HAL
open science

Observateur membre. Une recherche praxéologique de la copropriété à Tanger

Stéphane Gignoux

To cite this version:

Stéphane Gignoux. Observateur membre. Une recherche praxéologique de la copropriété à Tanger. Khalid Mouna, Catherine Therrien Leila Bouasria. Terrains marocains : Sur les traces de chercheurs d'ici et d'ailleurs, La Croisée des Chemins, pp.103-120, 2017, 978-9954-1-0615-0. hal-01705986

HAL Id: hal-01705986

https://hal.science/hal-01705986v1

Submitted on 22 Feb 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.

Observateur membre. Une recherche praxéologique de la copropriété à Tanger

Stéphane Gignoux

stephane.gignoux@umrpacte.fr

Biographie :

Juriste de formation (D.E.A. Droit Public, Université Lumière Lyon 2), Stéphane a exercé de 2011 à 2014 la fonction de « gérant-associé » au sein d'un cabinet de gestion de syndic de copropriétés à Tanger. Il intervient aujourd'hui comme consultant pour le bureau d'étude et de conseil « Act Consultants Associés » (Paris) sur les thématiques de développement international et d'aménagement du territoire. En parallèle, Stéphane est associé au Centre Jacques Berque de Rabat (USR 3136-CNRS) où il termine un doctorat en science politique sur les pratiques de la copropriété au Maroc en partenariat avec le laboratoire Pacte de Sciences-Po Grenoble (UMR 5194-CNRS).

Résumé :

A travers une observation participante, basée sur notre profession de syndic de copropriétés dans la ville de Tanger, notre recherche se propose d'étudier les pratiques de la copropriété par les différents acteurs. L'objectif principal de cette contribution est de démontrer comment l'observation participante et l'ethnométhodologie permettent de saisir le lien entre le cadre juridique de la copropriété et sa pratique par les usagers. La contribution s'attache ainsi à décrire, dans un premier temps, les conditions de notre intégration et de notre participation au sein des acteurs de la copropriété. Puis, dans un second temps, elle propose une observation des interactions qui s'y produisent et une réflexion sur l'appréhension des codes et des symboles de communication du groupe par une analyse du langage utilisé entre les usagers de la copropriété.

L'ethnométhodologie pour saisir l'espace entre le cadre normatif et sa pratique par les usagers

Lors d'une assemblée générale ordinaire des copropriétaires d'un centre commercial dans la ville de Tanger[1], la discussion entre deux commerçants propriétaires d'un local commercial dans la galerie marchande a débuté en ces termes : « pourquoi avez-vous posé une enseigne publicitaire plus grosse que les autres ? Je suis le président du syndic, c'est pour ça ! ». Cette réponse anecdotique d'un usager de la copropriété en dit long sur son exercice au Maroc.

La construction en milieu urbain y connaît depuis les années 1980 un développement spectaculaire. La division et l'aliénation par appartements des immeubles bâtis concernent désormais un nombre croissant de citadins, soumis à un statut spécifique, celui de copropriétaire. Cette « forme collective de propriété », à la fois technique de construction et modalité originale de logement, dispose d'une valeur hautement symbolique pour déchiffrer la société marocaine contemporaine. L'utilisation des parties communes d'un immeuble interroge en effet la vision de la société marocaine sur l'appropriation de l'espace collectif et sur le « savoir et comment vivre ensemble ». A travers une observation participante, basée sur notre profession de syndic à Tanger, notre recherche[2] se propose d'étudier les pratiques de la copropriété par les usagers. La fonction de gestionnaire d'immeubles nous habilite effectivement à être un observateur privilégié des usages de la copropriété et d'entretenir un lien étroit avec les différents acteurs : simples copropriétaires ou membres des organes de gestion ; professionnels du droit pour les conflits liés aux troubles du voisinage ou au recouvrement des charges communes.

Le choix des outils de l'ethnométhodologie pour la mise en place de notre observation participante a répondu aux diverses préoccupations majeures de notre terrain de recherche dont nous évoquerons certains points dans cette contribution. Né aux Etats-Unis dans les années 1960, à travers les travaux fondateurs du sociologue Harold Garfinkel, l'ethnométhodologie pose comme postulat que tout fait social est une réalisation objective, élaborée à partir de l'auto-organisation que chaque individu réalise dans l'accomplissement de ses activités quotidiennes. L'ethnométhodologie s'intéresse ainsi aux raisonnements pratiques

[1] Durant quatre ans, de 2011 à 2014, j'ai occupé la fonction de gérant-associé d'un cabinet de gestion de syndic d'immeubles dans la ville de Tanger. Cette contribution s'appuie sur les pratiques observées dans l'exercice de cette fonction pendant cette période.

[2] Ce travail de recherche fait l'objet d'une thèse de doctorat en science politique sous la double tutelle du Centre Jacques Berque de Rabat (USR 316 CNRS) et du laboratoire Pacte (UMR 5194 CNRS) / Sciences Po Grenoble.

et au « sens commun » qui permettent à l'individu de décrypter et d'ordonner le monde qui l'entoure[3]. L'appartenance au groupe étudié se révèle dès lors primordial pour notre recherche sur les acteurs de la copropriété car elle nous accorde la possibilité d'intégrer l'ensemble des procédures de ce groupe, ses « savoirs faire » et ses « allants de soi ».

Notre double adéquation de membre et observateur des membres de la copropriété, de part nos fonctions simultanées de syndic et de chercheur, soulève néanmoins toute une série de questionnements que cette contribution entend développer selon deux axes : les conditions d'accès et de participation au terrain de recherche (I) et les modalités de compréhension des codes et symboles de communication du groupe étudié (II).

Les conditions d'exercice de l'observation sur le terrain

Lors de nos travaux sur la copropriété au Maroc, en parallèle à l'étude des propriétés et caractéristiques des deux instruments juridiques correctifs mis en place par les pouvoirs publics[4], il nous est apparu essentiel d'examiner les conditions d'exercice par les usagers de ce nouveau dispositif législatif. Pour ce faire, le choix de l'observation participante s'est imposé de part notre fonction initiale de syndic dans la ville de Tanger. Il convient ainsi de s'intéresser à la mise en place de cette méthode sur notre terrain de recherche selon deux niveaux de réflexion : l'intégration au sein du groupe et la participation aux activités quotidiennes.

L'exigence d'une forte implication pour faciliter l'accès au terrain

[3] H. Garfinkel, *Studies in Ethnomethodology*, Cambridge, Polity Press, 1967.

[4] Le législateur marocain est intervenu le 3 octobre 2002 pour corriger l'exercice de la copropriété issu du dahir de 1946 qui posait deux types de problèmes principaux : la technique des « sociétés de construction » et le statut « facultatif et conventionnel » de la copropriété. La vente en l'état futur d'achèvement (V.E.F.A.) a fait l'objet de la loi 44.00 et encadre la vente d'appartements par la promotion immobilière. La loi 18.00 sur la copropriété des immeubles bâtis donne un statut légal à la copropriété en rendant obligatoire le règlement de copropriété.

De nombreuses études sur les politiques publiques[5] font de plus en plus référence aux acteurs de ces politiques, et notamment aux usagers. Ceux-ci sont-ils de nouveaux acteurs capables d'analyses et d'actions ou sont-ils devenus un simple référentiel permettant de renouveler la légitimité de pratiques fondamentalement inchangées ?[6] Saisir les acteurs de politiques publiques en droit et science politique, disciplines de notre recherche, interroge le droit dans ses rapports avec les sciences sociales. Etre au plus près des sujets étudiés nécessite d'emprunter à la sociologie ou l'ethnologie des méthodes de recherche qualitatives.

En effet, notre recherche ambitionne d'analyser l'interprétation et l'application par les usagers des instruments mis en place par les pouvoirs publics en matière de copropriété. Pour cela, il nous semble important de prendre en compte l'environnement dans lequel évoluent de manière concrète ces acteurs. Notre but est ainsi d'observer, en contexte et en action, les pratiques et activités des personnes impliquées de près ou de loin dans le domaine de la copropriété dans la ville de Tanger. Partant de ces postulats théoriques, la mise en place d'une observation participante sur notre terrain de recherche a nécessité le respect de plusieurs fondamentaux, conditionnant notre intégration au sein du groupe. La première étape de l'observation participante consiste à négocier l'accès au terrain. Dans notre cas, ce fut une « participation complète par opportunité » telle que définit par Adler et Adler (1987)[7] : « le chercheur met à profit l'opportunité qui lui est donné par son statut déjà acquis de part sa position de membre de la situation ». Notre métier de syndic professionnel nous permet d'être « de fait » dans la situation étudiée. De praticien permanent et statutaire, nous accédons au rôle de chercheur.

Cette approche du terrain pose dès lors la question du « masque » : révéler ou non aux membres du groupe notre seconde fonction « temporaire » de chercheur. Nous avons pris le parti de ne pas la dévoiler pour conserver une certaine forme d'authenticité dans nos relations avec les usagers et ne pas entraîner une confusion dans l'esprit de ceux-ci. Seuls quelques membres avec des fonctions importantes dans certaines copropriétés et susceptibles de comprendre les buts de notre enquête ont été mis dans la confidence mais ils ont été très peu attentifs à cette information. Néanmoins notre situation n'est aucunement cachée mais elle n'est pas mise en avant auprès de nos différents interlocuteurs. L'observation est, dès lors,

[5] « Politiques publiques » entendues comme les diverses formes de régulation sociale et politique des enjeux sociaux.
[6] P. Lascoumes, « L'usager, acteur fictif ou vecteur de changement dans la politique de santé ? », *Les tribunes de la santé*, 2003/1, n° 1, p.59-70.
[7] P.A. Adler et P. Adler, *Membership roles in field research*, Newbury Park, CA, Sage Publications, 1987.

réalisée dans le cadre de notre activité de syndic professionnel et non dans celle de chercheur. Deux autres caractéristiques de l'observation participante, l'implication et la distanciation, n'ont pas posé de difficultés majeures de part notre positionnement d'observateur participant interne mais ont fait l'objet de notre part d'une attention particulière.

Notre degré d'implication dans les activités du groupe étudié est ainsi maximal car le travail de syndic professionnel nécessite un engagement de tout instant tant les problèmes qui surviennent dans la gestion d'immeubles sont nombreux. Pour démontrer ce degré d'implication, il est intéressant de s'attarder un instant sur les missions du syndic et son interaction avec les autres acteurs et usagers. Le syndic gère pour le compte des copropriétaires les biens qui leur sont communs, et exécute l'ensemble des dispositions du règlement de copropriété dont il a la charge. Ainsi, sa fonction revêt divers aspects : juridiques et organisationnels (convocation et organisation des assemblées générales…), financiers (gestion des ressources financières de la copropriété…) ou techniques (entretien et maintenance des parties communes…)[8].

Les tâches quotidiennes sont donc relativement variées. Dans la même journée, le syndic peut recouvrir le paiement des charges communes auprès des copropriétaires en effectuant du porte à porte, puis chercher un réparateur pour un ascenseur qui ne fonctionne plus et enfin animer le soir une assemblée générale de copropriétaires. Le lendemain, il peut être occupé le matin à remplacer une femme de ménage qui n'est pas venue depuis longtemps à son poste puis, l'après-midi, aller payer les factures d'électricité et d'eau des parties communes de l'immeuble. Cette forte activité quotidienne nous permet de saisir de manière intense les activités des membres et leur vision du monde[9]. A contrario, cette forte implication peut entraver notre capacité d'analyse et le recul nécessaire permettant l'objectivité de notre étude. C'est un risque important que nous tentons de prendre en compte lors de l'analyse des données recueillies sur le terrain pour maintenir un degré de scientificité le plus optimal possible. Ce degré d'implication sous-tend aussi la question de la distanciation avec les membres du groupe étudié. L'enjeu est de conserver une certaine distance pour ne pas fausser notre méthode de travail et les résultats qui vont en découler. L'exercice du métier de syndic impose la recherche d'une neutralité maximale afin de ne pas prendre partie dans les conflits

[8] Voir sur ce sujet : *Guide du syndic de copropriété*, Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'espace (MHUAE), Rabat.
[9] L'observation des pratiques de la copropriété dans la ville de Tanger a fait l'objet d'une première contribution dans l'ouvrage collectif *Le Maroc au Présent* à paraître chez Actes Sud en 2015.

entre copropriétaires. Le vouvoiement est toujours de rigueur avec l'ensemble des copropriétaires, qu'ils soient simples copropriétaires ou membres des organes de gestion. Rester ferme mais cordial, telle est la posture du syndic même si parfois la tentation du « copinage » est élevée en raison des nombreuses sollicitations des copropriétaires pour obtenir des arrangements, comme par exemple l'installation d'antennes paraboliques ou de climatiseurs individuels alors qu'ils sont prohibés par le règlement de copropriété, ou des facilités pour le paiement des charges communes.

Cette obligation de distanciation se renforce encore lors de l'animation des assemblées générales. Le syndic doit veiller à la légalité des assemblées en exigeant le respect des procédures prévues par la loi : convocation, ordre du jour, vérification du quorum, vote des résolutions, procès-verbaux…Dans les pratiques observées dans la ville de Tanger, le syndic doit malgré tout faire preuve de souplesse pour permettre l'avancée des dossiers et rechercher le plus souvent des solutions de compromis. De part notre fonction initiale de syndic et avec une recherche constante du respect des règles d'intégration au groupe évoquées précédemment, l'accès au terrain de recherche fut ainsi grandement facilité et permit la participation aux activités quotidiennes et routinières des différents acteurs et usagers de la copropriété à Tanger[10].

L'intensité des interactions avec les acteurs pour une observation renforcée

Disposer de la double capacité de participer tout en observant nécessite « une période d'interactions sociales intenses entre le chercheur et les sujets dans le milieu de ces derniers »[11]. Pour étudier ces interactions sociales dans le cadre de notre recherche sur la copropriété, on peut les appréhender selon trois niveaux d'analyse : le lieu (où se situent-elles ?), le contexte (à quels moments ?), le sujet (avec qui ?).

Trois complexes immobiliers, situés à Tanger et gérés sous le statut de la copropriété, ont fait l'objet d'une observation particulière car ils présentaient des caractéristiques de gestion spécifiques permettant des interactions plus intenses. La résidence « La Baie

[10] De 2011 à 2014, le cabinet « Tanger Syndic » au sein duquel j'étais associé, a géré 8 copropriétés dans la ville de Tanger, soit 1 474 lots répartis entre 122 locaux commerciaux et 1 352 appartements.
[11] R. Bogdan et J.S. Taylor, *Introduction to qualitative research methods*, New-York, John Wiley, 1975.

Panoramique » est un complexe immobilier situé en périphérie de Tanger sur la côte méditerranéenne dans une zone touristique et résidentielle. Le complexe s'adresse principalement à la classe moyenne marocaine, aux marocains résidents à l'étranger et aux européens désireux de posséder une résidence secondaire au Maroc. La résidence est composée actuellement de 260 appartements répartis sur 11 résidences regroupées en 26 blocs mais devrait compter 500 appartements à terme. Le chantier s'est terminé pour sa première tranche au début de l'année 2010. La livraison finale des appartements par le promoteur a suivi l'avancée des travaux. La création des organes de gestion a suivi le rythme de livraison des appartements. A chaque livraison d'une des 11 résidences, le syndicat des copropriétaires a été créé légalement et un syndic était nommé. Aujourd'hui, les 11 résidences ont un syndicat et un syndic autonomes. Sur les 11 syndics, 5 sont dirigés par des copropriétaires personnes physiques et les 6 autres sont gérés par le promoteur, qui possède encore la moitié des 260 appartements. Une autre société dispose elle aussi d'un nombre conséquent d'appartements en vue de les commercialiser.

La galerie marchande « Andalucia » est un centre commercial situé dans le quartier du golf de Tanger, elle est adossée à un hôtel de luxe et est destinée aux classes aisées vivant dans le quartier. L'édifice a été construit par le propriétaire de l'hôtel qui a revendu à des particuliers les 55 boutiques. Seules une vingtaine de boutiques sont ouvertes, les autres sont fermées en attente de l'ouverture d'une activité ou d'une revente par leurs propriétaires. « Tanger Boulevard » est un complexe immobilier de 417 appartements, 72 locaux commerciaux dont un supermarché et 5 restaurants ainsi qu'un parking privé. Il est situé en plein cœur de Tanger sur le boulevard principal de la ville. La promotion immobilière a été réalisée par un groupe de construction espagnol qui en assure également la commercialisation. Le promoteur a vendu 200 appartements sur 417 et la moitié des locaux commerciaux. Pour sa gestion, le complexe a été scindé en 3 syndicats de copropriétaires distincts : partie résidentielle, centre commercial et parking.

Dans ces trois complexes immobiliers, l'assemblée générale est, selon le dispositif législatif, l'organe délibérant et procède en principe à la gestion de la copropriété. C'est à cette occasion que les interactions sociales avec les membres des copropriétés devraient être les plus importantes. Dans la pratique, très peu d'assemblées générales sont organisées chaque année. Les résidences construites ne disposent pas d'un lieu approprié permettant aux copropriétaires de se réunir. Les assemblées se font dès lors parfois chez un copropriétaire, au café, dans le bureau du promoteur, parfois même debout dans le hall d'entrée de l'immeuble, ce qui est peu

propice à la sérénité de la discussion. Les débats y sont passionnés, l'ordre du jour rarement respecté, on parle de « tout et de rien », très souvent il y est question d'argent et de troubles du voisinage ! A la fin de l'assemblée, peu de décisions sont prises, tout le monde se congratule et chacun repart chez soi. Une dernière difficulté surgit alors : faire exécuter les rares décisions prises.

Les interactions sociales se font dès lors de manière plus régulière avec les membres en charge des organes de gestion des copropriétés. L'organisation statutaire prévue par le dispositif législatif s'adapte « de fait » aux besoins spécifiques de chaque résidence. On trouve, sous différentes appellations, des « bureaux du syndicat », des « comités de gestion », des « présidents de syndic ou du syndicat » qui sous-tendent des modes de gestion particuliers à chaque résidence. La faible connaissance par les copropriétaires du règlement de copropriété et surtout du cadre légal de l'exercice de la copropriété s'ajoute aux différents modes de gestion évoqués ci-dessus pour créer une confusion certaine dans le rôle des organes de gestion. Qui fait quoi ? Telle est la question récurrente que se posent de nombreux usagers de la copropriété.

A la tête du syndicat, on distingue généralement un ou plusieurs copropriétaires, qui vont porter différents titres comme « Président » ou « Vice Président ». Quand le syndicat est représenté par un nombre plus important de copropriétaires, un bureau se constitue avec plusieurs autres fonctions possibles comme celle de « trésorier ». Ces bénévoles deviennent « les hommes à tout faire » de la résidence. Le plus souvent ils cumulent plusieurs fonctions et missions : ils recouvrent les cotisations auprès des copropriétaires pour payer les charges communes, ils gèrent les budgets et passent des contrats au nom du syndicat. Dès lors, la tentation de « toute puissance » devient forte et entraîne des « passe-droits » en raison de fonctions n'engageant juridiquement personne. En contrepartie de leur bénévolat, on peut ainsi voir certains « gestionnaires » s'arroger le droit d'utiliser la terrasse commune à des fins privatives, décider de ne pas payer leur quote-part de charges communes... Dans certains cas extrêmes, des membres du syndicat passent des contrats avec des tiers et perçoivent les rémunérations à la place du syndicat, c'est le cas par exemple d'une résidence qui va louer la façade de l'immeuble comme espace publicitaire ou la terrasse commune pour y installer une antenne relais téléphonique.

Ces premiers résultats observés lors de notre recherche sur les pratiques de la copropriété à Tanger, élaborés grâce à notre participation aux interactions sociales qui se produisent dans

l'exercice de notre fonction de syndic, ont aussi été obtenus par un travail continu de recherche de compréhension des codes et symboles de communication du groupe étudié, deuxième axe de réflexion de notre contribution.

Apprendre et comprendre pour retranscrire les codes et symboles de communication du groupe

Le concept de membre est primordial dans l'approche ethno-méthodologique. « Etre membre » fait référence à l'appartenance sociale à un groupe qui se caractérise par des pratiques et un langage. Elle est une condition préalable à toute activité d'analyse et de description des activités sociales de ce groupe par le chercheur. En effet, si l'on ne connait pas les « allants de soi » du groupe, il est difficile de comprendre ce qui se dit dans le groupe, d'où une attention particulière accordée au langage des acteurs dans notre recherche. Par la suite, le langage du groupe a été retranscrit dans un discours permettant la compréhension de celui-ci par les tiers.

L'attention particulière accordée au langage des membres du groupe

La compréhension des « allants de soi », permise par notre position de membre actif de la copropriété à Tanger en tant que syndic et exigée par l'ethnométhodologie comme préalable, signifie de communiquer avec les acteurs de la copropriété. Cette communication intervient à tous les moments de notre vie professionnelle de syndic. Avec les « simples » copropriétaires, nous échangeons avec eux sur les troubles du voisinage et dans les phases délicates de recouvrement des charges communes. Pour les instances dirigeantes des copropriétés, ce sera à l'occasion de discussions informelles ou lors des assemblées générales portant sur la gestion des résidences. Les professionnels du droit, quant à eux, sont sollicités en majorité lors des impayées de charges communes : les avocats pour la mise en place des procédures judiciaires de recouvrement ; les huissiers de justice pour la délivrance des mises en demeures et des

actes d'exécution[12] ; les magistrats pour l'ordonnancement des décisions contre les copropriétaires non à jour du paiement de leurs cotisations de charges communes.

Cette communication avec les acteurs et usagers va mettre en jeu des formes et des significations mais aussi des affirmations que l'on n'a pas besoin d'expliciter parce qu'elles « vont de soi » et sont indispensables à la cohérence des informations que l'on échange. Dans le domaine de la copropriété, il va s'agir de l'affirmation que tout copropriétaire doit participer aux charges communes et payer sa cotisation par exemple. Ou bien encore « l'allant de soi » que si une résidence est mal gérée et se dégrade, les appartements vont eux aussi perdre de leur valeur. La vie sociale dans un groupe se constitue à travers le langage de la vie de tous les jours. Avec les acteurs de la copropriété, on se parle, on reçoit des ordres ou on en donne, on ment, on participe à des réunions. Cette forme linguistique est propre au groupe auquel on appartient, elle se réfère à des expressions indexicales entendues comme ne prenant un sens que dans un contexte donné.

Prendre en compte ces facteurs de langage et de contexte nous est apparu comme une exigence fondamentale de notre recherche sur les usagers de la copropriété. A titre d'exemple, pour comprendre les interactions observées dans le complexe immobilier « Tanger Boulevard », il faut s'intéresser aux différents acteurs qui interagissent dans un contexte institutionnel propre vers lequel ils s'orientent. Il convient ainsi de poser le cours séquentiel qui va aboutir aux interactions observées entre ces acteurs. Dans ce contexte, différentes catégories d'acteurs interviennent dans les activités de la copropriété avec des modes de fonctionnement et des stratégies propres. Dans cette catégorisation, on peut distinguer d'un côté les professionnels, représentants du promoteur immobilier et professions juridiques, et d'un autre côté, les profanes que sont en principe les copropriétaires. Dans la pratique, si le langage utilisé est bien différent entre ces deux catégories, nous constaterons lors de notre observation que cette distinction tend parfois à se confondre dans l'interprétation et l'application du cadre normatif relatif à la copropriété.

En ce qui concerne les professionnels du droit, dans le contexte des assemblées générales de copropriétaires, deux catégories jouent un rôle « d'accompagnateur » auprès de nombreux copropriétaires dans les procédures de règlement des litiges. Les avocats conseillent sur le droit applicable et les huissiers de justice retranscrivent les débats et les décisions lors des

[12] Ordonnance d'exécution du tribunal de première instance ou procédure de saisie conservatoire.

assemblées générales. Il n'est pas rare de voir des copropriétaires assister aux assemblées avec leurs propres avocats et huissiers de justice. Pour celles qui ont eu lieu dans l'ensemble immobilier « Tanger Boulevard », en novembre 2012 et avril 2013, trois avocats et deux huissiers ont participé, à titre d'observateurs, aux assemblées générales. Cette participation s'effectue en dehors du cadre légal d'exercice de la copropriété. En effet, la loi 18.00, comme le règlement de copropriété du complexe, ne prévoit ni la faculté d'assistance et de conseil des avocats, ni celle de retranscription des données octroyée aux huissiers pendant les assemblées générales.

Lors de notre observation des interactions qui se sont déroulées dans l'enceinte du complexe immobilier « Tanger Boulevard » d'octobre 2012 à avril 2013, les avocats du promoteur vont jouer un rôle assez réduit malgré leur nombre. En effet, durant cette période, trois avocats interviennent simultanément : le premier, de nationalité espagnole, est rattaché contractuellement à la maison mère de Madrid et prépare les assemblées générales (convocation, ordre du jour…) ; le second, de nationalité marocaine, joue un rôle de consultant sur la législation marocaine ; le troisième, recruté par le fonds d'investissement, est chargé de réorganiser la gestion du complexe. Parfois, professionnels et profanes se confondent. L'un des avocats du promoteur immobilier est aussi copropriétaire d'un appartement au sein du complexe et en sens inverse l'un des copropriétaires exerce la profession d'avocat. Le métier d'avocat entraîne dans le raisonnement commun l'idée d'être un expert du droit et donc d'être susceptible de répondre plus facilement aux interrogations et difficultés que soulèvent l'interprétation et l'application des instruments juridiques de régulation de la copropriété.

S'intéresser au langage du groupe, c'est ainsi prendre en compte le contexte et les catégories d'acteurs intervenant dans le cadre de la copropriété mais c'est aussi être à l'écoute des changements qui interviennent au cours de la période d'observation. Le chercheur doit rester ouvert à la découverte de nouveaux questionnements inattendus qui peuvent surgir dans la progression de l'étude. Les situations étant continuellement changeantes, le participant doit prendre en compte les répercussions opérées par ces changements de situations sur les acteurs et leur manière de raisonner. Nous sommes toujours attentifs aux changements survenant au cours de l'étude respectant en cela l'obligation « d'ouverture » préconisée par l'ethnométhodologie. C'est le cas par exemple avec l'entrée d'un nouvel associé comme syndic professionnel dans notre cabinet. En interne au sein de ce dernier ou dans les résidences que nous gérons, cette nouvelle donnée produit des changements dans la manière

de raisonner de nos interlocuteurs habituels qu'il convient de prendre en considération dans notre observation. Le langage du groupe appris et compris doit ensuite faire l'objet d'une retranscription dans un discours qui puisse être intelligible par les autres.

La retranscription du langage du groupe dans un discours intelligible pour tous

De la position de membre découle ainsi une autre notion capitale de l'ethnométhodologie, l'intelligibilité ou la « racontabilité », que Louis Quéré explicite en ces termes : « pour que les membres puissent décrire, interpréter, expliquer, raconter le monde social, il faut que celui-ci soit disponible d'une manière ou d'une autre, c'est-à-dire intelligible, -descriptible-, analysable, observable, racontable… »[13]. L'observateur va dès lors retranscrire le langage du groupe en un discours permettant la compréhension de celui-ci par les autres par l'intermédiaire des « allants de soi » mais également par la maîtrise des « non-dits » à l'intérieur du groupe, constituant ainsi une partie de l'implicite qui va rendre la « racontabilité » intelligible lorsqu'elle se situe dans l'action.

Cette intelligibilité procède donc d'un accomplissement pratique des acteurs dont il convient d'étudier les activités les plus communes de leur vie quotidienne. La prise en compte de ces actions pratiques permet à l'observateur de ne pas figer en un modèle immuable ce qui a été constaté à un moment donné. Car l'une des perspectives de l'ethnométhodologie est de décrire un monde « en train de se faire » donc de s'autoproduire car ce monde n'est pas statique mais dynamique. Au niveau de l'interprétation des observations réalisées sur le terrain, l'ethnométhodologie ne différencie pas l'interprétation théorisée par le chercheur de ce qu'il observe de l'interprétation exercée à des fins pratiques par tout acteur du groupe étudié. Ce qui implique pour l'observateur de conserver l'information contextuelle initiale.

A titre d'exemple, pour raconter les interactions observées dans le complexe immobilier « Tanger Boulevard » à l'occasion de la passation de la gestion des parties communes du promoteur immobilier aux copropriétaires, nous avons pris en considération dans la retranscription des faits observés, d'une part, la dynamique chronologique des évènements entrain de se produire, et, d'autre part, l'information contextuelle initiale. En effet, le

[13] L. Quéré, *Ethnométhodologies*, Pratiques de formation (Analyses), Université de Paris 8, Septembre 1986.

complexe « Tanger Boulevard » va rencontrer de nombreux obstacles lors de la procédure de passation de la gestion des parties communes pour différentes raisons connexes : complexité de la structuration juridique de la gestion scindée en trois syndicats de copropriétaires distincts ; faible taux de vente des appartements et locaux commerciaux d'où dans la même proportion peu d'interlocuteurs copropriétaires capables de s'organiser et de s'investir dans cette gestion ; retards dans les délais de livraison du chantier et nombreuses malfaçons dans la construction.

Tout en continuant à assumer les charges liées aux parties communes (gardiennage et nettoyage) qui ne cessent d'augmenter avec le temps[14], le promoteur immobilier décide de se désengager progressivement en prenant des initiatives pour amener les copropriétaires à s'investir dans la gestion des parties communes. Il va y réussir plus facilement au niveau de la galerie marchande avec la constitution d'un syndicat des copropriétaires, relativement tôt lors de l'achèvement du chantier et la livraison des locaux commerciaux, autour d'une figure forte, le gérant du parking public et payant, qui prend « les choses en mains » avec des motivations diverses : obtenir des aménagements et des réparations dans les parties communes du centre commercial de la part du promoteur ; structurer les commerçants copropriétaires autour de sa personne comme « leader » ; défendre les intérêts de son parking dans le syndicat en cours de constitution.

Un autre exemple, illustrant les modalités de retranscription des interactions lors de l'observation dans le complexe immobilier « Tanger Boulevard », concerne l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est déroulée le 4 avril 2013 et à laquelle nous avons assisté. L'ordre du jour de cette assemblée générale est sensiblement identique à celui établit lors des assemblées générales de la fin de l'année 2012. Il s'agit toujours d'approuver les comptes précédents et le budget prévisionnel, et de doter la résidence d'organes de gestion. Le jour J, l'affluence à cet évènement est relativement nombreuse. Près d'une quarantaine de copropriétaires se sont déplacés. Un local vide a été réquisitionné pour permettre une meilleure sérénité dans les débats. Le promoteur immobilier est représenté par les deux juristes du fonds d'investissement qui vont se tenir à l'écart des discussions, ainsi que par le directeur financier de la maison-mère de Madrid envoyé spécialement sur le site à cette occasion. C'est lui qui va prendre en premier la parole dans un français très approximatif, il

[14] Par exemple les coûts d'électricité et de maintenance viennent se rajouter aux charges communes mensuelles avec la mise en place des ascenseurs dans les blocs d'appartements du complexe.

sera très vite pris à partie par l'un des copropriétaires, le gérant du parking public, qui est aussi le président du syndicat de la partie commerciale.

A partir de cet instant, l'essentiel de la conversation entre les participants va se focaliser sur l'aspect financier de la gestion des parties communes de la résidence. Cette donnée est vitale pour les copropriétaires. Car, pour fonctionner, la résidence nécessite une trésorerie mensuelle très importante pour assurer les charges de gardiennage et d'entretien, d'électricité des parties communes et de maintenance des ascenseurs. Si le promoteur, qui est encore propriétaire de la moitié des appartements et donc responsable financièrement de ceux-ci jusqu'à leurs ventes, ne règle pas ses propres cotisations, le budget de la résidence sera diminué de moitié et ne permettra pas de faire face aux charges. Et cela dans l'hypothèse improbable que les copropriétaires payent eux de leur côté les cotisations qui leur sont imparties dans les délais. Le document de réserve à l'encontre du promoteur élaboré quelques mois plus tôt par l'architecte n'est plus d'actualité. Ce dernier ne participe d'ailleurs pas à cette assemblée. Dans son rôle de leader des copropriétaires, il est ainsi suppléer lors de cette assemblée par le gérant du parking qui va être omniprésent et fédérer autour de sa personne les autres copropriétaires. Dans ce récit provenant de l'observation du terrain de recherche, il s'agit ainsi de respecter deux fondamentaux : l'information contextuelle originelle et la description de la chronologie des événements.

Le changement de posture : de membre à observateur

Cette contribution a proposé des premières pistes de réflexion sur notre terrain de recherche à partir de notre double adéquation de membre et observateur des membres du groupe étudié, rendue possible par nos fonctions simultanées de chercheur et syndic de copropriétés dans la ville de Tanger. Deux axes majeurs ont été développés et sont à retenir quant au bon déroulement de notre observation participante au sein des acteurs de la copropriété. Premièrement, notre intégration au sein du groupe a été permise par une forte implication dans les activités quotidiennes qui s'est traduite par de nombreuses interactions avec les acteurs. En second lieu, notre observation s'est appuyée sur l'étude du langage utilisé par le groupe, langage qui a été par la suite retranscrit dans un discours compréhensible par le plus grand nombre.

Comment s'effectue le changement de posture sur le terrain ? Qu'est-ce-qui permet de circuler entre le rôle de professionnel et celui de chercheur, et à l'inverse, du rôle d'observateur à celui d'acteur de la copropriété ? La difficulté de porter deux rôles au même moment pourrait être en effet prégnante dans notre démarche de recherche. L'observation peut être biaisée, si lors des interactions avec les acteurs, nos interlocuteurs ressentent le changement de posture. Leur raisonnement peut se modifier quand le rôle de chercheur est mis en avant.

Lors d'une assemblée générale des copropriétaires au centre commercial Andalucia, situé dans le quartier du golf à Tanger, j'avais discuté longuement avant l'ouverture de cette réunion avec le responsable de la gestion du centre commercial[15] sur l'exercice de la copropriété au Maroc. A un moment de la discussion, je lui avais parlé de mes recherches sur le sujet. Je m'attendais à ce que son comportement à mon égard se modifie après cette révélation, qu'il ferait preuve de curiosité ou de précaution dans ses propos. Pourtant, aucun changement ne fut observé dans son attitude, ni pendant l'assemblée générale, ni après lors de réunions informelles. Cet exemple explicite parfaitement ce que fut au final le changement de posture sur le terrain : il n'eut pas de conséquence sur l'étude. La posture de professionnel est toujours conservée, quelque soit l'interlocuteur ou l'évènement auquel j'assiste en tant qu'acteur de la copropriété. Dès lors, le changement de posture ne se réalise pas sur le terrain mais plus tard avec la prise de recul en notant les différentes interactions observées sur le terrain.

[15] Haut cadre dirigeant d'une grande entreprise marocaine qui exerçait à titre bénévole la présidence de l'organe de gestion du centre commercial.