

La Copropriété en Europe Réponses au questionnaire de l'ARC

Voici - comme annoncé - les trois premiers chapitres de notre questionnaire sur l'Europe en vue de notre colloque du 21 septembre prochain.

Nous mettrons en ligne sans tarder la suite, à savoir les sept chapitres suivants.

- La gestion des copropriétés : droits et obligations de chacun.
- Les syndics professionnels.
- Les assemblées générales de copropriétaires.
- Les gros travaux.
- Actions judiciaires.
- Droit de jouissance/vente.
- Points forts et améliorations.

Bonne lecture de ces trois premiers chapitres (les plus abstraits) en attendant la suite.

Questionnaire et réponses : partie 1/2

1) Textes régissant la Copropriété	4
a- Existe-t-il une loi ? A quelle date remonte-t-elle ?	4
Allemagne	4
Autriche	4
Belgique	4
Espagne	4
Finlande	5
France	5
Grèce	5
Italie	6
Pays-Bas	6
Portugal	6
Royaume Uni	7
b- En plus de la loi, existe-t-il des documents qui règlent les rapports entre copropriétaires ?	9
Allemagne	9
Autriche	9
Belgique	9
Espagne	9
Finlande	10
France	10
Lettonie	11
Portugal	12
Royaume Uni	12
c- Ces documents peuvent-ils simplement compléter la loi ou prévoir des dispositions contraires à la loi ?	14
Allemagne	14
Autriche	14
Belgique	14
Espagne	14
Finlande	14

France	14
Grèce	14
Lettonie	15
Pays-Bas	15
Portugal	16
Royaume Uni	16
2) Parties et équipements communs	17
À qui appartiennent les parties communes et les équipements communs ?	17
Allemagne	17
Autriche	17
Belgique	17
Espagne	17
Finlande	17
France	18
Grèce	18
Italie	18
Lettonie	19
Pays-Bas	19
Portugal	19
Royaume Uni	20
3) Charges	21
a- Comment sont définies les règles de répartition des charges pour chaque copropriétaire ?	21
Allemagne	21
Autriche	21
Belgique	21
Espagne	21
Finlande	21
France	21
Italie	22
Lettonie	22
Pays-Bas	22
Portugal	22
b- Comment sont déterminées les charges chaque année (assurance, ménage, frais d'administration, chauffage, ascenseur, petits travaux, gros travaux, etc) ?	23
Allemagne	23
Autriche	23
Belgique	23
Espagne	23
Finlande	24
France	24
Grèce	24
Italie	24
Pays-Bas	26
Portugal	26
Royaume Uni	26
c- Comment sont contrôlées et validées les dépenses ?	27
Allemagne	27
Autriche	27
Belgique	27
Espagne	28
Finlande	28
France	28
Grèce	28
Italie	28
Lettonie	28
Pays-Bas	28

Portugal _____	29
Royaume Uni : _____	29
d- En cas d'impayés de charges quels sont les recours de la copropriété et ses droits ? _____	30
Allemagne _____	30
Autriche _____	30
Belgique _____	30
Espagne _____	30
Finlande _____	31
Grèce _____	31
Italie _____	31
Lettonie _____	32
Pays-Bas _____	32
Portugal _____	32
Royaume Uni : _____	32
e- Quels sont les problèmes qui se posent en général ? _____	33
Allemagne _____	33
Autriche _____	33
Belgique _____	33
Espagne _____	33
France _____	34
Lettonie _____	34
Pays-Bas _____	34
Portugal _____	34
Royaume Uni : _____	34

1) Textes régissant la Copropriété

a- Existe-t-il une loi ? A quelle date remonte-t-elle ?

Allemagne

- L'indivision est réglementée dans le Code civil allemand « BGB », en particulier par les paragraphes 741 ff BGB concernant la communauté par indivis et les paragraphes 241 ff BGB concernant les rapports d'obligations.
- La copropriété est réglementée par le WoEigG ou WEG « *Wohnungseigentumsgesetz* » qui date du 15 mars 1951, modifié par :
- La loi du 19 mars 1974 (BAZ. 58 du 23 mars 1974)
- Une réforme du WEG a été votée par le Parlement Allemand le 14 décembre 2006. Adoptée par le Bundesrat, cette réforme devrait entrer en vigueur au plus tard le **1 JUILLET 2007**.
- La loi n'est d'ordre public que pour des dispositions élémentaires. Les rares règlements irrévocables concernent l'indissolubilité de la copropriété (§ 11 I 3 WEG), la nomination d'un administrateur (§ 20 II WEG) et les pouvoirs de l'administrateur (§ 27 III WEG). Pour ces dispositions aucune modification n'est possible.

Autriche

La loi d'origine sur la copropriété date de 1948. Elle a été modernisée en 2002.

Belgique

- Loi du 30 juin 1994, est entrée en vigueur le 1^{er} août 1995. Elle est insérée dans le Code civil. La loi précédente remontait à 1924.
- Cette loi est impérative dans la majorité de ses dispositions.

Espagne

Textes de référence :

- Article 396 du code civil
- Loi sur la « propriété horizontale » n° 49/1960, du 21 juillet 1960 (Journal Officiel – BOE – n°176, du 23 juillet 1960), modifiée à plusieurs reprises et notamment par la loi 8/1999 du 6 avril 1999 (BOE n°84, du 8 avril) et par la loi 51/2003, du 2 décembre 2003 d'égalité des chances, non discrimination et accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite (BOE n° 289, du 3 décembre).

NB :

- il existe un texte spécifique à la Région de Catalogne (loi n°5/2006 du **10 MAI 2006**, Livre V du code civil de Catalogne)
- lorsque le nombre de copropriétaires n'est pas supérieur à 4, il peut être dérogé aux dispositions de la loi relative aux organes de la copropriété. S'appliquent alors les dispositions de l'article 398 du code civil sur l'administration de l'indivision.

Finlande

- La copropriété existe depuis la fin du 19ème siècle sous forme « d'entreprise de logement ». La première loi sur la société de logement à risque limité date de l'année 1926. Une grande partie des provisions est utilisée comme dans un bilan de société commerciale. Cette loi a été révisée en 1992 pour rendre la réglementation plus détaillée.

France

- Il existe une loi (associée à un décret qui en précise les modalités d'application) qui remonte à 1965 et qui a été régulièrement modifiée sur divers points depuis cette date.

Cette loi est presque en totalité dite « *d'ordre public* », c'est-à-dire qu'elle s'impose malgré les conventions communes.

Grèce

- La loi n° 3741/1929 (Journal Officiel du Gouvernement A' 4/9.1.1929), concernant la copropriété verticale. Il est également considéré comme étage le sous-sol et les chambres (parties) sous les combles.
- Le décret-loi n° 1024/1971 (ΦΕΚ A' 235/15.11.1971), concernant la copropriété horizontale qui détermine les conditions de sa création en combinaison des lois spéciales concernant la soumission des immeubles situés hors du plan d'alignement (à titre indicatif, art. 27 par. 2 L. 2831/2003). Ce décret-loi aligne les règles qui régissent la copropriété horizontale avec celles qui concernent la copropriété verticale.
- La loi n. 1562/1985 qui régit entre autre le cas où les copropriétaires ne parviennent pas à un accord amiable pour la rédaction du règlement de copropriété.
- Les articles 1002, 1017 et 1013 du Code Civil hellénique ainsi qu'à titre subsidiaire, les articles du Code Civil qui concernent la propriété et la copossession, dans le cas seulement où ces règles ne sont pas contraires aux lois obligatoires concernant la copropriété horizontale et verticale.
- Les articles 16 par. 8, 17 par. 2, 480 A, 647 par. 2 et 677 par 2 du Code de la Procédure Civile hellénique.

- Les lois d'urbanisme faisant partie du droit substantiel ou administratif qui influencent l'application des règles concernant la copropriété horizontale ou verticale.

Italie

- Le droit de copropriété et du code civil ont été promulgués en 1942 par un décret royal.
- Plus récemment on y a adjoint de nombreuses lois spéciales qui ne modifient pas l'origine légale, mais qui légifèrent sur les sujets précédemment non abordés.

Lettonie

En Lettonie, nous n'avons pas une loi sur la copropriété. Par contre, nous avons des lois pour les propriétaires d'appartements qui s'appliquent aux immeubles.

- Loi sur la propriété en appartement du 20 avril 2004, modifiée le 16.01.1997, 15.10.1998, 15.11.2001 et le 07.04.2004
- COOPERATIVE SOCIETY LAW du 03.10.1998, modifiée le 06.04.2000, 20.06.2002, 17.10.2002 et le 28.09.2006
- Loi sur les associations et leur fondation du 12.11.2003, modifiée 23.09.2004.

Aujourd'hui, nous avons des structures dans le secteur du logement tels que :

- Le Ministre de l'économie, responsable de la politique du logement
- L'agence Nationale du logement pour la réalisation de la politique
- Un groupe de conseil au sujet du développement de logement. C'est un groupe de lobbyistes composé d'associations de propriétaires, de coopératives de logement, d'organisations professionnelles, qui s'occupe de la gérance quotidienne et du développement des logements.

Pays-Bas

- La copropriété est réglementée dans le livre 5 du code civil (document n°6), hollandais « Burgerlijk Wetboek » (BW) en particulier par les articles 106 à 147 concernant les droits réels. Ces dispositions relatives à la copropriété ont été introduites dans le code civil en 1951.
- Il y a eu une réforme entrée en vigueur le **1ER MAI 2005**
- La loi est en totalité d'ordre public.

Portugal

- La copropriété au Portugal est réglementée par les articles 1414 à 1438 du nouveau Code Civil portugais (livre III Titre II Chapitre VI Propriété

Horizontale, Articles n° 14140 1438°A), le décret-loi n° 267/94, 268/94 et 269/94 du 25 octobre et le régime juridique de l'Urbanisme et de la Construction.

- À l'origine (1955) cette loi est issue d'un décret qui en précisait les modalités d'application et le fonctionnement des copropriétés. En 1966 ce texte a été incorporé au Code Civil.

Royaume Uni

- La loi est The Commonhold and Leasehold Reform Act 2002. Elle ne s'applique pas en Ecosse où le droit des biens est différent et il y a des modifications pour le Pays de Galles.
- Cela est complété par plusieurs décrets d'application (qui fait que de la majeure partie de la loi a pris effet à partir du **27 SEPTEMBRE 2004**)
- Le règlement se trouve dans :
The Commonhold Regulations 2004, et
The Commonhold (Land Registration) Rules 2004

La notion d'ordre public n'a pas de contrepartie précise en droit anglais mais il y a des choses qui sont obligatoires.

Il n'est pas obligatoire d'adopter le commonhold comme statut d'occupation dans des cas particuliers – c'est un choix. Il y a des situations où on ne peut pas utiliser un commonhold par exemple pour l'agriculture ou pour un immeuble où le commonhold n'inclut pas le sol.

Leasehold : Le droit anglais n'a pas de droit équivalent à la copropriété. Si on considère le statut d'occupation des personnes vues comme propriétaires, il y a un choix du statut applicable aux appartements.

- La grande majorité des occupants vus comme propriétaires des appartements en Angleterre auront des long baux, très souvent de 999 ans (mais qui peuvent être plus longs ou plus courts). L'intérêt de tout locataire est traité comme un droit réel (quoique non défini comme tel) un peu comme pour un bail emphytéotique. Un locataire achète un long bail par un paiement sur la création du bail ou en payant au locataire existant le transfert du bail. C'est comme pour la propriété, très souvent avec l'aide d'une hypothèque. Le loyer est très, très bas et fixe.
- Les lois qui règlent ces longs baux sont différentes que celles qui règlent les baux courts. Les locataires des longs baux ont des droits importants additionnels, par exemple ils peuvent souvent insister pour que le bailleur leur vende sa propriété ou leur octroie un nouveau bail pour un prix relativement bas. Il y a un droit pour ces locataires de voter ensemble pour faire la gestion de l'immeuble eux-mêmes (*the right to manage*).

Commonhold : Il y a pourtant une nouvelle loi qui a créé la possibilité d'un statut d'occupation beaucoup plus proche de la copropriété, the commonhold, quoique ce soit modelé sur la version australienne (strata titles) et américaine (condominium).

Il ne faut pas partir du principe que la copropriété est meilleure pour les occupants qu'un long bail, parce que très souvent pour des nouveaux immeubles le bailleur sera une société dont les locataires sont aussi les actionnaires. Pourtant les notions derrière les longs baux sont trop différentes du droit civil sur le continent pour facilement faire une comparaison. Pour le moment il y a très peu des *commonholds*, et donc les réponses sont un peu théoriques.

b- En plus de la loi, existe-t-il des documents qui règlent les rapports entre copropriétaires ?

Allemagne

- Il existe pour chaque copropriété un règlement de copropriété (*Gemeinschaftsordnung*) et une déclaration de division / Contrat de division (*Teilungserklärung*).
- Il y a également la HeizkVO (*Heizkostenverordnung*) une ordonnance en vigueur depuis le 1 mars 1989 qui règle la répartition des charges de chauffage collectif.

Autriche

Il y a des interférences avec d'autres lois, en particulier avec la loi des « *Mischhäuser* » (comparable avec la location selon la loi de 1948 en France avec un droit de préemption avant la mise en copropriété) dans des immeubles anciens. Ces copropriétés dites « *mixed* » sont maintenant soumises à la WEG 2002, mais il reste des difficultés d'application.

Belgique

- Les statuts de l'immeuble fixent les rapports entre les copropriétaires. Ils se composent en principe :
 - de l'acte de base (aussi appelé "statut réel") qui décrit le bâtiment, ses parties privatives et communes, leurs quotités, leur affectation, les servitudes, etc.
 - du règlement de copropriété qui définit le fonctionnement de la copropriété (conditions d'usage des parties communes et privatives, administration de la copropriété, assemblées générales, conseil de gérance, répartition des charges, etc).
 - éventuellement du règlement d'ordre intérieur qui fixe les règles de vie en commun, destinées à assurer le bon voisinage des copropriétaires.

A noter que les statuts doivent faire l'objet d'un acte authentique, et que la transcription de celui-ci est une condition du droit pour la copropriété de se prévaloir de sa personnalité envers les tiers.

Espagne

Il peut y avoir des conventions communes appelées « statuts » qui se rapprochent des règlements de copropriété existants en France. Ils ne sont pas imposés par la loi (cf : exposé des motifs de celle-ci).

Ils contiennent notamment les dispositions relatives à la constitution de la copropriété (consistance, lots et quote parts ...), la destination de l'immeuble, à la jouissance des lots, aux installations et parties communes, aux obligations et droits des copropriétaires, en résumé : ils détaillent les règles d'utilisation de l'immeuble et de fonctionnement de la copropriété. L'opposabilité aux tiers est assuré par la publication au Registre de la Propriété.

Au « statut » peut s'ajouter un règlement intérieur qui précise les règles de conduite et d'utilisation des parties communes, dans les limites fixées par la loi et le statut.

Finlande

La société de logement à risque limité a une administration proche des sociétés commerciales, mais doit avoir des statuts bien spécifiques qui sont proche d'un règlement de copropriété. Ces statuts doivent contenir les indications suivantes :

- Le nom de la société
- La commune dans laquelle la société est domiciliée
- L'adresse des immeubles dont la société est propriétaire et les règles de possession pour cette propriété.
- Le capital des parts de la société
- La valeur des parts, ou, si les parts ne correspondent pas à la valeur du marché, le nombre des parts ou le minimum et le maximum du nombre des parts.
- L'endroit où se trouvent les lots, leurs numérotation, le niveau, la surface, l'utilisation et le nombre de pièces.
- Quelle part (ou « bloc de parts » repérable par un numéro de série) correspond à quelle personne.
- Les parties communes qui sont possédées par la SLRL elle même
- La base de répartition des charges générales et leur méthode de paiement
- Le nombre des membres ou suppléants du conseil d'administration, le nombre des auditeurs et suppléants d'auditeurs ou le nombre minimal et maximal et leur mode de fonctionnement
- Comment sont convoquées les AG, les points obligatoires à discuter pendant l'AG ainsi la présentation du bilan annuel de la société

France

- Il existe, pour chaque copropriété, un règlement de copropriété qui précise la répartition des charges et définit ce que sont les parties ou équipements privatifs et les parties ou équipements communs (**exemple** : dans telle copropriété le règlement précisera que des fenêtres sont parties communes, tel autre précisera que les fenêtres sont parties privatives).

Ce règlement fixe aussi les conditions d'usage des parties privatives et communes (**exemple** : il permettra ou non l'installation de commerces dans l'immeuble).

Grèce

- Les dispositions relatives à la santé, liées à la salubrité des immeubles (par exemple n° 41 β/8181/86, ΦΕΚ 57/B/5.2.87 concernant les animaux domestiques vivant dans l'immeuble).
- Le règlement de copropriété.
- Les dispositions concernant les relations entre les copropriétaires peuvent être prévues déjà dans l'acte de la constitution de la copropriété. Elles sont complétées soit par le Règlement, soit en absence du Règlement directement par la loi.

La constitution de la copropriété :

- Par la combinaison des articles 1002 et 1117 du Code Civil, les articles 14 de la loi n. 3741/1929, l'art 2 du décret-loi 1024/1971, l'article 480 du Code de la Procédure Civile Grecque et les articles 1 et 6 de la loi n. 1562/1985, la copropriété se constitue :
- Par acte juridique (entre vifs ou testament) du propriétaire du terrain. La transcription auprès du Bureau des Hypothèques ou du Cadastre compétent est nécessaire aux fins de publication légale obligatoire. Dans le cas de la constitution de la copropriété par un testament, la publication est effectuée par le biais de la transcription de l'acceptation de la succession ou des legs.
- Par convention conclue entre tous les copropriétaires. Il faut que cette convention soit établie par-devant notaire et transcrite auprès du Bureau des Hypothèques ou du Cadastre compétent.
- Par décision judiciaire basée sur une demande de division d'un terrain sur le quel est construit un immeuble à plusieurs étages ou plusieurs bâtiments. Cette décision doit être transcrite au Bureau des Hypothèques ou du Cadastre compétent.
- Par décision judiciaire suite à la demande de 65 % des copropriétaires d'un terrain. La loi précise toutes les conditions qui permettent une telle demande.

Lettonie

Il y a seulement des recommandations

Pays-Bas

Il existe pour chaque copropriété un règlement de copropriété (*Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten*), un état descriptif de division (*splitsingsakte*) ainsi que des statuts de l'association des copropriétaires.

Portugal

- Il existe tout d'abord un document intitulé « titre constitutif de propriété horizontale ». Il s'agit de l'écrit notarié qui institue l'immeuble en propriété horizontale et qui la divise en fractions autonomes et parties communes. Il contient les informations relatives à la répartition, la valeur et la destination des fractions (art. 1418 du code civil). Il peut contenir sans obligation un règlement de copropriété (voir ci-après), ainsi que des règles de recours ou de médiation (« *recurso a um compromisso arbitral* ») pour résoudre les questions entre les copropriétaires ou entre l'administrateur et un ou des copropriétaires, en substitution d'un recours par le biais du tribunal.
- Le second document est un règlement de copropriété qui établit les diverses règles d'utilisation et de conservation des parties communes et privatives, ainsi que les normes de relation entre les copropriétaires, mais aussi entre ces derniers et l'instance de gestion; dans toutes les copropriétés de plus de quatre copropriétaires, le règlement de copropriété est obligatoire. D'ailleurs sa création implique que la copropriété soit enregistrée comme personne collective (Art 1429-A).

Royaume Uni

- Il existe, pour chaque copropriété, trois documents importants :
 1. Il y a un **community commonhold statement** qui règle les droits et les devoirs entre les *commonholders*, leurs locataires et le *commonhold association*. Ce document doit être enregistré auprès du *Land Registry* (Cadastre), et il a un effet de limitation des droits normaux de la propriété pour le *commonholder*. Le *commonhold* est une sorte de *freehold*, qui est la meilleure forme de propriété en Angleterre
L'extérieur et la structure de l'immeuble (y compris les pipes et les fils sinon pour l'usage exclusif du *commonholder*) doivent être exclus de l'unité et il y a la possibilité de limiter ce qui est inclus.
Ce document doit inclure des précisions concernant l'utilisation permise des lieux, l'assurance, l'entretien et autres travaux. Le contenu précis de ces règles n'est pas obligatoire. Il y aura de fait beaucoup de règles spécifiques concernant ce que toute partie peut ou doit faire mais le choix des clauses particulières est souvent libre, quoiqu'il y ait des précisions concernant la forme du document.
 2. Le statut du *commonhold association* est divisé en deux

The *Memorandum of association* concerne les rapports extérieurs et *The articles of association* concernent particulièrement l'organisation interne de la société.

a) The *memorandum* impose des devoirs spécifiques sur les directeurs (et leur donne des pouvoirs). Le *memorandum* doit préciser qu'il y aura une évaluation annuelle des coûts et comment ceux-ci seront partagés. Il doit aussi insister sur le paiement des charges et préciser les délais après

notification aux *commonholders* de celles-ci. Il n'y a pas de clauses particulières précisées sauf pour le statut de la société mais même là, quelques variations sont possibles.

b) *The articles of association* contiennent des règles très détaillées de gestion de la société et sont complétées par les précisions du droit des sociétés (par exemple concernant le nombre des réunions et une obligation d'enregistrer des comptes auprès du *Companies register*).

Il y a une liste assez longue de choses dont ce document doit traiter et l'ordre dans lequel elles doivent être traitées, mais la forme de ces précisions n'est pas prescrite, sauf pour le statut de la société mais encore une fois quelques variations sont possibles.

c- Ces documents peuvent-ils simplement compléter la loi ou prévoir des dispositions contraires à la loi ?

Allemagne

Ces documents peuvent déroger (*abdingbar*) à la loi, **exemple** : Majorité par voix ou par millièmes pour le vote à l'Assemblée Générale.

Autriche

Non, ils complètent seulement la loi.

Belgique

- Le règlement de copropriété établit généralement plus de règles que la loi elle-même, ou des règles différentes (ceci notamment en raison du caractère récent de la loi).

En cas de contradiction, c'est en principe la plus contraignante des deux règles qui prime, mais, la loi étant impérative, il peut arriver que des règles statutaires soient réputées non écrites si elles lui sont contraires. Par exemple, une disposition du règlement de copropriété conférant au conseil de gérance certains pouvoirs de décision que la loi a réservés à l'assemblée générale, sera réputée non écrite en ce qu'elle réduit les pouvoirs de l'assemblée.

Espagne

Les statuts peuvent compléter et préciser la loi mais pas être contraires à ses dispositions.

Exemple : les statuts peuvent prévoir d'autres organes de gestion de la copropriété que ceux dont l'article 13 donne la liste mais cela ne peut avoir pour effet de modifier les compétences et responsabilités vis-à-vis des tiers, de ces organes.

Finlande

Les statuts de la société sont plus détaillés que la loi.

France

- Les règlements de copropriétés peuvent compléter la loi ou aller plus loin sur certains points, mais ne peuvent pas être moins contraignants ou être contraires à la loi.

Exemple : ils pourront décider que la convocation doit parvenir dans un délai plus long que celui prévu par la loi, mais ils ne pourront pas prévoir de délai plus court (la loi prévoit vingt un jours minimum).

Grèce

Le règlement de copropriété (par application de l'article 4 par. 1 de la loi, 3741/1929) ne peut pas être contraire aux lois obligatoires (par exemple les parties de l'immeuble qui sont caractérisées par la loi comme parties communes ne peuvent pas être déqualifiées par la simple volonté des parties

et constituer pour cette raison valablement des parties de propriété à usage privatif).

Les dispositions concernant les relations entre les copropriétaires peuvent être prévues déjà dans l'acte de la constitution de la copropriété. Elles sont complétées soit par le Règlement, soit en absence du Règlement directement par la loi.

En ce qui concerne le contenu du règlement de copropriété, la loi prévoit qu'il peut :

- a) régler tous les droits et les obligations qui trouvent leur cause aux statuts de la copropriété horizontale ou verticale
- b) constituer l'assemblée générale qui a le pouvoir de prendre des décisions pour la conservation, l'amélioration et l'usage des parties communes
- c) déterminer la majorité nécessaire pour la prise des décisions.

Les copropriétaires peuvent prévoir dans le Règlement de copropriété :

- a) des clauses concernant par exemple l'assurance ainsi que l'administration, la gestion, le personnel, l'arbitrage des litiges, les travaux d'entretien des parties communes
- b) certains organes chargés des obligations particulières ainsi que leurs compétences, les sujets pour lesquels l'unanimité des voix, la majorité simple ou absolue est requise, etc....

Par conséquent, son contenu peut être soit réglementaire avec des dispositions concernant le fonctionnement de la copropriété, soit gestionnaire avec des dispositions pour la gestion des appels des fonds et des dépenses courantes ou exceptionnelles. Il se peut aussi que le Règlement contienne des dispositions constitutives concernant la constitution en même temps de la copropriété horizontale ou verticale.

Pour supprimer ou modifier le règlement de copropriété, il faut une décision de l'Assemblée Générale prise à l'unanimité sauf si le Règlement prévoit la majorité. En tout état de cause, il est nécessaire par la suite qu'un acte notarial soit établi et transcrit.

Dans le cas où les copropriétaires ne parviendraient pas à un accord pour la rédaction du Règlement, la loi donne la possibilité à une partie d'entre eux, dont la quote-part sur la propriété commune représente au minimum 60%, de demander sa rédaction par le juge. Le règlement produit tous ses effets, ayant une extension réelle dès la transcription ayant alors une valeur obligatoire pour les héritiers (donc pratiquement à tous les copropriétaires) même s'ils n'étaient pas partie lors de son établissement.

Lettonie

La question ne se pose pas, il n'y a que des recommandations en plus de la loi.

Pays-Bas

Ces documents peuvent être plus contraignants que la loi.

Portugal

Ces documents peuvent être plus précis et détaillés que la législation mais pas être contraires à ses dispositions.

Royaume Uni

La loi en soit ne propose pas souvent le contenu précis de toutes les clauses dans les documents, donc il y est absolument nécessaire de le rédiger et on peut ajouter des choses.

Il y a des choses qui sont contraires à la loi, par exemple il n'est pas permis pour un *commonholder* d'octroyer un bail pour une période fixe qui est plus longue que 7 ans (afin de faire que le *commonhold* ressemble à une forme de propriété).

2) Parties et équipements communs

À qui appartiennent les parties communes et les équipements communs ?

Allemagne

Il n'y a pas de différence entre les parties communes et les équipements et services communs. Le tout appartient au syndicat des copropriétaires qui s'appelle « *Wohnungseigentümergeinschaft* » suivi de la dénomination de la Copropriété.

Depuis la réforme 2007, le syndicat des copropriétaires a la personne morale.

Autriche

Les parties communes appartiennent, divisées en parts, aux copropriétaires individuels, qui sont organisés en association.

Belgique

Les parties communes et les équipements communs appartiennent aux copropriétaires, au prorata de leurs quotités. L'association des copropriétaires (la copropriété en tant que personne juridique) n'en est pas propriétaire.

Les parties communes sont un accessoire des parties privatives.

Certains biens meubles peuvent néanmoins être propriété de l'association des copropriétaires, mais leur nombre comme leur nature sont limités dans la mesure où l'objet social de la copropriété est lui-même très limité.

Espagne

Les parties communes appartiennent à la « communauté de propriétaires » (cf : syndicat des copropriétaires).

Lorsqu'il y existe plusieurs immeubles formant un « complexe immobilier » (chapitre III de la loi) ceux-ci peuvent soit constituer une seule copropriété soit un regroupement de copropriétés par acte du promoteur, ou ultérieurement par décision des présidents des différentes copropriétés concernées, après avoir reçu l'accord de leurs assemblées générales respectives à la majorité. Le « statut » constitutif décrit les éléments communs au « complexe immobilier » dans son ensemble et fixe la quote-part de chaque copropriété membre dans les charges générales communes.

Finlande

Les parties communes et parties privatives appartiennent à la société de logement à risque limité. Il existe un droit de possession par part de société sur le logement lui-même. Il n'y a pas d'acte notarié de propriété ni d'inscription aux hypothèques.

France

- Les parties communes et les équipements communs appartiennent de façon indivise à tous les copropriétaires.

Certaines parties communes (**exemple** : un bâtiment quand il y en a plusieurs) ou équipement (**exemple** : ascenseur) peuvent appartenir simplement à une partie des copropriétaires ; dans ce cas le règlement de copropriété le prévoit.

Grèce

En Grèce, la copropriété se décline sous différents modes constructifs, à savoir :

- Copropriété horizontale : à l'opposé de la notion légale française, il s'agit de la copropriété d'un immeuble qui est constitué par deux éléments principaux : les parties privatives (appartements) et la copropriété des parties communes de l'immeuble (circulations, escaliers, ascenseurs, ... En pratique, il s'agit d'un immeuble à plusieurs étages).
- Copropriété verticale : il s'agit des propriétés indépendantes (un ou plusieurs immeubles indépendants ou sur une partie d'eux) construites sur le même terrain.
- Comme la copropriété horizontale, la copropriété verticale se décompose aussi en deux éléments: la propriété privative (un ou plusieurs immeubles indépendants) et la copropriété des parties communes (selon la quote-part de chaque propriétaire) sur le terrain. La copropriété verticale peut être « simple » dans le cas où chacun des immeubles indépendants constitue une propriété séparée qui appartient à un ou plusieurs personnes ou « mixte » dans le cas où les immeubles indépendants sont aussi divisés en étages selon le mode de la copropriété horizontale.

NB : Il convient d'attirer l'attention des lecteurs français sur le fait qu'en droit hellénique, les notions précitées n'ont pas le même sens que les définitions homonymes françaises.

Italie

La liste des parties communes est contenue dans l'art. 1117 du code civil. Tel recensement n'a pas pour nature de taxer, mais de servir de modèle.

Par immeuble on entendra l'entière construction, des fondations jusqu'au toit en incluant les sous-sols. En particulier entre en compte dans les parties communes :

- Le sol sur lequel est construit l'immeuble, les fondations, les murs, toits et verrières, les escaliers, les portes d'entrée, les vestibules (hall), porches, cours, y compris les locaux pour la loge, le logement du gardien, la buanderie, la chaufferie, les lieux pour étendre le linge et autres services similaires.
- Les caves, les installations, tout ce qui est fait pour l'usage commun, comme les ascenseurs, les puits, les aqueducs, les égouts, les canalisations, les regards, les installations pour le gaz, l'eau, l'énergie électrique et similaires.

L'art. 1102 C.C. exprime un principe fondamental sur l'utilisation des parties communes : Chaque copropriétaire peut se servir des parties communes sans qu'il n'altère la destination de cette dite partie et qu'il n'empêche pas l'utilisation pour les autres copropriétaires, à utilisation égale.

Lettonie

Définition des parties privatives :

C'est le volume interne des appartements y compris les murs à l'intérieur, les portes et fenêtres en excluant le système de chauffage et des équipements qui « continuent » comme les conduites d'eau, d'électricité, les égouts, systèmes qui ne peuvent pas être débranchés sans arrêter le fonctionnement du système dans d'autres appartements.

Définition des parties communes :

Terrain sous les constructions et autour de l'immeuble (excepté lorsque le terrain est loué par les propriétaires), espaces communs dans l'immeuble, équipement « à communication continue », murs extérieurs, toit, équipements (chauffage, ascenseurs, conduite d'eau et équipements associés, équipement électrique, ...)

L'ensemble des parties communes appartient à l'ensemble des copropriétaires de façon indivise en fonction de leurs tantièmes.

Après l'établissement des actes de vente, les propriétaires doivent prendre des décisions dans des réunions ouvertes au sujet du maintien des espaces et des équipements communs. Il y a trois possibilités

1. Etablir une coopérative des propriétaires
2. Etablir une association des propriétaires
3. Elire une personne de confiance qui représente les copropriétaires et qui prépare le contrat avec les agents du syndic (personne privée ou société de services). La double majorité (2/3) est requise pour trancher cette question

Pour transformer quelque chose de commun en privé, il faut que les copropriétaires votent à l'unanimité.

Pays-Bas

- La copropriété est définie comme la combinaison du droit de jouissance exclusif de certaines parties d'un immeuble avec la propriété partagée de l'ensemble de l'immeuble. Les parties communes appartiennent au syndicat des copropriétaires qui s'appelle « *vereniging van eigenaars* » (VVE). Chaque VVE a un numéro de registre, recensé par l'état.

Portugal

Les parties communes appartiennent aux copropriétaires dans leur ensemble et en totalité, et ce en proportion de la valeur de leurs fractions. Chaque copropriétaire participe aux dépenses courantes concernant les parties communes, à l'exception de celles dont l'utilisation serait réduite à un ou des copropriétaires (usage de l'ascenseur). Le titre constitutif peut affecter à

l'usage exclusif de l'un des copropriétaires certaines zones des parties communes.

Par fraction on entend les espaces privatifs définis dans le « titre constitutif » de la copropriété. Les parties communes sont ainsi définies par défaut.

Royaume Uni

Il faut comprendre que les parties communes ne sont pas la propriété des « *commonholders* ». Elles sont obligatoirement la propriété d'une société, *the commonhold association*. Le terme « association » n'a aucune relation avec cette notion en français. C'est une société de forme privée sans action mais avec une personnalité morale, avec responsabilité limitée (*a company limited by guarantee*) et avec des adaptations particulières. Tout *commonholder* est un associé de la société à qui il n'est pas permis de distribuer ses profits.

En général, avec le *commonhold*, il n'y a pas autant d'exigences précises concernant la gestion qu'en France. Il y a des choses qui sont obligatoires mais très souvent le règlement précise quelles sortes de choses doivent être précisées par les documents et l'ordre dans lequel ces choses doivent apparaître dans les documents (pour rendre plus facile la recherche).

Les parties communes ne sont en aucun cas la propriété des *commonholders*

Il faut expliquer une ou deux différences de base entre les sociétés anglaises et les sociétés françaises. En France il y a une quantité de formes de sociétés qui reflètent entre autres choses si c'est une personne morale de droit public ou de droit privé, s'il y a un but lucratif et s'il y aura des modifications particulières pour son domaine d'activité.

Un exemple des différences est qu'en Angleterre il y a des groupements, « *partnerships* », qui sont un peu comme les sociétés civiles françaises mais qui ne sont pas considérés comme des sociétés n'ayant pas la personnalité morale.

Aussi, ici il n'y a que peu de formes de société, et ces formes peuvent être utilisées comme personnalité morale de droit public, ou pour le droit commercial, le droit civil ou pour un objet sans but lucratif. Ces formes de sociétés sont donc fort souples selon les besoins de sa tâche. Il ne faut donc pas attendre que la loi prescrive la réponse à toutes les questions.

La loi sur les *commonholds* a adapté une forme de société privée, par exemple pour l'endettement et pour empêcher de grêver les parties communes d'une sûreté (ex : hypothèque, etc...) sans l'unanimité des associés. Cette modification d'une forme existante fait que, quoique ce soit une nouvelle loi, le droit et les pratiques de la société sont déjà bien établis. La forme du « *company limited by guarantee* » est appropriée car il n'y a pas d'actionnaire qui puisse demander la distribution des profits.

3) Charges

a- Comment sont définies les règles de répartition des charges pour chaque copropriétaire ?

Allemagne

D'après le WEG § 16 art. 1 et 2, les copropriétaires doivent participer aux charges par rapport à leur quote-part, tel quelle est définie par le contrat de division.

L'article 3 du §16 permet, par vote à l'unanimité, de définir un autre mode de répartition des charges, par exemple par utilité.

Autriche

Les charges de gestion, de maintenance, d'impôts, etc. sont largement régies par la loi, surtout dans le domaine de la location / acquisition à vocation social (HLM). Sinon il est possible que les charges soient réparties par rapport à la consommation individuelle (eau, chauffage, etc). Dans les autres cas, les charges communes sont réparties par tantièmes (*Nutzwert*) lesquels reflètent seulement d'une manière grossière l'utilité réelle.

Belgique

- Les charges sont définies par le règlement de copropriété.
- Elles sont réparties essentiellement en fonction de la valeur des lots. La notion de valeur fait appel non seulement aux surfaces des lots, mais également à leur utilité, leur destination, etc.
- Enfin, pour certaines charges, des grilles de répartition spécifiques peuvent exister (par exemple, les charges d'ascenseur auxquelles les propriétaires de lots au rez-de-chaussée peuvent parfois échapper).

Espagne

Les charges sont fixées par le statut (article 5 de la loi).

La quote-part est établie en considération de la superficie totale du local ou du logement par rapport à celle de l'immeuble, de l'emplacement et de la situation dans l'immeuble, de l'utilisation présumée des services ou éléments communs (comparable à notre notion d' « usage »).

Finlande

La définition des charges courantes et la personne qui est autorisée à répartir les charges et leur mode de paiement, sont inscrites dans les statuts de la SLRL (Société de Logement à Risque Limité).

France

Elles sont définies par le règlement de copropriété.

Ces charges sont réparties en fonction des millièmes, eux-mêmes construits essentiellement en fonction de la surface des lots mais aussi de leur utilisation (**ex** : on paiera moins cher pour 1m² de cave que pour 1m² de logement).

Italie

Chaque copropriétaire est actionnaire de la copropriété pour un quota correspondant aux millièmes qu'il détient. Les millièmes sont à la copropriété ce que sont les actions pour une entreprise.

Ce quota est proportionnel à la valeur de l'appartement comprenant les différentes adjonctions (garage; cave, grenier). Les millièmes sont définis à travers un tableau effectué par un géomètre, correspondant à la prédisposition du règlement du constructeur.

Le règlement et les tableaux relatifs au règlement sont approuvés par tous les copropriétaires au fur et à mesure qu'ils achètent les différentes unités immobilières par acte notarié. Les millièmes ont une incidence sur trois aspects fondamentaux de la vie de la copropriété :

- Ils représentent la mesure des droits exprimés par chacun des copropriétaires sur les parties et services communs de l'immeuble.
- Ils sont le paramètre fondamental pour la répartition des dépenses communes entre copropriétaires.
- Ils sont l'un des deux paramètres auxquels on fait référence pour la majorité en AG. (l'autre paramètre étant celui des personnes qui prennent part à la réunion d'AG).

Les millièmes sont obligatoires si les copropriétaires sont plus de 4 (Cour d'appel de Naples 14.12.1967).

Lettonie

Pays-Bas

Elles sont définies par la « *splitsingsakte* » en fonction de la surface ou du volume des lots, leur prix et le nombre des pièces.

Portugal

Elles sont définies par la loi au travers du « titre constitutif de propriété horizontale » qui fixe la valeur relative de chaque fraction exprimée en « *permilagem* » (millièmes) ou pourcentage de la valeur totale de l'immeuble. [rappel : Par fraction on entend les espaces privatifs définis dans le « titre constitutif » de la copropriété. Les parties communes sont définies par défaut].

Royaume Uni

L'obligation de payer les charges et la proportion pour laquelle un *commonholder* sera responsable sont définies dans le *community commonhold statement*.

Les règles de base se trouvent dans le *memorandum* du *commonhold association*.

Les *articles of association* imposent des responsabilités pour les directeurs concernant celles-ci, et définissent les pouvoirs de vote et ce que feront les directeurs si les charges ne sont pas payées.

En Angleterre les services tels que l'électricité, le chauffage, le gaz et le téléphone ne font pas partie des charges sauf s'il y a une provision spécifique.

b- Comment sont déterminées les charges chaque année (assurance, ménage, frais d'administration, chauffage, ascenseur, petits travaux, gros travaux, etc) ?

Allemagne

- Le budget prévisionnel (Wirtschaftsplan) est voté pour les charges courantes à l'occasion de l'AG.
- Chaque mois, le syndic appelle 1/12ème du budget prévisionnel
- En fin d'année, il appelle les sommes manquantes après approbation des comptes par les copropriétaires ou leur rembourse le trop-perçu
- Pour les gros travaux, l'AG doit voter des devis précis. En général, le syndic propose 3 devis, mais il n'y a aucune règle sur le montant à partir duquel il doit y avoir une mise en concurrence.
- Les charges sont réparties par la « Nebenkostenverordnung » en :
 - charges récupérables auprès du locataire (*Betriebskosten*)
 - charges non-récupérables par le propriétaire (*Hausgeld / Wohngeld*).

Autriche

Pour les charges de chauffage collectif, le législateur a introduit une réglementation particulière. Les copropriétaires ont un droit de veto s'ils ne sont pas d'accord. Il faut faire appel à un juge.

Belgique

La loi ne dispose rien, sinon que chaque copropriétaire contribue aux charges "en fonction de sa part". En revanche, le règlement de copropriété règle généralement la question.

Il existe principalement deux systèmes : soit les comptes sont clôturés périodiquement (généralement par trimestre) et les copropriétaires payent alors le montant exact de leurs charges ; soit les copropriétaires payent, mensuellement ou trimestriellement, une provision établie sur base d'un budget fixé annuellement par l'assemblée générale. Dans ce second système, les copropriétaires reçoivent annuellement, en même temps que les comptes annuels, un décompte de régularisation.

Espagne

L'article 16 de la loi prévoit que l'assemblée générale se réunit au moins une fois par an et vote à cette occasion, en même temps qu'elle approuve les comptes du budget de l'année écoulée, le budget prévisionnel de la copropriété avec les charges courantes.

Les charges sont appelées en règle générale trimestriellement (mensuellement ou annuellement plus rarement).

En principe, il y a deux types de dépôts faits sur le compte de la copropriété :

- la provision pour les charges courantes
- le fonds de réserve qui doit s'élever à au moins 5% du budget ordinaire voté lors de la dernière assemblée de copropriété, afin de faire face aux frais

d'entretien et de réparation, dans le but de permettre à la copropriété de disposer de fonds pour effectuer les travaux nécessaires sans avoir à attendre qu'une AG autorise de nouveaux appels de fonds.

Ce fonds de réserve ne peut être utilisé que dans ce but, ou afin de payer des primes d'assurance couvrant les dommages causés à l'immeuble, ou enfin, pour payer un contrat de maintenance de l'immeuble pour des installations communes.

Finlande

Le montant du budget prévisionnel des charges courantes est expliqué et voté en Assemblée Générale.

France

Les charges sont déterminées ainsi :

- un budget prévisionnel est voté pour les charges courantes ;
- chaque trimestre le syndic appelle un quart du budget ;
- en fin d'année, il appelle les sommes manquantes après approbation des comptes par les copropriétaires, ou leur rembourse le trop-perçu ;
- pour les gros travaux, l'assemblée générale doit voter des devis précis qui auront du être envoyé en même temps que la convocation à l'assemblée.

Grèce

La loi prévoit seulement l'obligation pour les copropriétaires de participer aux charges communes réparties. Le Règlement peut prévoir des dispositions concrètes concernant les modalités de financement de certains travaux. En pratique, l'Assemblée Générale vote chaque année le budget des dépenses courantes et compose le budget annuel.

Italie

Par règle de principe elles sont partagées par millièmes entre tous les copropriétaires. On parle aussi de charges communes comme « ce qui est avancé par les copropriétaires » :

- Si les copropriétaires ont avancé des dépenses communes, ils ont droit à remboursement à condition que la copropriété a été mise en demeure à l'avance ou pour le moins, que les autres copropriétaires ou le syndic aient été informés de ces dépenses et que le(s) copropriétaire(s) concernés apportent la preuve d'une éventuelle négligence ou de la notion d'urgence qui ont initié ces dépenses (Cassation 27/2004).

[Point à vérifier à cause des difficultés liées à la traduction]

Sont remboursables, selon une récente disposition de la loi :

- Les dépenses soutenues pour la conservation du bien commun (eau courante, irrigation du jardin).
- Celles pour le combustible ou l'énergie électrique nécessaire à la climatisation et l'eau potable.

Répartition des dépenses :

L'art 1123 établi que :

1) Les dépenses nécessaires pour le maintien, pour la jouissance des parties communes de l'édifice, pour les prestations et les innovations approuvées par une majorité de l'AG sont soutenues par les copropriétaires de manière proportionnelle à la valeur de la copropriété de chaque étage, à moins qu'il n'y ait une autre convention en vigueur à laquelle tous les copropriétaires ont souscrit.

2) Le second alinéa de l'art 1123 : dans le cas où on légifère sur des dépenses réparties en fonction de la proportion de l'usage ; dans ce cas, la disposition pour la copropriété agit de manière différente (en usage potentiel et non-effectif).

3) L'art 1123 établit que si un ou plusieurs copropriétaire(s) ont davantage d'escaliers, de cours ; de verrières, ou l'usage de certains équipement, leur entretien est à la charge du groupe des copropriétaires qui en tirent bénéfice. Le règlement, à condition qu'il soit contractuel, peut prévoir que les dépenses destinées à servir d'autres copropriétaires soient réparties entre tous.

Toutes les dépenses, dûment énumérées, si elles ne sont pas urgentes, font l'objet d'un bilan prévisionnel par le syndic (budget). La rédaction du bilan est, donc, une des tâches principales du syndic. Il y a deux bilans, le prévisionnel et le final.

Dans le budget sont indiquées toutes les recettes et toutes les dépenses concernant l'exercice, tandis que dans le bilan final sont enregistrées les entrées et les dépenses de l'exercice qui vient de se terminer.

La période de référence est l'année de la copropriété qui peut ne pas coïncider avec l'année civile ; dans certaines copropriétés par exemple, la période de gestion commence avec l'allumage du chauffage. L'approbation du bilan demande en première convocation de l'AG le vote favorable de la moitié plus un des copropriétaires, et d'au moins 334 millièmes en seconde convocation.

Le syndic, également copropriétaire, doit s'abstenir de voter le bilan, se trouvant dans une situation de conflit d'intérêts.

D'habitude les dépenses sont regroupées en :

- Frais généraux de copropriété (honoraires, assurances, dépenses postales, téléphone)
 - Dépenses pour les services communs (ménage, électricité, entretien ; dératisations)
 - Frais pour escalier et ascenseur (ménage, maintenance, réparations)
 - Frais pour chauffage centralisé (combustible, allumage de la chaudière, entretien)
 - Dépenses pour le service du concierge
 - Dépenses privatives (engagées dans l'intérêt d'un copropriétaire).
- Le bilan doit être signé par le syndic et le président de l'AG qui l'a

approuvé ; il devient « opératif » s'il n'est pas contesté par les copropriétaires absents ou opposants passé le terme de 30 jours suivant la délibération et de la réception de la copie du procès verbal.

La non validité du bilan peut prendre deux formes :

- nullité et annulation. Est nul le bilan non véridique. Est au contraire annulable le bilan véridique dans la substance, mais non rédigé selon les critères de comptabilité.

Pays-Bas

- Le budget prévisionnel est voté pour les charges courantes
- La répartition des charges et son appel est défini dans la « *splitsingsakte* ».
- En fin d'année, il appelle les sommes manquantes après approbation des comptes par les copropriétaires ou leur rembourse le trop-perçu.
- Pour les gros travaux, un seul devis peut être suffisant.

Portugal

Les charges sont déterminées ainsi :

- Un budget prévisionnel est voté pour les charges courantes en assemblée générale tous les ans ;
- la définition des appels est décidée en assemblée générale (ils peuvent être mensuels, trimestriels etc.)
- A la fin de l'année est fait l'ajustement. Les altérations au budget (dépassements, etc.) sont discutées ponctuellement en assemblée.

Il y a 10 ans, le gouvernement a établi l'obligation d'un "fond commun de réserve" représentant au moins 10% du budget annuel (ou plus si l'assemblée générale le décide). Il est constitué par les copropriétaires en fonction de leur quote-part. Le but est de permettre à la copropriété de financer les travaux de conservation. Les appels sont effectués en même temps que ceux des charges courantes mais sont distingués.

Les sommes appelées à chaque copropriétaire vont sur deux comptes bancaires distincts :

- l'un servant à régler les dépenses courantes (où sont déposés les quotes-parts des copropriétaires ainsi que les éventuelles recettes de la copropriété)
- l'autre destiné au "fond commun de réserve", servant éventuellement à régler des travaux d'amélioration, dont le financement par ce fond à été décidé en assemblée générale.

Royaume Uni

Les modalités de gestion dépendent de ce que veut faire l'association. Ceci n'est pas prescrit quoique les documents doivent traiter d'une liste de choses importantes.

Les directeurs doivent faire une estimation d'un budget provisoire avec des estimations supplémentaires si nécessaire.

Les modalités de la division des coûts entre les *commonholders* ne sont pas prescrites par la loi mais seront précisées dans les documents remis au *commonholder* au moment de l'achat de son unité. C'est possible pour le propriétaire d'une unité de ne pas payer les charges.

Ce n'est pas parce que ce n'est pas réglementé par la loi que cela veut dire qu'il n'y aura pas des règles prescrites par les documents. Par exemple, suivant des pratiques déjà en court pour les longs baux, l'utilisation des clause-types est fréquente parce que leur effet juridique est connu, et le Ministère (The Department of Constitutional Affairs), en propose une forme suggérée.

c- Comment sont contrôlées et validées les dépenses ?

Allemagne

Les dépenses annuelles sont autorisées par un vote en assemblée générale.

Le § 29 (3) précise que l'arrêté des comptes et les factures de l'année passée doivent être visés et commentés par le Conseil Syndical avant l'AG. Mais tout copropriétaire a également le droit de vérifier les comptes lui-même.

Il existe la comptabilité simple (trésorerie) dont les comptes ne sont pas uniformisés ce qui n'aide pas à comparer les charges d'une copropriété à l'autre.

En Allemagne, les locataires peuvent refuser de payer des charges qui sont au dessus de la moyenne de leur ville. Il y a un comparatif annuel qui les protège des pratiques abusives. Le propriétaire bailleur a donc intérêt à contrôler l'évolution des charges.

Autriche

Tout copropriétaire a un droit de regard sur l'arrêt annuel des comptes et peut s'y opposer.

L'organisation de la protection des consommateurs est très active à ce sujet

Les copropriétés organisées en HLM sont largement contrôlées par une commission de « révision ». [Point difficile à comprendre, à préciser au cours du colloque].

Belgique

Le syndic (représentant et gestionnaire de la copropriété) établit les comptes, que l'assemblée générale approuve – en principe – annuellement.

La vérification des comptes est quant à elle confiée à un ou plusieurs vérificateurs, généralement désignés par l'assemblée parmi les copropriétaires. Dans les grosses copropriétés, il peut être fait appel à un réviseur professionnel.

Espagne

Les dépenses votées par l'assemblée sont contrôlées par le Président.

Finlande

Ces dépenses sont contrôlées par un ou plusieurs auditeurs, missionnés par le conseil d'administration. S'il y a plusieurs personnes au conseil d'administration, un président sera élu. C'est important en cas de 50/50 (sans majorité) pour un vote en AG puisqu'il aura le droit d'arbitrer.

France

- Les dépenses annuelles sont autorisées par un vote en assemblée générale.
- Elles sont contrôlées dans le courant de l'année par le conseil syndical (**voir point 4 a)** ;
- Les dépenses supplémentaires sont validées (ou non) par l'assemblée générale annuelle en fin d'année.

Grèce

Italie

Le syndic a droit au remboursement des dépenses anticipées dans l'intérêt des copropriétaires à condition qu'il s'agisse de dépenses autorisées ou approuvées par l'AG, ou d'une dépense urgente (dans un tel cas il doit en référer à l'AG ou en prouver le caractère d'urgence – tribunal MILAN 11.05.1992).

S'il n'en rend pas compte à l'AG, il a droit au remboursement dans la limite de ce que retiendra le juge.

Lettonie

Normalement, les questions concernant les frais d'exploitation et les dépenses nécessaires (définies dans le Code Civil) sont tranchées par la coopérative, l'association ou la personne de confiance désignée.

Les questions concernant les dépenses jugées « utiles » sont votées lors des réunions des copropriétaires par la double majorité (2/3).

Les frais d'exploitation sont votés avec l'approbation du budget (seulement si la majorité absolue est requise), les gros travaux sont votés dans le cadre de l'approbation d'un plan pluriannuel ; des décisions spéciales sont nécessaires pour le financement (pour emprunter de l'argent, la double majorité est requise).

Pays-Bas

Les dépenses annuelles, autorisées par un vote en assemblée générale, comme on l'a vu :

- a) sont contrôlées dans le courant de l'année par le conseil syndical ou, en absence de conseil syndical, par un trésorier (*kascomissie*, voir art. 135, livre 5 du BW) ou deux copropriétaires.
- b) les dépenses supplémentaires sont validées (ou non) par l'assemblée générale annuelle en fin d'année.

Portugal

Les dépenses annuelles, autorisées par un vote en assemblée générale, comme on l'a vu :

- a) Sont contrôlées par l'Administração. Cet organe est mandaté par l'assemblée et peut-être composé par des copropriétaires ou par un prestataire spécialisé.
- b) L'assemblée doit se réunir pour valider les dépenses supplémentaires (soit pour les dépenses déjà supportées, soit pour les dépenses en train de se faire).

Royaume Uni :

L'assemblée générale annuelle des *commonholders* vote concernant le rapport annuel, et les comptes sont présentés à l'assemblée de la même manière que ce qu'on attendrait pour le droit des sociétés.

L'assemblée vote pour des directeurs qui ont des responsabilités générales qui incluent la bonne foi, le bien-être des *commonholders* et le fait que les *commonholders* respectent généralement les règles. On vote aussi pour un comptable et on fixe sa rémunération.

Si on vote pendant les assemblées en levant la main, toutes les voix sont égales mais les documents de la copropriété peuvent permettre plus d'un vote par unité s'il y a un scrutin avec bulletins écrits.

La gestion peut être faite pas les directeurs eux-mêmes, par un agent ou par une société – c'est libre – mais il y a une expertise possible, par exemple il y a une « *Association of registered managing agents* ». Elle a 779 membres mais ils ne sont pas les seuls à faire ceci, et ils font aussi la gestion d'autres sortes de statuts.

L'avantage d'utiliser un gestionnaire extérieur, c'est qu'on a la possibilité de lancer une action contre lui si ce n'est pas bien fait.

d- En cas d'impayés de charges quels sont les recours de la copropriété et ses droits ?

Allemagne

Le WEG §18 (1) et (2) précise que, si l'impayé de charge dépasse 3% du « *Einheitswert* » (valeur fictive, notion qui n'existe pas en France) de son bien ou si le copropriétaire a trois mois de retard, les copropriétaires décident par vote à la majorité simple s'ils souhaitent engager une procédure judiciaire ou non. Les frais de procédure sont à la charge du débiteur.

Depuis la réforme du WEG, le syndicat des copropriétaires profite d'un privilège immobilier spécial (loi civile §10 -1 Nr.2 ZVG) au 2^{ème} rang du fichier hypothécaire en ce qui concerne le paiement des dettes de charges d'une somme inférieure à 5% de la valeur estimée par les experts de la vente judiciaire.

Autriche

Dans le pire des cas, le syndicat des copropriétaires peut assigner et faire vendre les biens du débiteur pour se faire payer. Dans ce cas, le syndicat des copropriétaires a un « privilège » envers le copropriétaire débiteur.

Belgique

Le syndic peut engager une procédure judiciaire et, après jugement, poursuivre l'exécution forcée de celui-ci, le cas échéant par une saisie immobilière.

La jurisprudence admet généralement la licéité des clauses pénales contenues dans les statuts ou décidées par l'assemblée générale.

Enfin, de nombreux statuts comportent des clauses de délégation de loyer, qui permettent à la copropriété de percevoir directement les loyers de lots loués lorsque le copropriétaire bailleur reste en défaut de payer ses charges.

Espagne

Le copropriétaire mauvais payeur perd son droit de vote (même s'il peut toujours assister aux assemblées et recevoir notification des décisions prises) et le droit de contester en justice les décisions prises par l'assemblée (sauf celles qui concernent la répartition des tantièmes de charges)

Le copropriétaire qui n'est pas à jour de ses paiements est signalé comme tel dans les convocations aux assemblées générales (de même que la privation de droit de vote) ce qui est une publicité plutôt négative !

Le copropriétaire débiteur qui désire vendre son bien ne peut dissimuler ses dettes, les notaires devant joindre à l'acte de vente un certificat attestant que le vendeur est à jour du paiement des charges (établi par le secrétaire et visé par le président...)

Si une procédure judiciaire s'avère nécessaire, celle-ci est raccourcie depuis les dernières réformes qui ont mis l'accent sur la facilitation du recouvrement des créances par la copropriété. Si le copropriétaire assigné ne se présente pas ou ne conteste pas le recours dont il est l'objet, le juge ordonne

l'exécution du paiement de la somme demandée. S'il conteste, une consignation des sommes en litige ou une saisie conservatoire des biens pourra avoir lieu (article 21). Les charges de copropriété sont privilégiées par rapport à d'autres créances (article 9) énumérées à l'article 1923 § 3, 4 et 5 du code civil (ex : créances assorties d'hypothèques).

Finlande

France

Il existe d'abord des pénalités (faibles) possibles.

Les syndic peuvent ensuite engager des procédures judiciaires.

Enfin, si un copropriétaire doit trop d'argent ou ne paye pas suite à une condamnation, il est possible de faire vendre son logement (procédure néanmoins très compliquée).

Lorsque le débiteur a d'autres créanciers, la copropriété possède un privilège légal de deux ans pleins en plus de l'année en cours, et un semi-privilège de deux ans où elle est en concurrence avec la banque uniquement. Au-delà de ce privilège, la copropriété est en concurrence avec tous les autres créanciers.

Grèce

Tant les litiges nés entre les copropriétaires que ceux surgis entre les copropriétaires et le syndic sont réglés par la combinaison des articles 17 par 2 et 29 du Code de la Procédure civile hellénique. Le tribunal compétent est celui du lieu de la situation de l'immeuble. La procédure prévue est une procédure spéciale.

Italie

Les propriétaires sont responsables solidairement (passivement) pour les obligations contractées par la copropriété dans l'intérêt commun. Par conséquent le créancier peut poursuivre l'un d'entre eux (par exemple le plus solvable) ou le syndic ou n'importe qui d'autres qui avait contracté l'obligation au nom des copropriétaires.

En ce qui concerne les contributions des copropriétaires, si ceux-ci ne payent pas à l'échéance prévue, le syndic doit activer la récupération du crédit en envoyant au débiteur une lettre de sollicitation et, si sans résultat, en prévoyant à la récupération judiciaire.

Il a faculté d'arrêter la distribution des services à usages communs (le chauffage par exemple) mais seulement si le propriétaire est en défaut de paiement pour au moins un semestre et si cela est prévu dans le règlement de copropriété.

L'AG peut délibérer sur la division provisoire entre les copropriétaires solvables la quote-part due par qui est en défaut de règlement, mais il faut distinguer un tel appel.

Le règlement de copropriété peut prévoir qu'aux versements des copropriétaires effectués en retard soient appliqués des intérêts de retard (taux légal 2,5%).

Lettonie

Les agents du syndic sont responsables pour tout paiement (frais d'exploitation, travaux majeurs, services fournis tels que l'eau, l'électricité, le chauffage). Les agents doivent payer toute facture et à cause de ceci, l'agent du syndic peut entamer des procédures juridiques pour recouvrer les créances et pour des dédommagements y compris les frais du litige (article 700)
Il est possible de faire vendre la propriété d'un copropriétaire débiteur.

Pays-Bas

Il y a également un super privilège de la VVE qui permet de remonter des impayés jusqu'à 5 ans en arrière.

Portugal

3 possibilités s'offrent à la copropriété, en dehors bien entendu des relances par courrier :

- si des sanctions sont prévues dans le règlement de copropriété en cas de non paiement des charges, ces dernières peuvent être appliquées (comme par exemple application de pénalités etc...)
- envoi d'un recommandé avec accusé de réception au copropriétaire en défaut de règlement l'informant qu'une démarche va être faite auprès des tribunaux afin de récupérer la dette.

Suite à cette première démarche, un recours à la voie judiciaire avec une action exécutive engagée pour le paiement de la dette, avec production d'éléments tel PV de l'AG qui a voté les dépenses, budget ou travaux qui concernent la dette, ainsi que copie de tous les courriers envoyés au copropriétaire débiteur afin de lui demander le règlement de sa dette.

La dette est associée à la fraction et il est possible de prendre possession administrativement de la fraction concernée. Cependant ce processus requiert la décision d'un juge, processus difficile et long.

Au cas où le débiteur tenterait de vendre la fraction, il est intégré dans le contrat de vente le montant de la dette de charges associée à la fraction.

- Le législateur a prévu la possibilité d'accords entre l'administration de la copropriété et le débiteur devant les « *jugados de paz* » (tribunal de paix).

Royaume Uni :

Ce sont les procédures ordinaires pour les dettes.

Les documents peuvent permettre à la *commonhold association* de recevoir le loyer d'un locataire d'un *commonholder* s'il y a des arriérés.

Il n'est pas possible de permettre *aux commonhold association* (même par l'intermédiaire des documents) d'inscrire une hypothèque pour les arriérés (ceci est destiné à préserver la valeur sur le marché des unités et leur sécurité).

Si quelqu'un vend une unité quand il y a des arriérés, le nouveau propriétaire est redevable du montant (mais les notaires font toujours des enquêtes)

Si the *commonhold association* a un jugement contre un commonholder pour une dette, il est possible de demander une hypothèque judiciaire comme tout créancier, mais le juge peut refuser de commander la vente de l'unité si la somme d'argent n'est pas assez importante.

e- Quels sont les problèmes qui se posent en général ?

Allemagne

Pour faire valoir le super privilège immobilier, la copropriété doit inscrire sa créance avant la vente aux enchères moyennant un titre exécutoire ou moyennant des preuves de dettes tel que le procès verbal d'une AG dont les comptes montrent le montant et le retard du débiteur (liquide et exigible). En pratique il convient de s'inscrire au greffe des ventes aux enchères dès le premier jugement du juge d'exécution, même si le montant de la dette n'atteint pas encore les 3% ou si le bien n'a pas encore été expertisé. La copropriété peut ainsi compléter le montant au cours de la procédure des voies d'exécution.

Dans le cas d'une dette inférieure à 5% du prix d'estimation, la banque reste le créancier du 1^{er} rang et tout dépend si elle décide de déclencher la procédure d'une vente forcée ou non.

Il reste également un problème de délai entre la mise en recouvrement et la vente forcée : il peut s'écouler entre deux à trois ans.

Autriche

Les difficultés les plus courantes ont été résolues avec la dernière réforme.

Belgique

- Le problème habituel de l'insolvabilité est d'autant plus grave, lorsqu'il se pose, que les copropriétés ne disposent pas de privilège sur le lot qui est à l'origine de la dette.
- Le problème du coût des procédures, plus précisément pour les frais - les honoraires de l'avocat - qui n'est pas couverte par l'indemnité légale de procédure.

Espagne

Le problème est le même que celui qui est signalé en France : l'inaction de ceux qui sont habilités à agir, c'est-à-dire l'administrateur s'il y en a un, ou le président (voir plus bas les organes de la copropriété). Les avocats soulignent la nécessité d'envoyer des mises en demeure sans tarder et de mettre en œuvre la procédure de récupération des charges impayées dès que celles-ci représentent trois mois de retard (délai toléré).

Un autre problème est apparu, lié à la publicité des noms des copropriétaires débiteurs, certains administrateurs amateurs, joignant cette liste à tous les

documents envoyés, voire même dans des listes affichées dans les parties communes ! La loi est pourtant claire : la désignation nominative des copropriétaires débiteurs n'est possible que dans les convocations aux assemblées.

France

- Lorsqu'un syndic a laissé traîner les procédures ou qu'un débiteur a utilisé des moyens pour gagner du temps, la copropriété - même en cas de saisie immobilière - risque de ne pas récupérer tout ce qu'on lui doit, la totalité des sommes dues n'étant pas entièrement privilégiée par rapport à certains autres créanciers (**exemple** : la banque qui a prêté l'argent pour l'achat du logement).

Lettonie

Le système en place fonctionne bien

Pays-Bas

Il n'y a plus de problèmes à partir de l'obtention du titre exécutoire. Les créances futures deviennent également exigibles.

Portugal

La lenteur du système judiciaire portugais (l'apurement de la dette face à un processus judiciaire long conduit à l'accroissement de la dette).

Royaume Uni :

Difficile de le dire car cela n'existe pas beaucoup pour le moment.

Il y a des problèmes théoriques de droit des biens anglais (par exemple le problème d'imposer une obligation positive sur un propriétaire postérieur qui n'est pas le contractant originel).

C'est tout neuf. Il y aura peut-être des problèmes des droits des *commonholders* contre le *commonhold association*.

Il y a peut-être un problème pour faire adopter le *commonhold* quand il y a de la concurrence avec les longs baux. Pour cette raison le *commonhold* doit être assez souple et le public doit commencer à le demander. La conversion des longs baux existants en *commonholds* est difficile parce qu'il faut en général le consentement de tous les locataires existants qui ont un bail de plus de 21 ans et de toute personne qui a une hypothèque. Les promoteurs comprennent déjà bien les longs baux mais ils produiront des *commonholds* s'il y a de la demande.