu cet espace qui normalement devrait être intégré dans les biens communs de la copropriété.

maintenant l'expérience de ses limites. La qualité des personnes agissant comme représentantes de la volonté commune est parfois mise en cause du fait du manque de légitimité de leur nomination. Si le représentant de l'intérêt commun décide, après un vote en réunion de l'assemblée, de couper l'électricité au réfractaire qui avait négocié et payé en cachette son raccordement au réseau local pour « être comme tout le monde », souvent il agit de sa propre initiative sans mandat explicite. Son action souffre d'un déficit de légitimité. De façon identique, les instances « spontanées » de l'immeuble souffrent d'un déficit démocratique expliquant les limites de leurs actions. Cette faiblesse des représentants de la volonté générale s'illustre dans leur difficulté à agir. Ils témoignent eux-mêmes de leur difficulté à collecter l'argent pour les parties communes, voire même à recueillir des informations pour venir en aide à certains habitants. Les habitants qu'ils croisent tous les jours dans l'ascenseur refusent d'ouvrir leur porte, et refusent de confier leur argent et ont peur d'être volés. Même les élus, détenteurs d'un mandat politique, inspirent la défiance. Une élue locale chargée du logement et qui tient une permanence exprime ainsi son regret : « Vous allez chez les gens pour leur rendre service et ils ne vous ouvrent même pas leur porte. Il faut parler à travers la cloison »<sup>38</sup>.

Enfin, l'inanité globale des pouvoirs publics et par conséquent la faible visibilité de leur action laisse aux propriétaires les plus exigeants une cruelle impression de vacance qui achève de décrédibiliser des institutions et incite à l'action individuelle non concertée. En effet, les tentatives de coordination sont limitées. Aucune ne suffit pour permettre véritablement la pérennisation de l'immeuble qui suppose une capacité financière qui fait « communément défaut ». Le dispositif administratif de gestion des parties communes par l'intermédiaire du ŽEK ou REU n'a pas la capacité financière requise (entretien et réparation des parties communes en échange du paiement des charges « selon la capacités de chacun »). Les budgets sont indigents et la corruption réelle.

Le droit privé est étudié avec un intérêt croissant par la mairie de Moscou qui voit désormais dans la copropriété instaurée de force un salut pour son désengagement. La mairie encourage même directement la création de *kondominium* et propose des stages de formation. L'objectif affiché est de sensibiliser les personnes à un comportement citoyen dans l'espace privé. L'augmentation drastique des charges ne leurre personne sur la cause de ce changement. Néanmoins, l'actuel cadre légal ne permet

---

38. Entretien réalisé à Moscou en mars 2002.

la création d'une copropriété, *kondominium*, que par la prise en charge intégrale du coût de fonctionnement de l'immeuble et le paiement d'un bail foncier pour la parcelle située sous l'édifice. Certains habitants y sont favorables mais sa mise en place s'avère trop onéreuse.

Malgré l'avancement des privatisations, l'administration est donc toujours considérée comme un acteur à part entière dans l'immeuble collectif voire comme le propriétaire des espaces communs. Si les citoyens ne sont, pour l'instant, pas capables de prendre en charge la totalité du coût des logements anciens, cette tendance est plus fortement marquée dans les immeubles neufs dans lesquels la ville essaie depuis quelques années d'imposer des copropriétés dès la mise en exploitation. Ainsi, les marques de la privatisation sont bien réelles sur les biens immobiliers, sur les biens privés et jusque parfois dans des espaces publics appropriés (jardins, garages, trottoirs). La puissance publique, elle, semble se référer à un cadre institutionnel bien plus ancien qui mobilise les sentiments collectifs d'appartenance à la communauté citoyenne en sursis. Ce cadre institutionnel évolue rapidement, surtout depuis l'entrée en vigueur du nouveau code du logement en mars 2005 qui abandonne un certain nombre de règles de droit soviétique et instaure progressivement une hiérarchie entre les droits du propriétaire et ceux du locataire. À défaut de copropriété permettant la coordination des relations horizontales, l'activation de liens de proximité et des réflexes soviétiques a été utile. Mais la limite de ses pratiques annonce déjà leur déclin.

## CONCLUSION

À travers la privatisation du logement russe dans les années 1990, on observe comment le spectre du droit se maintient, en creux, derrière les pratiques qui semblent aujourd'hui les plus « spontanées ». Il constitue à chaque fois le cadre « invisible » des actions pour le sociologue. Même dans le contournement de la règle, fréquemment décrit à la période soviétique, il serait faux de considérer que ses effets sont totalement nuls. Au contraire, ce contournement n'est possible que par la connaissance précise du droit. Lors de l'émergence d'un conflit de voisinage, l'habitude ancienne de s'appuyer sur une norme juridique demeure, fût-elle abolie

par le changement de régime, telle la norme incendie en lieu et place de la règle de dédommagement pour nuisance de voisinage. Cette référence conditionne le règlement du litige et permet une adaptation du système. Le droit constitue un des modes de médiation possibles, même à un stade non judiciaire. L'ordre juridique de la Russie se compose actuellement de règles de l'ancien et du nouveau régime. Les individus se réfèrent d'eux-mêmes à celles dont ils ont une connaissance coutumière, perçues comme non juridiques. Il s'agit pourtant bien de règles de droit. Il n'est pas rare que les normes de droit soviétique soient encore invoquées dans le quotidien pour forcer la résolution d'un conflit. Pour accompagner le renouvellement législatif rapide dont la période actuelle est le témoin, le droit antérieur s'adapte par l'imprégnation de nouveaux usages. Les évaluations quotidiennes des règles par le profane comme les interprétations officielles, des autorités judiciaires ou administratives ont permis de lui donner sa véritable teneur. L'exemple russe contemporain illustre *in fine* comment le renouvellement rapide de l'ordre juridique a accompagné les nouvelles formes de coordination des actions et posé la question de leur légitimité permettant leur agrandissement jusque dans des formes publiques d'engagement.

## BIBLIOGRAPHIE

- Bjulleten' Verkhovnogo suda RF* (1996), n°3, p. 4.
- BOGATYREV F.O. (2000a), « Primenenie sudom norm, regulirujuših otnošenija sosedej v žiliščnoj sfere » *Kommentarij sudebnoj praktiki*, n° 8, p. 65.
- BOGATYREV F.O. (2000b), « Negatornye iski sobstvennikov kvartir v mnogo-kvartirnykh domakh », *Kommentarij sudebnoj praktiki*, n° 6, p. 48.
- BRÉVIGLIERI M. (1997), « L'usage et l'habiter. Contribution à une sociologie de la proximité », thèse de doctorat, EHESS, 460 p.
- BRÉVIGLIERI M. (2006a), « Le fond ténébreux de la routine. À propos des morales du geste technique au travail », in S. Laugier & C. Gautier, *L'ordinaire et la politique*, Paris : CRAPP/EHSBM/PUF, pp. 189-217.
- BRÉVIGLIERI M. (2006b), « Perceptions sociologiques du problème de la routine » in A. Bidet, A. Borzeix, T. Pillon, G. Rot & F. Vatin (dir.), *Sociologie du travail et activité*, Paris : Éditions Octarès, pp. 131-141.
- BRÉVIGLIERI M. (2002) : « L'horizon de ne plus habiter et l'absence du maintien de soi en public », in D. Cefaï & I. Joseph, *L'héritage du prag-*



- matisme. Conflits d'urbanité et épreuve de civisme*, Paris : Éditions de l'Aube, pp. 319-336.
- BRÉVIGLIERI M., PATTARONI L., STAVO-DEBAUGE J. (2004), *Les choses dues. Propriété, hospitalités, responsabilités. Ethnographie des parties communes de squats militants*, Rapport à la Direction de l'architecture et de patrimoine, Mission à l'ethnologie ; [http://www.ethnologie.culture.gouv.fr/recherche/pdf/R\\_453.pdf](http://www.ethnologie.culture.gouv.fr/recherche/pdf/R_453.pdf)
- CAYLA O. (1993), « Ouverture : la qualification ou la vérité du droit », *Droits*, n° 18, p. 12.
- CHAIGNEAU A. (2008), *Le droit de propriété en mutation : essai à la lumière du droit russe*, Paris : Dalloz.
- DOLGUŠINA O.V. (2001), « Upravljenie imušestvom, vkhodjašim v sostav kondominiuma. Moskovskij opyt » (La gestion des biens intégrés dans le fonds du condominium. L'expérience de Moscou), *Žiliščnoe pravo*, n° 3, pp. 21-29.
- HENDLEY K. (2009), « Reaching Problems among Neighbors in Post-Soviet Russia : Uncovering the Law of the Pod'ezd » Draft [http://www.law.wisc.edu/m/5mgjk/russian\\_neighbors.pdf](http://www.law.wisc.edu/m/5mgjk/russian_neighbors.pdf), *American Journal of Comparative Law*, vol. 58, n°4, 2010.
- JAROŠENKO K.V. (1997), « Sudebnaja praktika po delam svjazannym s privatizaciej žilja » (La pratique judiciaire dans les affaires liées à la privatisation du logement), *Kommentarij sudebnoj praktiki*, n° 3, p. 31.
- KOURILSKY-AUGEVEN C. (1996), *Socialisation juridique et modèle culturel. L'image du droit en Russie et en France avec M. Arutiunyan et O. Zdravomyslova*, Paris : LGDJ, Col. Droit et Société, tome 18.
- KOURILSKY-AUGEVEN C. (1997), *Socialisation juridique et conscience du droit : attitudes individuelles, modèles culturels et changement social*, Paris : LGDJ, Col. Droit et société, tome 2.
- KOURILSKY-AUGEVEN C. (2002) « Images et usages du droit chez les gens ordinaires : États-Unis, Europe, Russie », *Droit et Cultures*, n° 43, juin, 256 p.
- MANUKIAN A.A. (1997), « Ograničeniya prava sobstvennosti normami ličnogo i častnogo prava » (Les limitations au droit de propriété dans les normes de droit public et privé), *Pravo i ekonomika*, n°17-18, pp. 32-34.
- RICHARD H. (2012), « S'opposer par le droit : vulgarisation et usages politiques du droit de la copropriété en Russie postcommuniste », *Critique internationale*, n°55, avril-juin, pp. 35-49.



ŠEŠKO G.F. (2001), « Upravlenie žiliščnym fondom. Soderžanie i remont žiliščnogo fonda » (La gestion du parc de logements. Entretien et réparation du parc de logements), *Žiliščnoe pravo*, n° 4, P.118.

TRAVEN Vlada (2005), *La datcha en Russie de 1917 à nos jours*, Paris : Éditions du Sextan.

UTEKHIN I. (2000), *Očerki kommunal'nogo byta* (Études sur le logement collectif), Moskva : OGI.

Zakon (2001), « Kommunal'nye uslugi » (Les charges communales), n°11.

### **Textes de loi**

#### *Lois fédérales*

Federal'nyj zakon n°1541-1 RF « O privatizacii žiliščnogo fonda » (Loi fédérale « Sur la privatisation du parc de logement »), 4 juillet 1991.

Federal'nyj zakon n° 72-FZ « O tovariščestvakh sobstvennikov žil'ja » (Loi fédérale « Sur les copropriétés de logement »), 15.06.1996.

Federal'nyj zakon n° 26-FZ « O vnesenii izemenenij i dopolnenij v Zakon Rossijskoj Federacii “O privatizacii žiliščnogo fonda v Rossijskoj Federacii » (Loi fédérale « Sur les modifications et les ajouts à la loi “Sur la privatisation du parc de logements de la fédération de Russie” »), 11.08.1994.

Federal'nyj zakon n°188-FZ « Žiliščnyj kodeks Rossijskoj Federacii » (Loi fédérale « Sur le Code du logement de la Fédération de Russie), 29.12.2004.

#### *Arrêtés du gouvernement de Moscou*

Postanovlenie PM n° 142-PP « Ob uporjadočenii organizacii upravljenija žiliščnym fondom v Moskve » (Arrêté « Sur l'organisation de la gestion du parc de logements de la ville de Moscou »), 16.02.1993

Postanovlenie PM n° 135-PP « O khode vypolnenija rasporyaženija mera Moskvy ot 17 ijunja 1992 g. » (Arrêté n°135 « Sur l'exécution de l'ordonnance du maire de Moscou du 17 juin 1992 »), 16.02.1993.

Postanovlenie PM n° 142-PM « O Razgraničenii kompetencii i polnomočij po urovnjam upravljenija gorodskim khozjajstvom : gorod – administrativnyj okrug – municipal'nyj okrug (rajon) v rešenii voprosov žiliščno – kommunal'nogo khozjajstva i žiliščnoj poilitiki », (Arrêté « Sur la délimita-

tion de la compétence et des prérogatives des directions de l'administration municipale : la ville - le district administratif – le district municipal (rajon) dans la résolution des questions d'administration municipale en matière de logement et de politique du logement », 17.06.1992.

Postanovlenie PM n° 690-PP « O kompleksnoj programme formirovanija kondomuniumov i sozdanija uslovij dlja obrazovanija i dejatel'nosti tovariščestv sobstvennikov žil'ja », Pravitel'stvo Moskvy (Arrêté du Gouvernement de Moscou n° 690 « Sur le programme municipal de formation des condominiums et de la création des conditions favorables à la formation et l'activité des sociétés de propriétaires »), 29.08.2000.

Postanovlenie PM n° 940-PP « O merakh po realizacii kompleksnoj gorodskoj programmy formirovanija konominiumov i sozdanija uslovij dlja obrazovanija i dejatel'nosti tovariščestv sobstvennikov žil'ja », Pravitel'stvo Moskvy (Arrêté du gouvernement de Moscou « Sur les mesures pour la réalisation du programme municipal de formation des condominiums et de la création des conditions favorables à la formation et à l'activité des sociétés de propriétaires »), 19.11.2002.

Postanovlenie n° 651-PP « O domovykh komitetakh » (Arrêté « Sur les comités d'immeuble »), 21.09.2004.

#### *Lois de la Ville de Moscou*

Zakon g. Moskvy n° 15-67-ZK « O sbore o Kompensaciju zatrat gorodskogo bjužžeta po razvitiju infrastruktury goroda i obespečeniju social'no-bytovymi uslovijami graždan, pribyvajuščikh v g. Moskvu na žitel'stvo » (Loi de la Ville de Moscou n° 15-67 « Sur la taxe pour la compensation des dépenses de la ville pour le développement des infrastructures et des services sociaux des habitants de Moscou »), 14.09.1994.

Zakon g. Moskvy n° 8-28-ZK « O pravakh tovariščestvakh sobstvennikov žil'ja po upravleniju i ispol'zovaniju ob'ektov nežilogo fonda v konduminiume » (Loi de la Ville de Moscou « Sur les droits des copropriétés pour la gestion et l'utilisation des logements vides dans le condominium »), 16.04.1997.

#### *Disposition du Premier ministre du Gouvernement de Moscou*

Rasporjaženie PM n° 872-RP « O navedenii porjadka v pod'ezdakh žilykh domov v svete realizacii programmy reformirovanija žiliščno-kommunal'nogo khozjajstva » (Disposition « Sur le maintien de l'ordre dans les immeubles au regard de la réalisation du programme de réforme de la gestion municipale), 12.08.1997.

