

Questions aux copropriétaires européens

Le 21 septembre prochain, nous organisons au Sénat une grande journée sur le thème : « *La Copropriété en Europe* ».

De nombreux copropriétaires ou spécialistes européens ont accepté d'intervenir au cours de ce Colloque et de répondre à nos questions.

Nous-mêmes avons commencé à élaborer un document très complet permettant d'appréhender le fonctionnement de la copropriété dans les différents pays.

D'ores et déjà des copropriétaires ou spécialistes de pays suivants ont accepté d'intervenir :

- Angleterre
- Allemagne
- Italie
- Espagne
- République Tchèque
- Autriche
- Pays-Bas
- Estonie
- Danemark
- Portugal
- Belgique.

Pour préparer cette journée nous avons commencé à étudier le fonctionnement de la copropriété et avons préparé 17 séries de questions que vous trouverez ci-après.

[Si vous souhaitez vous inscrire à ce Colloque, c'est encore possible ! Il suffit de taper ici. \(http://www.unarc.asso.fr/site/europe/0407/colloque.htm \)](http://www.unarc.asso.fr/site/europe/0407/colloque.htm)

Voici nos 17 questions et les explications qui vont avec.

**Colloque du
21 septembre 2007**

**les 17 questions qui
seront étudiées et
débattues**



SOMMAIRE

Thème 1 : lois et règlements.

- 1- Le statut juridique des parties communes et des équipements communs
- 2- Le poids respectif de la loi et des règlements de copropriété
- 3- La prédominance des droits individuels ou la prédominance de l'intérêt collectif
- 4- Une loi qui, parfois, ne s'applique pas à toutes les copropriétés

Thème 2 : gestion.

- 5- Les organes de décision, de gestion, de contrôle
- 6- La durée des mandats des syndics
- 7- Le poids des copropriétaires dans la gestion et le contrôle de la gestion
- 8- Les professionnels : les obligations qui pèsent ou non sur eux et les garanties qu'ils doivent apporter ou non
- 9- Les honoraires des professionnels

Thème 3 : assemblées générales.

- 10- La préparation, la convocation, la tenue des assemblées générales
- 11- Les recours contre des décisions d'assemblée générale

Thème 4 : gestion financière et travaux.

- 12- La transparence financière
- 13- Le fonctionnement comptable
- 14- La programmation et le financement des gros travaux

Thème 5 : traitement des litiges.

15- Le traitement des impayés

Thème 6 : intervention des pouvoirs publics.

16- Le traitement des litiges

17- Les interventions publiques : contrôles, subventions, injonctions, substitution...

1- Le statut juridique des parties communes et des équipements communs

1- Une tendance lourde

Nos investigations nous ont montré que - dans les pays d'Europe étudiés pour le moment - les parties communes et équipements communs appartenaient toujours aux copropriétaires eux-mêmes, selon deux grands systèmes assez simples :

- soit les copropriétaires (regroupés en syndicat de copropriétaires) possèdent en indivision ces parties communes ;
- soit ils sont actionnaires d'une société ou membres de droit d'une association, qui, elles-mêmes possèdent ces parties communes.

Le syndicat des copropriétaires, la société ou l'association ont la personnalité morale et juridique ; leur objet essentiel est d'entretenir les parties et équipements communs.

Nous n'avons pas rencontré de système à l' « américaine » où les parties communes peuvent appartenir à une société qui ne regroupe pas les propriétaires d'appartement.

2- L'Ecosse, une exception ?

Il nous a, cependant, été rapporté qu'en Ecosse, toutes les parties communes n'étaient pas propriété collective, le toit n'étant, par exemple, pas une « *partie commune* », mais devant être réparé, en cas de besoin, par le propriétaire situé sous le toit. **À vérifier.**

3- D'autres situations

Nous nous demandons néanmoins s'il n'existe pas d'autres systèmes (surtout dans les pays de l'ancien bloc communiste) et s'il n'existe pas des pays en Europe où les copropriétés ont des parties communes et équipements communs qui appartiennent à des « sociétés » ou des « propriétaires » (privés ou publics) qui font payer un loyer aux propriétaires des parties privatives, en contrepartie de l'entretien de ces parties communes.

Questions aux représentants des pays Européens

La première question que nous poserons donc à nos invités en ouverture au Colloque sera celle-ci :

- y a-t-il des pays de la communauté européenne où il existerait une dissociation de la propriété, les copropriétaires n'étant pas toujours propriétaires des parties communes ?
- si oui, quels sont ces pays et quels sont les problèmes que cela pose.
- si non, passerons vite au deuxième point de notre Colloque.

2- Le poids respectif de la loi et des règlements de copropriété

- On sait qu'en France la loi prime et que le règlement de copropriété n'est appelé à régler que certains aspects, souvent secondaires.
- Dans d'autres pays, c'est au contraire le règlement qui prime ou peut primer, comme d'ailleurs cela est le cas, en France, en matière d'Association Syndicale des Propriétaires.
- L'un et l'autre systèmes semblent avoir leurs avantages et leurs inconvénients :
 - a) Dans le cas « *français* » où la loi prime, il y a parfois trop de rigidité et une absence regrettable d'adaptation ou d'adaptabilité aux spécificités des copropriétés.
 - b) Dans le cas opposé (Allemagne, Grèce), la souplesse peut être parfois synonyme d'abus ou d'arbitraire.

Prenons quelques exemples :

- **En Belgique** en ce qui concerne les convocations et tenue d'assemblée générale, il n'y a rien dans la loi ; tout est dans les statuts.
- **En Allemagne**, aussi bien la durée de mandat du syndic, le rôle du conseil syndical, etc. à peu près tout peut être prévu dans le règlement.
- **En Grèce**, la loi est jugée si imparfaite que ce sont les avocats qui rédigent pour les copropriétaires les règlements de copropriété.
- **En Angleterre** comme aux Pays-Bas, il y a des « *règlements-types* » qui font office de loi mais ne sont pas non plus obligatoires.

Questions aux représentants des pays Européens

Il sera intéressant que chaque pays puisse faire savoir quel est son « système » et faire une analyse de ce système :

- ses atouts ;
- ses faiblesses ;
- les améliorations jugées souhaitables.

3- La prédominance des droits individuels ou la prédominance de l'intérêt collectif

- Certains pays sont « *obsédés* » par les droits individuels (qui peuvent pourtant empêcher un bon fonctionnement collectif) ; d'autres sont davantage préoccupés de l'intérêt collectif (qui peut aussi être synonyme d'abus de majorité).
- Chacun sait que l'équilibre n'est pas très simple à trouver.
- Certains pensent qu'en France les droits individuels sont parfois trop importants et c'est pourquoi il est intéressant de noter que des pays n'ont pas hésité à restreindre quelques droits individuels, en toute logique.

Exemple :

- **En Italie** le syndic copropriétaire n'a pas le droit de voter pour son propre bilan.
- **En Espagne** les absents non représentés sont considérés comme votant pour.
- **En Allemagne** les fenêtres sont parties communes à usage privatif.

Questions aux représentants des pays Européens

Il pourra être intéressant - sans qu'on s'appesantisse trop sur le sujet - de pointer les excès de telles ou telles dispositions - soit trop protectrices des droits individuels, soit pas assez ... - ceci dans les différents pays européens.

4- Une loi qui parfois ne s'applique pas à toutes les copropriétés

- Depuis longtemps, chacun déplore, en France, que la même loi s'applique à des copropriétés de deux lots ou de cent lots et chacun pense qu'il faut tenir compte de ces différences. Mais rien n'est fait.
- **NB** : Rappelons combien nous avons eu de difficulté à faire admettre récemment que les copropriétés de moins de dix lots pouvaient échapper à l'obligation de tenir une comptabilité d'engagement en partie double... !
- Pourtant, certains de nos voisins ont résolu le problème, au moins pour les toutes petites copropriétés, composées de moins de cinq copropriétaires.
 - **En Italie** la loi ne s'applique qu'à partir de cinq copropriétaires ; en deçà c'est le régime de l'indivision qui s'applique.
 - **En Espagne**, même chose.
 - **Au Portugal**, même chose.
 - **Aux Pays-Bas**, le chiffre monte à six copropriétaires.

Questions aux représentants des pays Européens

Il sera intéressant que les représentants de ces différents pays puissent nous dire ce qu'il en est ; si le système est satisfaisant ou non et si, donc, nous pouvons nous en inspirer...

5- Les organes de décision, de gestion, de contrôle

- On oscille, là encore entre deux systèmes :
 - celui du « *mandataire* » : c'est le cas de la France ; l'assemblée générale est souveraine et mandate un syndic qui exécute avec, en principe (en principe seulement) une faible marge de manœuvre et un organe de contrôle (le conseil syndical) ;
 - celui de l'organe de gestion (comme nous avons avec les associations 1901 ou Associations Syndicales de Propriétaires) : dans ce cas l'assemblée générale élit un organe qui va avoir certains pouvoirs et une relative autonomie de gestion.

- Dans le premier cas, on va trouver, outre la France :

- L'Allemagne.
- La Belgique.

- Dans le deuxième cas, on va trouver :

- L'Angleterre.
- L'Estonie.

Il peut y avoir aussi des systèmes hybrides.

En Allemagne le règlement de copropriété peut prévoir des pouvoirs de contrôle ou d'initiative importants du conseil syndical, ce qui nous rapprocherait de la cogestion.

La Belgique semble être passée d'un système de cogestion (fort pouvoir du conseil de gérance) à un système de mandataire « *à la française* » (le conseil syndical n'étant plus qu'un simple organe de contrôle).

Dans le deuxième cas, les copropriétaires sont forcément associés à l'organe de gestion et le professionnel - quand il y en a un - joue le rôle plutôt d'un prestataire.

Nous n'avons pas toujours réussi à toujours bien comprendre - pour certains pays - quel était le système effectif.

Questions aux représentants des pays Européens

Il sera donc souhaitable, pour chaque pays, de savoir :

- quel est le système appliqué ou quels sont les systèmes existants ;
- les avantages et inconvénients de chaque système, vus par chacun.

6- La durée des mandats des syndics

- On s'étonnera peut-être que nous abordions ce problème.
- Ce point est, en effet très secondaire, mais symptomatique car on relève de grandes amplitudes...
 - **Allemagne** : durée maximum de cinq ans, souvent fixée par le règlement de copropriété à cinq ans (80 % des règlements) sans doute parce que les règlements sont faits par des professionnels de l'immobilier.
 - **Italie** : un an.
- La question, en effet, se pose : faut-il des contrats longs avec les effets positifs et négatifs que cela comporte ou des contrats courts, avec - là aussi - des effets négatifs et positifs ?
Avant de trancher, il pourrait être intéressant de faire un état des lieux européen.

Questions aux représentants des pays Européens

Il faudra essayer de savoir ce qu'il en est dans les autres pays, sans que cela ne donne forcément lieu à une table ronde.

Encore que le problème soit très intéressant et révélateur et puisse faire débat.

7- Le poids des copropriétaires dans la gestion et le contrôle de la gestion

- Cette question vient compléter le point n°5 concernant les organes de gestion et de contrôle.
- Nous avouons avoir eu du mal à faire le tour de cette question qui devra donc être abordée au cours de notre Colloque.

Questions aux représentants des pays Européens

- Nous tâcherons de répondre aux questions suivantes par pays :
 - 1- Quel est le poids respectif de la « *gestion* » des copropriétés par les copropriétaires et de la « *gestion* » par les professionnels ?

Il semble, en particulier qu'aux Pays-Bas de nombreuses copropriétés soient gérées par les copropriétaires.
Même chose en Grèce.

Cette gestion se met-elle en place par défaut ?

Quand elle est mise en place, est-elle satisfaisante ?
 - 2- Quand il y a gestion par les copropriétaires, quelle en est la raison (absence de professionnels qualifiés ou sécurisants ? coût ? facilité de gestion rendant inutile le recours à un professionnel ? formalisme peu exigeant, etc.).
 - 3- Quand il y a gestion par un professionnel quelles sont les possibilités pour les copropriétaires :
 - de contrôler eux-mêmes le syndic ?
 - de faire contrôler ce syndic par un tiers en distinguant les cas où ce contrôle est :
 - initié par les copropriétaires eux-mêmes ?
 - imposé par la réglementation nationale (**exemple** : obligation de faire certifier les comptes) ?

8- Les professionnels : les obligations qui pèsent ou non sur eux et les garanties qu'ils doivent apporter ou non

- La France apparaît comme un pays privilégié puisque les syndicats professionnels ont forcément une carte délivrée par la Préfecture, doivent avoir un diplôme ou une expérience minimum, une assurance de responsabilité civile professionnelle et une caution garantissant les fonds mandants.
- Certes, mais ce parapluie est un peu troué : les Préfectures ne contrôlent pas toujours très bien, et interviennent très lentement en cas d'infraction ; la responsabilité civile professionnelle joue difficilement et pratiquement jamais à l'amiable ; les caisses de garantie font tout pour échapper à leurs obligations, d'ailleurs limitées aux fonds déclarés...
- Curieusement beaucoup d'autres pays semblent moins exigeants avec les professionnels ; « *semblent* », disons-nous, car nos informations sont encore partielles à ce sujet, informations que le Colloque devrait nous permettre de compléter.
- Ce qui existe :
 - **Autriche** : se caractérise par une forte réglementation du métier d'administrateur, mais nous avons peu de précisions.
 - **Pays-Bas** : les syndicats sont « *assermentés* » auprès du tribunal et dépendent du juge.
 - **Angleterre** : le nom des « *directeurs* » et les comptes doivent être publiés et certifiés.
 - **Belgique** : les syndicats doivent être membre d'un ordre, l'I.P.I. (Institut de la Propriété Immobilière).
- Pays où il semble ne rien exister :
 - **Italie.**
 - **Portugal.**
 - **Allemagne.**
 - **Grèce** : il semble même que certains prestataires (vendeurs de fioul...) peuvent assurer la fonction de syndic...

Questions aux représentants des pays Européens

- 1- Quelles obligations pèsent sur les professionnels ?
- 2- Ces obligations sont-elles suffisantes et efficaces ?
- 3- Quelles sont les demandes exprimées ou les réformes en cours ?

9- Les honoraires des professionnels

- Comme on le sait les copropriétaires français sont excédés par la pratique des syndics concernant leurs honoraires, les honoraires dits de base pour la gestion courante représentant une part de plus en plus faible de leurs honoraires globaux et de plus en plus de tâches, pourtant courantes, étant facturées en plus.
- Or il apparaît, là encore, que les pratiques sont très différentes chez nos voisins, ce qui veut sans doute bien dire que nous avons raison de protester et que nos syndics ont tort de pratiquer comme ils le font. Une seule exception, la Belgique, mais celle-ci semble avoir - sur ce point - subi les mauvaises influences françaises.
 - **En Italie** le syndic ne peut pas prendre des honoraires particuliers pour les assemblées générales.
 - **En Allemagne** les contrats que nous avons étudiés incluent toute la gestion ; les suppléments sont très limités.

Questions aux représentants des pays Européens

Le Colloque devra être pour nous l'occasion de faire le tour des pratiques tarifaires et contractuelles des professionnels des différents pays, puisque actuellement la France est agitée par ce problème et que le Conseil National de la Consommation doit rendre un avis à ce sujet fin septembre...

10- La préparation, la convocation, la tenue des assemblées générales

- La France semble se caractériser sur ces points-là - par rapport à ses voisins - par un hyper-formalisme qui peut poser problème.
- D'après nos premières investigations nos voisins seraient plus souples.
- Voici quelques exemples de ce que nous avons réussi à identifier :
 - **Espagne** : nous l'avons vu, les absents non représentés sont considérés comme votant pour.
 - **Italie** : convocation par tout copropriétaire dès lors qu'une demande a été faite par deux d'entre eux représentant 167 millièmes minimum.
 - **Italie** : le calcul de la majorité se fait toujours par tête et par millième.
 - **Allemagne** : vote par écrit possible hors assemblée générale.
 - **Angleterre** : également vote par écrit possible hors assemblée générale.
 - **Belgique** : il n'y a rien dans la loi ; tout est dans les statuts.
 - **Portugal** : le délai de convocation est de dix jours.
 - **Autriche** : la convocation par e-mail est possible.
 - **Autriche** : si la majorité n'est pas acquise, le syndic peut contacter les absents.

Questions aux représentants des pays Européens

Il sera intéressant qu'ils nous disent si les assemblées générales fonctionnent correctement comme cela ou au contraire s'ils regrettent que des règles plus strictes n'existent pas et s'ils souhaitent plus de formalisme.

11- Les recours contre des décisions d'assemblée générale ou des actes de gestion non conformes

- Une des critiques très fréquentes formulées par les copropriétaires français concerne la difficulté à engager des recours en annulation contre les décisions d'assemblée générale : délais courts ; coûts importants liés à la nécessité de prendre un avocat ; longueur de la procédure. Ces difficultés confèrent une certaine impunité qui, dès lors, incite certains à ne pas respecter les règles.
- Il est donc très intéressant de voir comment cela se passe chez nos voisins qui ont, pour certains, mis en place :
 - soit des procédures spécifiques ;
 - soit une hiérarchie des fautes et une hiérarchie des traitements.

I- Différents types de problèmes

- **Italie** : il y a les décisions qui sont « nulles » (très grosses erreurs) et celles qui sont simplement annulables.
- **Angleterre** : il y a distinction entre erreurs formelles bénignes ou lourdes.
- **Belgique** : les décisions peuvent être :
 - abusives ;
 - irrégulières ;
 - frauduleuses.

II- Modalités de contestation et de correction

- **Portugal** :
 - a) **absents** : ils ont quatre-vingt-dix jours pour faire connaître leur accord ou désaccord ;
 - b) **présents opposants ou absents** : ils ont dix jours (à partir de la date d'assemblée générale ou de réception du procès-verbal) pour demander la reconvoque d'une assemblée générale pour annulation des décisions non valides.

III- Délais de contestation :

- **Belgique** : le délai de contestation est de trois mois.

IV- Accès à la justice

Les contestations sont-elles simples ou constituent-elles un parcours du combattant ? (question également abordée au point 16).

Questions aux représentants des pays Européens

Il faudra pouvoir savoir, pour chaque pays :

- a)** si ces dispositifs sont ou non satisfaisants
- b)** si oui, pourquoi ?
- c)** si non, pourquoi ?
- d)** s'il existe d'autres dispositifs intéressants.

12- La transparence financière

- La France se caractérise par un drôle de fonctionnement « *financier* ». Après maintes batailles, nous avons enfin obtenu en 2000 que le compte bancaire séparé soit obligatoire... sauf décision contraire de l'assemblée générale acquise à une faible majorité.
Conséquence... : 15 % seulement des copropriétés avec syndics professionnels ont un compte bancaire séparé.
- Or, il apparaît que cela est un problème purement français, les autres pays ne se posant même pas la question tant il va de soit qu'un compte de copropriété ne peut être QUE séparé : c'est impérativement le cas semble-t-il (sans dérogation possible) en Autriche et au Portugal.

Questions aux représentants des pays Européens

- Est-il exact que, dans les autres pays européens, le compte séparé par copropriété va de soi ?
- En quoi cette situation est-elle bénéfique ?
- Les professionnels tentent-ils de modifier la situation ?

13- Le fonctionnement comptable

- Sur ce point encore la France est allée très loin, peut-être même trop loin :
 - obligation du système provisionnel ;
 - comptabilité d'engagement ;
 - plan comptable normalisé ;
 - une présentation des comptes très formaliste et rigoureuse.

- Les autres pays en sont restés à des obligations beaucoup moins contraignantes, mais il faudrait pouvoir le vérifier et pouvoir aussi savoir :
 - s'il y a des réflexions en cours ;
 - s'il y a des réformes prévues.

- **Angleterre** : il y a obligation de certification des comptes (à préciser ce que cela inclut).

- **Belgique** : il y aurait nomination de contrôleurs ou de réviseurs (obligations ?).

Questions aux représentants des pays Européens

Résumé des obligations comptables de chaque pays et précisions.
Précision concernant les contrôles comptables obligatoires.

14- La programmation et le financement des gros travaux

- En matière de programmation et de préparation anticipée des financements en matière de gros travaux, les lois et les pratiques sont en France tout à fait inadaptées ou inexistantes.
- N'existe que la possibilité de voter des provisions pour travaux à entreprendre tous les trois ans (article 18-6 de la loi).
- Nous pensons que l'absence de dispositions contraignantes en France explique en grande partie la dégradation du parc des copropriétés les plus modestes et le développement du phénomène des copropriétés en difficulté.
- Il est très intéressant de noter que de nombreux pays non seulement ont prévu des dispositions impératives à ce sujet, mais ont même fait récemment évoluer leur législation pour introduire des obligations concernant ce point.
 - **En Allemagne** le fonds de travaux est obligatoire.
 - **En Espagne** aussi.
 - **En Angleterre** le fonds n'est pas obligatoire, mais est obligatoire l'élaboration tous les dix ans d'une étude sur l'opportunité de créer un fonds de réserve pour gros travaux.
 - **Au Portugal** le fonds est obligatoire et par ailleurs la loi sur l'urbanisme oblige à faire certains gros travaux tous les huit ans.
 - **En Belgique** le fonds de travaux n'est pas obligatoire, mais beaucoup de règlements de copropriété le prévoient.
 - **En Autriche** le fonds de travaux est obligatoire et un budget pluriannuel pour gros travaux doit être établi.

Questions aux représentants des pays Européens

- D'autres pays ont-ils mis en place des dispositions similaires ou complémentaires.
- Est-il possible que les pays concernés puissent expliquer quelles ont été les motivations pour mettre en place ces dispositions, quelles ont été les réticences et quel bilan peut-on en tirer ?

15- Le traitement des impayés

- Les impayés sont un fléau qui entraîne les copropriétés dans une spirale de dégradations irréversibles.
- L'efficacité du système français ne semble pas suffisante, loin de là.
- De nombreux pays ont réfléchi à ces problèmes et ont introduit des dispositions spécifiques ; **exemple** :
 - **En Angleterre** l'acheteur est solidaire des dettes de l'acquéreur ; c'est un bon moyen pour éviter les ventes par adjudication où restent à la charge de la copropriété des sommes irrécouvrables importantes.
 - **En Espagne** le débiteur n'a pas le droit de voter et une liste des débiteurs peut être affichée dans les parties communes.
 - **En Allemagne**, comme en Italie, on peut couper l'eau, le chauffage et même l'électricité à un débiteur (d'un semestre au moins, pour l'Italie).
 - **En Italie et peut être aussi en Estonie**, tout créancier peut assigner en paiement n'importe quel copropriétaire et même le syndic (c'est-à-dire celui qui a passé le contrat ou la commande) ; cette disposition assez radicale doit forcer les copropriétaires et le syndic à se remuer.
 - **Dans plusieurs pays (Allemagne, Belgique)** le règlement de copropriété peut prévoir une possibilité pour le syndicat de percevoir les loyers en cas d'impayés (c'est donc une « *saisie* » simplifiée...).

Questions aux représentants des pays Européens

- Ces dispositions sont-elles efficaces ?
- D'autres dispositions originales existent-elles ? Où cela ?

16- Le traitement des litiges

A) La médiation

- Il nous est apparu que dans certains pays, les procédures de médiations préalables étaient, soit obligatoires (Angleterre), soit possibles et conseillées (Portugal).

Questions aux représentants des pays Européens

Il sera intéressant que chaque pays concerné puisse préciser ce qu'il en est et nous parler de l'intérêt de ces procédures.

B) L'action judiciaire (hors problème de recouvrement des charges)

- Dans certains pays, l'action judiciaire est simple ; dans d'autres (comme la France) elle est compliquée.
- Il apparaît cependant que certains pays seraient en train de rendre plus difficile le recours judiciaire pour dissuader les copropriétaires de plaider. C'est le cas de l'Allemagne qui est passée d'un traitement par la justice de paix (Tribunal d'Instance) à un traitement par le Tribunal de Grande Instance.
- Cette évolution est très curieuse puisque, en France, au contraire, nous déplorons plutôt la difficulté d'accès à la justice et demandons à le rendre plus simple et efficace.

Questions aux représentants des pays Européens

L'accès à la justice est-il simple ?
Les procédures sont-elles efficaces ?
Quelles sont les améliorations demandées ?

C) L'action à l'encontre des syndic professionnels

- Les difficultés rencontrées en France pour engager la responsabilité de son syndic se rencontrent-elles dans d'autres pays ?
- Existe-t-il des cas où le recours en responsabilité civile professionnelle semble efficace ?

Questions aux représentants des pays Européens

Y'a t-il, comme en France, l'idée d'une certaine « *impunité* » des professionnels qui tient au fait de la difficulté d'engager leur responsabilité en cas de faute ?

17- Les interventions publiques : contrôles, subventions, injonctions, substitution...

- Il est un point sur lequel nous n'avons eu que très peu d'informations et qu'il sera important de traiter au cours de ce Colloque. C'est celui des interventions publiques éventuelles en matière de copropriété.
- En France nous avons trois types d'interventions :
 - a) Les subventions directes ou indirectes (crédits d'impôts) accordées aux copropriétaires, plus ou moins importantes en fonction de la situation des copropriétaires OU celle des copropriétés.
 - b) Les injonctions de travaux (pour péril, insalubrité ou en cas de dysfonctionnement d'un équipement).
 - c) Les « opérations » d'aide au redressement qui peuvent s'étaler sur cinq ans ou plus, et qui concernent soit une copropriété en difficulté soit tout un quartier.

Questions aux représentants des pays Européens

Nous aimerions que chaque pays puisse nous aider à répondre aux questions suivantes :

- 1- Existe-t-il un système de subventions pour gros travaux dans les copropriétés (parties communes) ? Comment fonctionne-t-il en quelques mots ?
- 2- Existe-t-il des dispositifs contraignants pour obliger des copropriétés à faire des travaux (péril ? insalubrité ?).
- 3- Existe-t-il des dispositifs incitatifs concernant des copropriétés entières ? dans quel cas sont-ils mis en œuvre ? À l'initiative de qui ?
- 4- Lorsque plus rien ne semble raisonnablement possible, que fait, ou peut faire, la puissance publique ?