

Questionnaire et réponses européennes

1) Textes régissant la Copropriété	3
a- Existe-t-il une loi ? A quelle date remonte-t-elle ?	3
b- En plus de la loi, existe-t-il des documents qui règlent les rapports entre copropriétaires ?	7
c- Ces documents peuvent-ils simplement compléter la loi ou prévoir des dispositions contraires à la loi ?	11
2) Parties et équipements communs	14
a- À qui appartiennent les parties communes et les équipements communs ?	14
3) Charges	18
a- Comment sont définies les règles de répartition des charges pour chaque copropriétaire ?	18
b- Comment sont déterminées les charges chaque année (assurance, ménage, frais d'administration, chauffage, ascenseur, petits travaux, gros travaux, etc) ?	20
c- Comment sont contrôlées et validées les dépenses ?	24
d- En cas d'impayés de charges quels sont les recours de la copropriété et ses droits ?	27
e- Quels sont les problèmes qui se posent en général ?	30
4) Gestion	33
a- Quel est le système de décision et de contrôle des décisions ?	33
b- Qui exécute ces décisions ? Qui contrôle leur bonne mise en œuvre ?	38
c- Avec quels moyens le contrôle de la bonne exécution des décisions peut-il se faire ?	40
d- Quels sont les recours qui existent si l'exécution des décisions ne se fait pas ?	41
e- Comment cela se passe-t-il s'il n'y a plus de syndic ?	43
5) Les gestionnaires professionnels	45
a- Qui peut être gestionnaire professionnel ? Y a-t-il une formation ou une compétence minimum requise par la loi ? Quelles sont les garanties qu'ils doivent donner ?	45
b- Les gestionnaires sont-ils l'objet d'un contrôle extérieur aux copropriétés (ex : administration ; juge) ?	48
c- En cas de faute, comment et par qui sont-ils sanctionnés ?	49
d- Quel type de contrat passent t-ils avec la copropriété ?	51
6- Les assemblées générales de copropriétaires	53
a- Existe t-il des assemblées de tous les copropriétaires ?	53
b- Par qui et comment les AG sont-elles convoquées ?	55
c- Quelles sont les règles concernant la convocation et la tenue des assemblées générales (délai, forme, documents, etc)	57
d- Quels sont les pouvoirs et les limites de pouvoirs d'une telle assemblée ?	61

e- Quelles sont les règles de tenue d'assemblée générale _____	62
f- Comment et sur quoi peut-on contester les décisions des assemblées générales ? _____	67
7) Gros travaux _____	71
a- Comment se décident les gros travaux ? _____	71
b- Existe t-il une obligation de constituer des fonds de prévoyance pour gros travaux _____	73
8) Action judiciaire _____	75
a- Qui peut engager une action judiciaire contre la copropriété et dans quelles conditions ?	75
b- Contre qui la copropriété peut-elle agir et dans quelles conditions ? _____	77
9) Droit de jouissance / vente, etc _____	79
a- Les copropriétaires peuvent-ils disposer de leur bien comme ils veulent (location, par exemple) ? N'importe qui peut-il acheter un logement ou droit de jouissance ou faut-il l'accord des autres ? Si un accord est nécessaire, comment cet accord est-il donné ou refusé ? _____	79
b- En cas de vente existe-t-il des règles concernant les charges dues ou à devoir ? _____	82
10) En conclusion, selon vous, quels sont : _____	83
a- Les trois points forts de votre système ? _____	83
b- Les trois améliorations importantes à y apporter ? _____	83

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 (BAnz. 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 gestion 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 publique 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* (Cadaastre), 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 le 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

a- 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 elle n'est donc jamais certaines de récupérer la totalité de l'impayé de charges.

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 recourt 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'insister sur une hypothèque pour les arriérés (ceci peut être vu comme nécessaire pour 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.

4) Gestion

a- Quel est le système de décision et de contrôle des décisions ?

Allemagne

- Les copropriétaires sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale et prennent toutes les décisions concernant la gestion de la copropriété. D'après le WEG §23 (2) il est possible de voter une résolution bien précise par écrit, sans convoquer une AG, si tout les copropriétaires sont d'accord.
- Un conseil syndical peut être élu, mais il n'y a pas d'obligation. Il est élu à la majorité des voix. Son rôle est d'assister et de contrôler le syndic. Le conseil syndical n'a aucun pouvoir de gestion.
- Le syndic rend compte de son travail au cours de l'assemblée générale annuelle.

Le WEG §27 (5) oblige l'administrateur à séparer les fonds du syndicat des copropriétaires de ses fonds privés. Le règlement de copropriété peut prévoir le mode de conservation des fonds communs, sinon les copropriétaires peuvent décider le mode de son placement par vote à l'unanimité en AG.

Autriche

- Une grande partie de la responsabilité est transmise au syndic qui représente la copropriété. Il est nommé par la majorité des copropriétaires (par parts comptées en tantièmes).
- La gestion de la copropriété est divisée en gestion courante et gestion extraordinaire avec des procédures de prise de décision différentes.
- Le syndic exécute les décisions prises par les copropriétaires. Il doit rendre compte de ses actions en détail. Il doit faire un budget prévisionnel sur les investissements à venir.
- Les décisions sont prises à l'occasion de l'assemblée générale. Si une résolution n'a pas obtenu la majorité, l'administrateur contacte les copropriétaires absents pour comptabiliser leur avis..

Belgique

- C'est l'assemblée générale qui est l'organe souverain de la copropriété. C'est elle qui détient tous les pouvoirs, du moins ceux que la loi lui confère, à l'exception de ceux que la loi a attribués au syndic.
- C'est donc l'assemblée générale qui prend toutes les décisions.
- Quant au contrôle des décisions, il passe par les recours ouverts aux copropriétaires.

Espagne

- Les copropriétaires sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale, sur convocation du Président, et prennent toutes les décisions concernant la gestion de la copropriété, l'assemblée générale (« junta ») étant l'autorité décisionnelle suprême de la copropriété.
- Un Président est élu par l'AG en son sein (l'élection peut être remplacée par un autre système de désignation, comme par exemple, la rotation ou le tirage au sort). Le copropriétaire désigné comme Président ne peut se soustraire à cette fonction (seul un juge peut l'en relever). Le Président est le représentant légal de la copropriété. Il peut également remplir les fonctions d'Administrateur, l'administrateur étant plus particulièrement chargé de veiller au bon fonctionnement de la copropriété et à l'entretien de l'immeuble.
- Lorsque l'administrateur est distinct du Président on peut concevoir que celui-ci contrôle son action. Dans le cas contraire, c'est l'AG qui a ce pouvoir. La brièveté du mandat de Président et d'Administrateur stipulé par la loi (un an) permet à l'AG d'exercer aussi ce contrôle par le biais de la reconduction (ou non) des titulaires de ces fonctions.
- Le « statut » peut prévoir que le mandat des organes exécutifs sera d'une durée différente (article 13§7).
- Rappel : les dispositions relatives aux organes de la copropriété stipulées à l'article 13 peuvent être écartées dans les petites copropriétés (comportant un nombre de copropriétaires inférieur ou égal à 4, voir la réponse à la question 1).

(NB : précisions sur les organes de la copropriété : la loi prévoit aussi que l'AG désigne pour un an un Secrétaire, dont le rôle est de veiller au bon déroulement des assemblées, d'établir et envoyer les procès verbaux, de conserver les registres des actes. Cette fonction peut être assurée par le Président qui peut en fait cumuler les trois fonctions : Président, Administrateur, Secrétaire, ou deux d'entre elles, à moins que l'assemblée ne décide qu'elles seront remplies par des personnes distinctes). Dans le cas de l'administrateur, il pourra s'agir d'un copropriétaire bénévole, ou un professionnel).

Finlande

L'AG doit élire un conseil d'administration qui est chargé d'administrer l'immeuble. Ce dernier doit choisir un gestionnaire pour administrer l'immeuble. Ce gestionnaire peut être un actionnaire interne à la SLRL ou un syndic professionnel qui s'occupe des affaires au quotidien. Les statuts de la SLRL peuvent prévoir l'obligation de recourir à un gestionnaire professionnel.

France

- Les copropriétaires sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale et prennent toutes les décisions concernant la gestion de la copropriété.
- Un conseil syndical est élu parmi les copropriétaires. Son rôle sera de contrôler l'exécution de ces décisions par le syndic en cours d'année. Le conseil syndical n'a aucun pouvoir de gestion (sauf mandat précis donné par l'AG).
- Le syndic rend compte de son travail au cours de l'assemblée générale annuelle. La durée du contrat est de 1 an minimum (3 ans maximum).

Grèce

- Le syndic est désigné par l'assemblée générale à l'unanimité, si le Règlement ne le prévoit pas autrement. Il peut être un des copropriétaires (bénévole) ou un tiers. En Grèce, le plus fréquent est le syndic bénévole. En cas d'existence du règlement, ce dernier peut prévoir des dispositions concernant sa désignation, ses obligations, son remplacement, sa fin de mission ou démission et les limites de son pouvoir de gestion.
- En cas d'absence de Règlement, la loi prévoit que le syndic sera désigné à l'unanimité, qu'on lui confie tous les pouvoirs de gestion, que sa mission peut être interrompue par une décision prise par la majorité des copropriétaires représentés selon leurs quotes-parts.
- Enfin, en cas de litige, il y a toujours la possibilité d'un recours auprès du Tribunal compétent pour la désignation du syndic. Le syndic est un mandataire car le Syndicat des copropriétaires n'a pas une personnalité morale. Le syndic peut ester en justice au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

Il se peut que le Règlement prévoie la constitution des organes spéciaux chargés d'un certain nombre des questions concernant la gestion de la copropriété :

- a) Un conseil spécial de copropriétaires. Dans ce cas-là le Règlement prévoit aussi les modalités de sa convocation, ses compétences etc.
- b) Des organes spéciaux qui à titre subsidiaire sont chargés de l'application du Règlement dans le cas où les organes principaux sont impuissants à répondre aux besoins exceptionnels (urgence etc).

Italie

- Le syndic est le moteur de la copropriété (il est obligatoire pour les copropriétés de plus de quatre lots). Le syndic n'a pas une véritable autonomie de décision, mais il a exclusivement des fonctions de gestion de l'immeuble et d'exécution des décisions prises à l'AG par les copropriétaires. La copropriété peut également être gérée par les copropriétaires mêmes, à tour de rôle.
- Le rôle du syndic peut être exercé également par une personne morale.

Lettonie

- Normalement, l'Assemblée Générale a lieu une fois par an, mais si une coopérative ou une association a été établie, ce n'est pas nécessaire.
- Il y a une convocation avec un ordre du jour.
- Toute décision peut se décider aux réunions, mais seuls les copropriétaires ou les mandataires peuvent voter.
- Pendant la réunion, les copropriétaires votent pour un président et un secrétaire de séance qui sont responsables du Procès Verbal de la réunion
- Les décisions prises par les copropriétaires peuvent être contestées par la convocation d'une nouvelle réunion ou par les voies juridiques.

Pays-Bas

Même chose qu'en France, sauf que le conseil syndical est un conseil d'administration. Il est obligatoire et s'appelle « *bestuur* ». Il est composé d'un Président, d'un Secrétaire et d'un Trésorier.

Portugal

- Les copropriétaires sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale et prennent toutes les décisions concernant la gestion de la copropriété (identique au cas français). Seuls les copropriétaires ou les personnes détenant leurs pouvoirs sont habilités à voter.
- Comme signifié dans le code civil, les copropriétaires opposants présents en assemblée ou absents peuvent contester les délibérations si elles sont contraires à la loi, prisent irrégulièrement (AG convoquée hors délai, etc...) ou contradictoires avec des décisions d'assemblée prises antérieurement. Les présents opposants ont 10 jours à compter de l'assemblée et les absents ont 10 jours à compter de la communication des délibérations, pour demander à l'administrateur de convoquer une assemblée extraordinaire dans un délai de 20 jours, et ce pour annulation des délibérations non valides. Si cette AG extraordinaire n'a pas lieu dans le délai de 20 jours, le copropriétaire qui conteste peut engager une procédure judiciaire pour annulation des délibérations.
- De l'Assemblée générale est issue « *l'Administração* », organe élu par les copropriétaires qui est composé d'un « Administrateur » (proche du syndic mais juridiquement et de facto distinct), qui peut être un copropriétaire, ou un tiers, et ce pour une durée d'un an renouvelable, et un « vice-administrateur », surtout dans les grandes copropriétés. Son rôle sera d'exécuter les décisions en cours d'année.
- L'« *Administração* » rend compte de son travail au cours de l'assemblée générale annuelle.
- Il est possible de voter en assemblée la constitution d'une commission de copropriétaires, qui assiste l'administrateur dans sa fonction. Cette commission peut remplir diverses missions comme par exemple suivre les comptes, suivre l'entretien des parties communes, ainsi que contrôler

l'administrateur. Cette commission est l'intermédiaire entre l'administrateur et les problèmes que rencontre la copropriété.

Royaume Uni

- Le droit des sociétés comme modifié pour *the commonhold association*.
- Les décisions sont prises par les directeurs, avec le soutien évidemment des associés.

b- Qui exécute ces décisions ? Qui contrôle leur bonne mise en œuvre ?

Allemagne

- C'est le syndic de la copropriété qui exécute les décisions de l'AG. le conseil syndical puis l'assemblée générale contrôlent leur exécution.
- Ca peut être un syndic professionnel ou un copropriétaire qui s'inscrit au RCS. N'importe qui peut s'inscrire au RCS et administrer une copropriété. Il suffit d'inclure la TVA dans les factures d'honoraires.
- À noter qu'en Allemagne il existe la « *Trennungstheorie* », c'est-à-dire qu'il y a deux actes juridiques différents qui consistent en un :
 - a) Mandat
 - b) Contrat de prestation

En cas de révocation du syndic, le mandat du syndic s'arrête mais pas automatiquement son contrat de prestataire de service, qui lui peut courir jusqu'à la fin de son échéance, si la durée du mandat et la durée du contrat ne sont pas expressément liés.

Autriche

- L'administrateur de bien, mandaté par les copropriétaires, exécute les décisions.
- Le syndicat des copropriétaires contrôle la bonne mise en œuvre de ses décisions. Il y existe des essais d'introduction d'un conseil du syndicat des copropriétaires pour améliorer la coopération avec le syndic.

Belgique

- C'est en principe le syndic qui exécute les décisions de l'assemblée générale. Le conseil de gérance peut également se voir confier l'exécution de certaines décisions.
- L'assemblée générale contrôle leur application ; éventuellement le conseil de gérance.

Espagne

- Le Président administrateur ou le Président et l'Administrateur qui sont alors une sorte d'« exécutif bicéphale ».
- L'administrateur est, soit un copropriétaire bénévole, soit un professionnel. L'article 20 de la loi précise que sa tâche est de :
 - a) veiller au bon fonctionnement de l'immeuble, de ses équipements et services, et au besoin adresser aux copropriétaires les remarques nécessaires
 - b) préparer le budget

- c) conserver l'immeuble en bon état d'entretien en faisant procéder aux réparations urgentes et en en rendant compte « immédiatement » au président et à l'assemblée
- d) exécuter les décisions de l'assemblée relatives aux travaux et payer les factures
- e) et, s'il exerce aussi la fonction de secrétaire, veiller à tenir à la disposition des copropriétaires les documents relatifs à la copropriété.

Finlande

Le conseil d'administration missionne le gestionnaire de l'exécution et contrôle l'application des décisions.

France

- C'est le syndic qui exécute les décisions de l'assemblée générale. Le syndic peut-être un professionnel (voir point 5) ou un copropriétaire, élu par l'assemblée. À noter que le syndic est un « mandataire » du syndicat : il représente celui-ci. Ce n'est pas un « prestataire ».
- Le conseil syndical contrôle la bonne mise en œuvre des décisions, puis l'assemblée générale.

Italie

Dans l'exercice de son mandat, le syndic doit agir dans l'intérêt collectif de tous les copropriétaires. Au syndic reviennent aussi bien des fonctions exécutives (l'application des délibérations) que des fonctions administratives ; (la préparation du budget de la copropriété).

Lettonie

- Normalement, ce sont les agents du syndic (coopérative, association, personne de confiance désignée) qui appliquent ces décisions.
- Les copropriétaires contrôlent eux-mêmes.

Pays-Bas

- C'est le syndic, professionnel ou non professionnel qui exécute les décisions de l'assemblée générale. Le syndic est un prestataire et mandataire de la VVE.
- Le conseil syndical puis l'assemblée générale contrôle l'exécution des décisions.

Portugal

- C'est « *L'Administração* » qui exécute les décisions de l'assemblée générale. « *L'Administração* » peut-être composé par des copropriétaires élus par l'assemblée, ou il peut s'agir d'un tiers (agence immobilière par exemple).
- Le contrôle se fait par l'assemblée générale ; toutefois le copropriétaire qui serait en désaccord avec une action de l'administrateur de la copropriété

peut convoquer une assemblée extraordinaire pour réclamer qu'il réponde de ses actes.

Royaume Uni :

Il n'y a pas de syndic, ce sont les directeurs qui peuvent bien évidemment déléguer la gestion et contrôler l'exécution des décisions.

c- Avec quels moyens le contrôle de la bonne exécution des décisions peut-il se faire ?

Allemagne

Le conseil syndical peut faire appel à des « experts » et peut demander au syndic copie de tous les documents qui concernent la copropriété. Le CS ou tout copropriétaire d'ailleurs, peut évoquer le tableau comparatif des charges de copropriété pour sa ville (s'il en existe un).

Autriche

A la fin de l'année, le syndic doit adresser un arrêt des comptes à chaque copropriétaire. Celui-ci a un droit de regard sur tous les documents comptables.

Belgique

Avec les moyens qui lui sont alloués par l'assemblée.

Espagne

Rien n'empêche le président de se faire assister par des professionnels... si les crédits sont votés pour cela.

Finlande

S'il y a plusieurs personnes au conseil d'administration, c'est le président qui s'en occupe. Pour la révision des comptes, il fait appel à un auditeur.

France

Le conseil syndical peut faire appel à des « experts » et peut demander au syndic copie de tous les documents qui concernent la copropriété.

Italie

Lettonie

Par approbation du rapport annuel et des comptes.

Pays-Bas

Le « *bestuur* » peut envoyer des lettres recommandées et demander à un professionnel de vérifier les comptes.

Portugal

L'Assemblée ou quelques copropriétaires peuvent faire appel à des « experts » et peuvent demander à « *l'Administração* » copie de tous les documents qui concernent la copropriété.

Royaume Uni

Le contrôle se fait selon les pouvoirs que les documents donnent aux directeurs. Il faut dire que l'Angleterre a un réseau très fort d'experts de l'immobilier auxquels peut être déléguée la gestion avec un cadre législatif et une jurisprudence forte pour protéger ceux qui reçoivent des services ou des conseils (ce qui inclut *the commonhold association* et les *commonholders* auxquels on fournit un service)

d- Quels sont les recours qui existent si l'exécution des décisions ne se fait pas ?

Allemagne

- Le syndic peut être révoqué pour des raisons importantes (WEG §26 – 1).
- Depuis la réforme, la désignation d'un administrateur de bien par un juge n'existe plus.

Autriche

- Les copropriétaires peuvent ne pas renouveler le contrat du syndic à l'occasion de l'AG.
- Si le syndic a commis un acte illégal, il peut être assigné en justice.

Belgique

Il s'agit d'abord des recours de droit communs, à savoir notamment :

- la sanction du syndic par l'assemblée générale. Le syndic qui a mal accompli son mandat peut se voir remplacer et/ou refuser son quitus.
- les copropriétaires qui ont un intérêt personnel à ce que telle décision soit exécutée, si elle ne l'est pas, peuvent contraindre la copropriété, au besoin par voie de justice.

En outre, la loi prévoit la possibilité de demander au juge la désignation d'un syndic judiciaire en cas de carence du syndic ordinaire. Tout copropriétaire peut faire cette demande.

Espagne

- Non reconduction du mandat (durée brève comme vu précédemment)
- Mise en cause de la responsabilité.
- Révocation et remplacement par une AG extraordinaire.

Finlande

C'est le conseil d'administration qui met le syndic en demeure.

France

Soit l'assemblée générale révoquera le syndic, soit il faudra saisir le juge qui nommera un administrateur pour suppléer à la carence du syndic.

Italie

- Contre les agissements du syndic violant la loi ou le règlement de copropriété, on peut recourir directement au juge sans passer par l'AG.
- Pour d'autres litiges, les copropriétaires doivent passer par l'AG. Seulement si celle-ci n'est pas convoquée ou si elle n'arrive pas à exprimer une majorité, les copropriétaires peuvent s'adresser au juge. Si le syndic exerce au nom et pour le compte de la copropriété, sans autorisation de l'AG pour les cas où celle-ci est nécessaire, il en répond personnellement, sauf au cas où l'AG décide de ratifier sa gestion par une délibération spéciale dont les effets sont rétroactifs.

Lettonie

Il y a un système de conciliation à l'amiable et la voie judiciaire qui est gratuite.

Pays-Bas

Le syndic peut être révoqué par l'AG. Il n'y a pas d'administrateur judiciaire.

Portugal

- L'assemblée générale peut révoquer l'administrateur.
- L'administrateur peut être révoqué par le tribunal, à la demande de n'importe quel copropriétaire, s'il est prouvé qu'il y a des irrégularités, ou qu'il a agi avec négligence dans l'exercice de ses fonctions.

Royaume Uni

Il y aura des sanctions contre les directeurs pour le non-respect de leurs responsabilités et les associés peuvent bien évidemment changer de directeurs. (Voir le droit des sociétés)

Tout *commonhold association* doit être membre d'un système de médiation (« *arbitration scheme* ») qui fait que la médiation sera possible. Il y a aussi une

obligation pour les directeurs d'utiliser la médiation et la conciliation ou autres modes non judiciaires pour résoudre les désaccords)

e- Comment cela se passe-t-il s'il n'y a plus de syndic ?

Autriche

Chaque syndicat des copropriétaires s'organise pour assurer l'administration de l'immeuble. La plupart des copropriétés sont administrées par un syndic professionnel.

Allemagne

WEG § 27 (3) prévoit l'administration du syndicat des copropriétaires par tous les copropriétaires. Ils peuvent missionner, par la majorité des voix, une ou plusieurs personnes parmi eux pour représenter la copropriété.

Belgique

- C'est prioritairement à l'assemblée générale, au besoin réunie de manière urgente, qu'il appartient de désigner un nouveau syndic.
- A défaut, le juge sera saisi par n'importe quel copropriétaire qui désignera alors un syndic provisoire, lequel aura notamment la tâche de convoquer une assemblée générale afin qu'elle se dote d'un syndic ordinaire.

Espagne

- En cas de défaillance de l'administrateur, le Président est là pour suppléer et convoquer une AG qui désignera un autre administrateur si lui-même ne peut remplir cette fonction.
- Des vice-présidents peuvent également avoir été désignés par l'AG précédente pour pallier les cas de vacance ou d'empêchement du Président lui-même.

Finlande

En général, c'est le conseil d'administration qui missionne un nouveau gestionnaire, professionnel ou non.

France

En principe, il faut saisir le tribunal qui va nommer une personne qui convoquera une assemblée générale pour élire un syndic.

Ceci est très lourd et peut coûter très cher aux copropriétaires, mais dans l'esprit de la loi, il s'agit d'un dispositif protecteur des intérêts des copropriétaires.

Italie

L'AG doit nommer un syndic quand la copropriété est composée de plus de quatre lots. Le syndic est nommé par l'AG avec la majorité de la moitié (plus un) des intervenants, représentant au moins 500 millièmes.

Il est possible de nommer pour la même copropriété plus de syndics, dans ce cas, le pouvoir de représenter les copropriétaires revient à tous sauf précision des tâches respectives de chacun.

Si l'AG ne nomme pas de syndic, la nomination est faite par le tribunal à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires. Les frais de procédure sont à la charge des demandeurs. Les rapports entre le syndic et la copropriété sont réglés par le contrat de mandat. Le syndic peut être révoqué par l'AG à tout moment s'agissant d'un rapport de nature de confiance. Pour la révocation la même majorité est nécessaire que celle demandée pour sa nomination (au moins 500 millièmes).

Lettonie

- Etablissement d'une coopérative des propriétaires
- Etablissement d'une association des propriétaires
- Election d'une personne de confiance qui représente les copropriétaires et qui prépare le contrat avec les agents du syndic (personne privée ou société de services)

Pays-Bas

Le « *bestuur* » ou conseil d'administration désigne un nouveau syndic ou un président de copropriété.

Portugal

- En principe, il faut saisir le tribunal qui va nommer une personne qui convoquera une assemblée générale pour élire un administrateur.
- Si l'assemblée n'a pas élu d'administrateur ou s'il n'a pas été nommé juridiquement, les fonctions correspondantes sont obligatoirement assurées, provisoirement, par le copropriétaire dont la ou les fractions représentent le plus de millièmes, excepté si un autre copropriétaire se porte volontaire ou au contraire communique son opposition.
- Si plusieurs copropriétaires son majoritaires à égalité, les fractions étant représentées par des lettres dans le registre « *predial* » (présent dans le « titre constitutif de propriété horizontale »), c'est celui des copropriétaires majoritaires dont la fraction porte la première lettre dans l'ordre alphabétique qui endosse la fonction d'administrateur provisoirement.

Royaume Uni :

Il n'y a pas besoin d'avoir un syndic, notion spéciale qui n'existe pas.

5) Les gestionnaires professionnels

a- Qui peut être gestionnaire professionnel ? Y a-t-il une formation ou une compétence minimum requise par la loi ? Quelles sont les garanties qu'ils doivent donner ?

Allemagne

- Aucune aptitude professionnelle n'est requise. Il suffit de s'inscrire au RCS pour pouvoir être rémunéré.
- Le syndic doit avoir une assurance responsabilité civile et professionnelle. Il n'y a pas besoin d'une carte professionnelle ni de garantie bancaire. L'assurance de responsabilité civile et professionnelle est facultative sans précision sur le montant
- Aucune garantie n'est demandée

Autriche

- Un administrateur de bien doit faire partie de la Chambre de Commerce (regroupé avec les Agent Immobiliers et les Promoteurs).
- Le métier d'administration de bien est réglementé. Une personne souhaitant devenir administrateur de bien doit avoir une aptitude professionnelle et un diplôme. Cette aptitude professionnelle est réglementée dans le code de commerce et d'autres règlements annexes.
- Il y a des formations avec examens et même des études supérieures permettant de devenir administrateur de bien.
- Les garanties sont les mêmes que pour un prestataire de service. L'administrateur de bien doit tenir des comptes séparés pour chaque copropriété. Il y a une réglementation stricte concernant la comptabilité et sa transparence. Une nouvelle assurance de garantie de fonds a été introduite.

Belgique

- Un syndic professionnel doit avoir le statut légal d'agent immobilier. Une formation de base est nécessaire, ainsi qu'un stage.
- La profession d'agent immobilier est réglementée par l'Arrêté Royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier. L'article 3 de cet A.R. dispose que : « Exerce l'activité professionnelle d'agent immobilier au sens du présent arrêté celui qui, d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalise pour le compte de tiers:
 - des activités d'intermédiaires en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce ;
 - des activités d'administrateur de biens assurant :

- a) soit la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers;
- b) soit la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété. »

Cela implique que toute personne exerçant une des activités susmentionnées en qualité d'indépendant pour le compte de tiers doit être agréée par l'IPI (Institut Professionnel des agents Immobiliers).

- Les garanties découlent du statut même d'agent immobilier. Ce sont notamment :
 - l'existence d'une déontologie,
 - l'existence d'un Ordre (I.P.I.),
 - l'existence d'une couverture d'assurance R.C. et cautionnement obligatoire

Espagne

- La loi est peu éclairante à ce sujet puisqu'elle se limite à stipuler que l'administrateur rétribué devra avoir une qualification professionnelle suffisante et légalement reconnue pour pouvoir exercer cette fonction.
- L'appréciation de l'existence de cette qualification résulte dès lors dans la pratique du fait que l'administrateur est inscrit à l'ordre des administrateurs de biens de sa ville ou de sa région (au sens espagnol de « communauté autonome »), cette inscription présupposant d'être titulaire d'un diplôme d'expert immobilier ou d'une licence ou titre équivalent. (Voir aussi le décret n°693/1968, du 1er avril 1968, modifié ultérieurement, qui règle essentiellement le fonctionnement de l'ordre professionnel).
- Mais l'appartenance à un ordre d'administrateur de biens n'est pas une obligation pour être administrateur d'une copropriété, semble-t-il (à vérifier).
- Les ordres proposent des formules d'assurance couvrant la responsabilité des administrateurs, responsabilité civile professionnelle et également financière, mais l'importance de ces garanties varient selon les ordres.

Finlande

France

- Peuvent être gestionnaires les personnes à qui une carte de gestion a été délivrée par l'Etat.
- Cette carte est délivrée sous condition :
 - o de diplôme ou d'expérience minimum ;
 - o de garantie bancaire ;
 - o d'assurance.
- Il y a une compétence minimum (trois années d'études supérieures = BAC +3) OU une expérience minimum requise.
- À noter : les conditions requises sont vraiment minimum.
- Garantie financière des fonds détenus (mais uniquement à hauteur des sommes déclarées par le syndic) minimum 110 000 € ;

- Assurance de responsabilité civile professionnelle d'un montant supérieur à 76 224,51 € par an

Italie

- En Italie toute personne peut être nommée syndic, la loi ne requiert aucun niveau d'étude, ou aucun diplôme spécifique.
- La complexité des tâches qu'un syndic doit aujourd'hui maîtriser a amené à admettre qu'une société peut assumer le mandat de syndic (Cass. 22840/2006).

Lettonie

- Il y a seulement des recommandations publiées par l'Agence Nationale des Logements.
- On travaille actuellement sur les compétences minimum requises à exiger d'un administrateur, ainsi que sur les garanties minimum pour lesquelles il n'y a pas d'obligations spéciales pour le moment.

Pays-Bas

- Aucune aptitude professionnelle n'est requise, ni aucune garantie
- La garantie est facultative, l'assurance est obligatoire (sans précision sur le montant). Il existe une union des administrateurs de biens professionnels (CONSEN).

Portugal

- Toute personne peut être gestionnaire. Le code civil fait référence au fait que l'administration de la copropriété peut être faite par un copropriétaire ou un étranger à la copropriété, notamment par une personne morale (entreprise d'administration de bien).
- Cependant juridiquement le code civil ne mentionne aucune « nécessité » ou « obligation » à remplir pour les entreprises d'administration de copropriété.
- Ce domaine d'activité est en pleine expansion au Portugal, cependant il n'est pas réglementé, ce qui devrait bientôt changer puisqu'il existe un projet de loi établi en 2006 (qui devrait être approuvé par le gouvernement d'ici fin 2007) et qui vise à réglementer l'accès à l'activité de gestion des copropriétés. A priori la législation en question pourrait exiger une licence pour l'exercice de l'activité, l'obligation pour l'entreprise d'avoir un établissement commercial, une comptabilité organisée et une assurance responsabilité civile (ainsi que l'obligation d'avoir un livre de réclamations). L'objectif est de professionnaliser l'activité de gestion des copropriétés et garantir une gestion rigoureuse des parties communes des édifices en copropriété.
- Rien n'existe pour l'instant en terme d'obligations légales de compétence pour exercer le métier de gestionnaire, cependant des cursus de formation en administration et gestion de copropriété apparaissent (sous forme de

sessions courtes) par exemple par l'école supérieure des activités immobilières de Lisbonne ou il existe un cursus court dans le domaine.

- Aucune garantie n'est demandée, ni même d'assurance de responsabilité civile, cependant le projet de loi de 2006 évoqué plus haut, s'il est adopté, instaurera des obligations.

Royaume Uni

- N'importe qui peut être gestionnaire professionnel, mais les documents peuvent proposer des conditions et dans ce cas les *commonholders* vont devoir prendre en considération ces conditions concernant la qualité du gestionnaire.
- Non, mais il y a la possibilité de lancer une action contre un directeur pour responsabilité délictuelle concernant son choix de gestionnaire ou de service – donc on fera attention.

b- Les gestionnaires sont-ils l'objet d'un contrôle extérieur aux copropriétés (ex : administration ; juge) ?

Allemagne

- Le syndic professionnel n'est contrôlé que par le conseil syndical ou par les copropriétaires directement qui peuvent voter le non renouvellement du mandat à la fin des 3 ans du mandat.
- Sous le proverbe « Faire confiance est bien - contrôler est encore mieux », l'Association *Haus+Grund Bayern e.V. Munich* a élaboré un questionnaire pour faire un point sur la qualité du syndic en place ou mieux choisir son futur syndic.

Autriche

Le certificat d'aptitude est sous le contrôle d'une commission.

Belgique

La profession d'agent immobilier est réglementée. Elle est régie par un Code de déontologie. L'I.P.I. en contrôle le respect.

Espagne

Pour les administrateurs membres d'un ordre professionnel, un contrôle est exercé par celui-ci (contrôle disciplinaire notamment).

Finlande

France

- Le seul contrôle est exercé par la Préfecture et ne concerne que les conditions évoquées plus haut (garanties, assurance et compétences minimum exigées).
- La Préfecture ne contrôle NI le travail des syndicis NI le respect des lois.

Italie

Lettonie

On travaille là dessus actuellement.

Pays-Bas

Seul un juge peut condamner le syndic à payer des dommages et intérêts

Portugal

Non. Mais ils peuvent faire l'objet d'actions juridiques et de décisions judiciaires.

Royaume Uni :

Non, sauf que toute société doit enregistrer ses comptes et autres documents tels que les noms des directeurs auprès du *Companies Register* (Registre National des Sociétés). Les comptes sont certifiés par un comptable.

c- En cas de faute, comment et par qui sont-ils sanctionnés ?

Allemagne

- En cas de faute, les copropriétaires réunis en assemblée générale doivent décider à la majorité des voix d'engager une action judiciaire au Tribunal (procédure lourde et coûteuse) contre le syndic. Il est important, au départ de la procédure, de donner pouvoir à un copropriétaire pour réceptionner les notifications et significations concernant le syndicat des copropriétaires.
- Un copropriétaire peut aussi engager une procédure, mais cela coûtera environ 3 fois plus cher après la réforme qui rentrera en vigueur le 1^{er} juillet 2007.

Autriche

- La première sanction est la perte de la copropriété en tant que client.
- Dans certains cas, le syndic peut être tenu responsable pour les dommages qu'il a causés.

Belgique

- Sanction déontologique si la faute est de nature déontologique.
- Sanction contractuelle si la faute consiste en un manquement envers la copropriété (refus de quitus, résiliation du mandat, etc)

Espagne

- En cas de faute, une action en justice peut être intentée si l'AG en décide ainsi par un vote de copropriétaires réunissant la majorité des tantièmes.
- Pour éviter cette procédure hasardeuse et coûteuse en temps et en frais de procédures, les ordres professionnels mettent en avant le fait qu'ils peuvent, lorsqu'il s'agit d'un de leurs membres, jouer un rôle de médiation et trouver une solution dans un délai beaucoup plus rapide que les tribunaux. Ce qui reste à démontrer, aucune statistique ou étude ne permettant a priori de corroborer cette affirmation.
- Il n'en reste pas moins, qu'a priori, compte tenu du peu d'encadrement de la profession et des garanties qu'elle doit offrir, l'inscription à un ordre professionnel peut paraître apporter une sécurité aux copropriétaires, notamment parce qu'il assurent la responsabilité de leurs membres.

Finlande

France

- En cas de faute, les copropriétaires réunis en assemblée générale doivent décider à la majorité simple d'engager une action judiciaire au Tribunal de Grande Instance (procédure lourde et coûteuse)
- Un copropriétaire peut aussi engager une procédure, mais ce sera beaucoup plus difficile.

Italie

Par les copropriétaires en révoquant le syndic. Voici quelques raisons possibles :

- manque de communication à l'AG de la notification d'un acte de citation ou d'une mesure à la charge de la copropriété.
- Non paiement des factures de fournisseurs ou des contributions sociales des employés de la copropriété malgré le règlement de la part de chaque copropriétaire.
- La présentation de faux comptes-rendus
- La signature de contrats pour le compte de la copropriété dans une situation de conflit d'intérêts dont la copropriété n'a pas été mise au courant.
- La non présentation pendant 2 années du compte rendu de sa gestion.
- De graves anomalies comptables ;

- De graves irrégularités comme par exemple faire rentrer les versements des charges des copropriétaires, ainsi que les fonds de réserve sur son propre compte et non sur le compte séparé de la copropriété.
- Ne sont pas considérés par la jurisprudence comme de graves irrégularités d'exécution de délibération d'AG nuls ou annulables : si la révocation a lieu sans juste cause, le syndic a droit de demander ce qu'il lui est dû pour toute la période résiduelle de son mandat, mais seulement à titre de remboursement des dommages en raison du manque à gagner.

Lettonie

Il y a des options à l'amiable et juridiques

Pays-Bas

Il faut la majorité simple des copropriétaires pour déclencher une procédure judiciaire.

Portugal

Par la suite d'une action judiciaire.

Royaume Uni

Il y aura des sanctions contre un mandataire, gestionnaire ou prestataire de services, mais ceci aura à faire avec le droit commun et non celui des copropriétés

d- Quel type de contrat passent-ils avec la copropriété ?

Allemagne

- Le syndic est un mandataire et un prestataire. Le mandat peut être certifié par un notaire.
- Son contrat prévoit les conditions de sa rémunération et la durée (après la première mise en copropriété 3 ans maximum - ensuite 5 ans maximum) renouvelables.
- Les contrats sont libres.

Autriche

- Une partie des obligations et missions de l'administrateur de bien est définie par la loi (résiliation du contrat, quotas, reprise par un successeur, etc). Une autre partie est définie par le contrat avec le syndicat des copropriétaires.
- Les administrateurs des immeubles HLM sont encore plus réglementés et contrôlés.

Belgique

C'est généralement le contrat-type établi par l'I.P.I. qui est signé.

Espagne

Le contrat est libre mais l'administrateur voit ses missions encadrées par la loi (article 20) et la décision de l'AG qui le nomme (même article).

Finlande

France

- Comme on l'a dit, le syndic est un « mandataire » et non un prestataire.
- Son contrat prévoit les conditions de sa rémunération et la durée (souvent floues).
- Les contrats sont libres.

Italie

- Le syndic, conformément à la loi, reçoit un mandat (sans dérogation possible) de la durée d'un an. Ni le règlement de copropriété, ni l'AG ne peuvent prévoir une durée différente. La durée de la charge découle de la date de nomination. A l'échéance du terme annuel le syndic peut être confirmé, avec la même majorité.
- Dans le cas où le syndic serait démissionnaire et non remplacé, il ne peut pas demander la nomination d'un syndic judiciaire.
- A la cessation de la charge, s'il n'est pas confirmé, il doit délivrer au nouveau syndic tous les documents et les livres comptables de la copropriété.
- La rémunération du syndic est votée par l'AG et elle est répartie entre les copropriétaires en proportion des millièmes.
- Il n'existe pas, à ce jour, un barème d'honoraires étant donné qu'il n'existe pas de catégorie de syndic.
- Si toutefois le syndic est inscrit a une catégorie professionnelle (architectes, avocats, commerçants, géomètres, etc.) il peut demander l'application des honoraires liés à ces professions.
- Le syndic ne peut pas exiger un extra supplémentaire pour participer aux Assemblées ordinaires ou extraordinaires, s'agissant là d'activité faisant partie de ses obligations, pour toutes les AG pour lesquelles il y a au moins un des participant représentant au moins 500 millièmes, aussi bien en première qu'en deuxième convocation.
- Si le syndic est également copropriétaire il doit s'abstenir de voter.
- Le syndic, une fois son mandat échu, garde ses pouvoirs jusqu'à ce qu'il soit remplacé ou confirmé, toujours si l'AG n'a pas délibéré autrement.

Lettonie

Un contrat simple

Pays-Bas

- Le syndic est un mandataire et un prestataire, le contrat est libre avec une durée minimum d'un an.
- Un administrateur non professionnel rémunéré doit, en principe, déclarer ses revenus au fisc.

Portugal

Prestation de service. Réglementation commune des contrats.

Royaume Uni

C'est libre. Cela peut être pour des services particuliers tels que le jardinage ou pour la gestion en général. C'est possible que cela soit un contrat de mandat (*agency*).

6- Les assemblées générales de copropriétaires

a- Existe t-il des assemblées de tous les copropriétaires ?

Allemagne

Oui, au moins une fois par an et autant de fois que nécessaire.

Autriche

Oui, normalement tout les 2 ans. Pour des raisons importantes, une minorité de copropriétaires (3 têtes minimum) qui représentent au moins un quart des tantièmes peuvent demander une AG supplémentaire.

Belgique

Oui. Une seule assemblée par copropriété.

Notez que la problématique des "sous-assemblées" dans les groupes d'immeubles, fait l'objet de débats actuels au sein de la doctrine et de la jurisprudence belges. La Cour de cassation a condamné le principe de ces sous-assemblées, mais force est d'admettre qu'aucune solution satisfaisante n'existe actuellement.

Espagne

Oui, au moins une fois par an et autant de fois que nécessaire (voir le 3-b).

Finlande

Une Assemblée Générale ordinaire une fois par an. Les statuts de la SLRL peuvent prévoir des Assemblées supplémentaires si nécessaire.

France

Oui, au moins une fois par an et autant de fois que nécessaire.

Grèce

L'Assemblée générale est réunie par le syndicat des copropriétaires en unanimité. Sa constitution n'est pas obligatoire. Si besoin, le syndicat des copropriétaires peut prévoir la réunion de deux Assemblées Générales. La loi ne prévoit pas les modalités de sa convocation et de réunion, les documents nécessaires, l'ordre du jour, la notification aux membres etc. C'est le règlement qui règle toutes ces questions. En l'absence du Règlement, les dispositions prévues pour les sociétés y trouvent application.

Les décisions de l'Assemblée sont prises à la majorité. La majorité peut être formée en prenant en considération les copropriétaires ou les quotes-parts de chaque propriétaire sur les parties communes. Si le règlement ne prévoit rien, les dispositions du Code Civil concernant le partage trouvent application en prenant en considération les quotes-parts de chaque propriétaire sur les parties communes. La majorité peut se diversifier selon l'importance de la question.

Italie

L'AG est souveraine dans la vie de la copropriété, elle est comme un petit Parlement. Elle possède des pouvoirs législatifs (exemple : quand elle approuve le règlement de copropriété) mais aussi administratifs, de contrôle et d'organisation de la vie commune. La volonté est exprimée par la majorité. En effet, elle prend des décisions qui s'imposent également aux copropriétaires en désaccord, et à ceux qui n'ont pas participé à la séance. Ceci, naturellement, si la majorité prévue a été respectée et si les décisions adoptées ne sont pas contraire à la loi et au règlement de copropriété. Le pouvoir de l'AG n'est pas absolu, mais il est limité à l'usage et à la jouissance des parties et des services communs.

Les tâches de l'AG sont multiples et concernent le fonctionnement global de la copropriété.

Ses principales tâche sont de :

- Nommer, confirmer, révoquer le syndic et établir ses honoraires éventuels.
- Approuver le budget des frais et la répartition au millième
- Approuver le compte-rendu annuel du syndic et décider sur l'utilisation du résidu actif éventuel de la gestion.
- Décider au sujet des travaux d'amélioration, en constituant éventuellement un fond spécial.
- Décider de lancer une action judiciaire ou de se défendre en justice.

Lettonie

Normalement, une fois par an, mais si une coopérative ou une association a été établie, ce n'est pas nécessaire.

Pays-Bas

Oui, au moins une fois par an et autant de fois que nécessaire.

Portugal

- Oui, au moins une fois par an (légalement durant la première quinzaine de Janvier) et autant de fois que nécessaire.

Royaume Uni

- Oui, parce que tout *commonholder* est aussi un associé de la société et les réunions auront lieu au moins aussi souvent que cela est précisé par le droit des sociétés. Une assemblée générale doit avoir lieu après mois au maximum mais de fait ce serait probablement une fois par an. Il y aura probablement d'autres réunions.
- Si deux personnes sont propriétaires d'une unité elles doivent nommer une d'entre elles pour exercer leur droit de vote.

b- Par qui et comment les AG sont-elles convoquées ?

Allemagne

- Par le syndic. Il peut y avoir des AG supplémentaires, si au moins un quart des copropriétaires formule une demande écrite dans ce sens, sous condition d'un ordre de jour précisant le motif et le but de la réunion (WEG §24 – 1 et 2)
- En cas de carence du syndic, le président du conseil syndical (ou son suppléant) peut convoquer l'AG (WEG §24 -3)

Autriche

Normalement par le syndic.

Belgique

L'assemblée est convoquée par le syndic soit au temps prévu par les statuts (A.G. ordinaire), soit (A.G. extraordinaire) :

- lorsque des copropriétaires disposant de 20 % au moins des quotités le requièrent ;
- lorsque l'urgence et l'intérêt de la copropriété le commandent.

Espagne

L'article 16 de la loi prévoit que l'AG se réunit au moins une fois par an. Toutefois, d'autres réunions, assemblés extraordinaires, peuvent avoir lieu à la demande du Président ou d'un quart des copropriétaires ou d'un nombre de copropriétaires représentant un quart des tantièmes.

Convocation par le président, à sa demande ou à celle d'un quart des copropriétaires ou d'un nombre de copropriétaires représentant un quart des tantièmes.

L'AG peut aussi se réunir sans convocation par le président si la totalité des copropriétaires siège et en décide ainsi (article 16 de la loi).

Finlande

L'Assemblée Générale est convoquée par le conseil d'administration et le syndic. Le mode de convocation est déterminé par le règlement de copropriété. En général, elle sera communiquée par voie d'affichage sur le tableau d'information dans l'immeuble. La loi prévoit toutefois l'envoi par courrier en cas de résolutions importantes (par exemple le changement de la répartition des charges courantes pour lesquelles l'accord de tous les membres affectés par ce changement est nécessaire).

France

Par le syndic ou par le conseil syndical (après demande au syndic restée infructueuse) ou par une personne nommée par le juge à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires.

Italie

La loi ne prévoit pas d'échéance précise. En général l'AG est convoquée une fois par an, au moins dans les 2 mois après la clôture de l'exercice. La convocation doit être faite à l'initiative du syndic.

L'AG extraordinaire peut être convoquée par le syndic mais à la demande spécifique d'au moins 2 copropriétaires représentant un sixième (1/6) de la valeur de l'immeuble (167,77 millièmes). Suite à une demande restée infructueuse au-delà de 10 jours, les requérants peuvent procéder directement à la convocation.

À L'AG, on peut participer soit directement, soit indirectement en donnant délégation de pouvoir à une autre personne. Le règlement de copropriété peut fixer un nombre maximum cumulable des pouvoirs à une même personne. Au cas où la personne posséderait un nombre supérieur de pouvoirs à ceux qui sont consentis par le règlement, la délibération qui en résulterait serait nulle.

Pays-Bas

Le « *bestuur* » a un rôle actif. S'il n'y a pas de syndic, il convoque l'AG lui-même. Sinon des membres de la VVE peuvent convoquer l'AG, s'il y a une disposition dans la « *splitingsacte* » à ce sujet.

Portugal

Par « l'Administração » ou par une fraction des membres de l'Assemblée représentant au moins 25% de la valeur de l'immeuble ou par une personne nommée par le juge à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires – plus rare et dans le contexte d'une affaire judiciaire.

Royaume Uni

Voir le droit des sociétés. Ce sera d'habitude les directeurs mais un groupement des associés peut aussi convoquer l'AG.

c- Quelles sont les règles concernant la convocation et la tenue des assemblées générales (délai, forme, documents, etc)

Allemagne

- Envoie de la convocation 2 semaines avant l'AG
- Sans forme particulière
- Nombreux documents à joindre
- Ordre du jour avec projet de décision.

Autriche

La convocation doit être écrite et transmise au moins 2 semaines avant l'AG. Elle peut être envoyée par poste, par e-mail ou par voie d'affichage dans l'immeuble.

Belgique

- Ce sont les statuts qui fixent les règles (délais de convocation, etc). La loi ne contient aucune disposition spécifique.
- L'utilité commande toutefois :
 - que les convocations soient faites par écrit (preuve de ce que les copropriétaires ont bien été convoqués) ;
 - que l'ordre du jour soit clairement libellé (l'A.G. ne peut délibérer que sur les points portés à l'ordre du jour)

Espagne

- Première convocation

AG ordinaire : six jours avant la tenue

AG extraordinaire : dans le meilleur délai possible de manière à ce que tous les copropriétaires puissent être informés de cette réunion (article 16).

- Notification de la convocation

A cette fin, les notifications sont adressées au domicile communiqué par le copropriétaire, faute de quoi, il sera entendu que ce domicile est localisé dans le logement situé dans l'immeuble en copropriété. Quand bien même il serait donné en location, il sera considéré que la remise de la convocation à l'occupant des lieux sera suffisante pour satisfaire aux exigences légales. Dans le cas où cela non plus ne serait pas possible (ex : logement occupé de façon irrégulière, comme résidence secondaire), la notification sera considérée comme faite conformément à la loi si elle est affichée dans le tableau d'affichage de la copropriété comprenant les annonces et informations d'intérêt commun, avec l'indication expresse de la date et des raisons pour lesquelles il est fait usage de cette forme de notification, signée par la secrétaire et visée par le président. Cette notification produira pleinement effet dans les trois jours de sa réalisation (article 9).

La convocation peut aussi être faite pour deux assemblées successives, afin de surmonter l'obstacle du quorum. Celui-ci (moitié des copropriétaires qui détiennent la moitié des tantièmes) doit être atteint pour que la première assemblée siège. Si ce n'est pas le cas, une seconde assemblée doit être convoquée, ce qui peut être fait une demi heure après que la première ait constaté l'absence de quorum, mais à condition que cette deuxième convocation ait été prévue dans la première. La condition de quorum disparaît alors.

- Deuxième convocation

Si la première convocation n'a pas pris la précaution de prévoir l'absence de quorum et la nécessité d'une seconde convocation comme on vient de le voir, la convocation à la seconde assemblée devra avoir lieu dans un délai compris entre trois et huit jours.

La convocation doit comprendre au moins :

- Date de la tenue de l'assemblée
- Lieu
- Auteur(s) de la convocation
- Caractère ordinaire ou extraordinaire de l'assemblée, indication du fait qu'il s'agit d'une première ou d'une deuxième convocation
- Indication des copropriétaires qui ont des dettes à l'égard de la copropriété et du fait qu'ils n'ont pas le droit de vote (un problème se pose ici : si la convocation est faite par des copropriétaires et non parle président cette information peut être ignorée d'eux)
- L'ordre du jour précis (seules seront votées les questions qui y figurent)

Finlande

Si les statuts de la SLRL ne prévoient pas autre chose, la convocation doit être adressée au plus tôt 4 semaines et au plus tard 1 semaine avant l'AG. Si une décision doit être prise sur 2 séances, la convocation de la deuxième séance ne peut être envoyée avant la publication du procès verbal de la première AG (section 33 de la loi).

Il doit y avoir un ordre du jour avec les résolutions à voter ainsi les documents sur l'état financier de la copropriété. Les membres peuvent consulter la

comptabilité auprès du syndic ou à l'endroit et aux horaires indiqués dans la convocation, au moins une semaine avant l'AG.

Tout membre qui ne peut pas se déplacer pour consulter les comptes peut demander l'envoi des photocopies. Le tarif pour cette prestation hors gestion courante doit être raisonnable.

France

- Ces règles sont très strictes :
 - o délais de convocation très rigoureux (présentation 21 jours complets AVANT l'assemblée) ;
 - o formes de convocation rigoureuses (RAR ou remise contre signature) ;
 - o nombreux documents à envoyer obligatoirement avec la convocation ;
 - o ordre du jour détaillé très complet avec projet de décisions.

Italie

- Majorités :

La démocratie de la copropriété prévoit toujours le respect d'une majorité double : c'est-à-dire celle par tête, calculée sur le nombre de présents (directement ou par pouvoir) et celle exprimée en millièmes.

La majorité demandée pour délibérer valablement est plus élevée en 1^{ère} convocation qu'en 2^{ème}.

Les délibérations qui concernent la vie normale de la copropriété doivent être adoptés, ainsi :

- o En 1^{ère} convocation, avec le vote favorable de la moitié plus des intervenants représentant au moins 500 millièmes.
- o En 2^{ème} convocation, avec le vote favorable d'un tiers (1/3) des copropriétaires représentant au moins 1/3 de la valeur de l'immeuble (334 millièmes mais en raison de la sensibilité des raisons traitées, on demande même en 2^{ème} convocation la majorité de 500 millièmes).

Des majorités plus élevées sont prévues en matière d'améliorations, la majorité devra être au moins de 667 millièmes.

Si la délibération a pour objet un service qui intéresse seulement une partie des copropriétaires, la majorité doit être rapportée aux copropriétaires concernés.

Lettonie

Pays-Bas

Tout dépend de ce qui est prévu dans la « *splitingsacte* ». Le délai peut être de 8 ou de 15 jours. A priori, il n'y a pas d'ordonnance sur la forme et les documents à joindre. Il faut un ordre du jour, c'est tout.

Si le copropriétaire n'a pas reçu la convocation, il faut voir les circonstances pour lesquelles il n'a pas reçu la lettre et s'il aurait pu se procurer les informations autrement.

Portugal

Ces règles sont définies par la loi – i.e. le Code Civil :

- Les copropriétaires doivent être convoqués avec au moins un délai de 10 jours entre la date de réception et la tenue de l'assemblée, par recommandé avec accusé de réception ou par un émargement fait dans les mêmes délais.
- La convocation doit indiquer le jour, le lieu, l'ordre de travail de la réunion, ainsi que les questions qui nécessitent l'unanimité des votes.
- S'il n'y a pas le nombre nécessaire de copropriétaires pour former la majorité, et s'il n'y a pas mention d'une nouvelle date d'assemblée sur la convocation, on considère qu'une nouvelle réunion est convoquée une semaine après, à la même heure et dans le même lieu. Cette nouvelle assemblée peut délibérer à la majorité des votes des copropriétaires présents, à partir du moment où ils représentent au moins $\frac{1}{4}$ de la valeur totale de l'immeuble.
- Les délibérations qui nécessitent l'unanimité des votes de l'immeuble peuvent être prises à l'unanimité des copropriétaires présents, à partir du moment où elles représentent au moins $\frac{2}{3}$ des millièmes, sous condition de l'approbation des délibérations par les copropriétaires absents.
- Les délibérations doivent être communiquées aux absents, par recommandé avec avis de réception, dans un délai de 30 jours.
- Les absents ont 90 jours pour communiquer par écrit à l'assemblée leur accord ou désaccord. S'ils ne répondent pas (ne se manifestent pas), on en déduit qu'ils approuvent les délibérations communiquées.

Royaume Uni

Comme pour le droit des sociétés.

Les règles ne sont pas nécessairement strictes concernant la forme précise des documents sauf pour les comptes et autres documents enregistrés au *Companies Register* ou *Land Registry*.

Il y a des délais minimums avant une assemblée prescrits par la loi.

Pour une assemblée générale annuelle, les directeurs et un secrétaire seront élus (pas tous à la fois) et les comptes étudiés.

Il y aura un rapport annuel et un ordre du jour.

Les directeurs ou les associés peuvent proposer des « résolutions ».

Il est possible de choisir de ne pas appliquer les délais pour une assemblée si les associés sont tous en accord ou de prendre une résolution sans une assemblée si tout associé la signe.

d- Quels sont les pouvoirs et les limites de pouvoirs d'une telle assemblée ?

Allemagne

L'assemblée a, à peu près, tous les pouvoirs.

Le syndic peut, sans autorisation par vote en AG, uniquement :

- Engager des travaux en cas d'urgence (WEG §27 (1) et (2))
- Engager des procédures judiciaires pour non-paiement des charges
- Il a le pouvoir d'appeler les provisions pour charges, encaisser et décaisser des annuités (amortissement/inserts) d'une hypothèque concernant la copropriété.

Autriche

L'assemblée générale est, officiellement, l'autorité qui décide. En pratique, l'administrateur de bien a une position plutôt forte.

Belgique

L'assemblée dispose de tous les pouvoirs, dans les limites toutefois de l'objet social de la copropriété, et à l'exception des pouvoirs très limités dévolus au syndic par la loi.

Espagne

Les pouvoirs sont détenus par l'assemblée qui est l'autorité suprême de la copropriété.

Exceptions : Le Président - Administrateur ou l'Administrateur peut engager les travaux ou prendre les mesures urgentes pour l'entretien et la conservation de l'immeuble sous réserve d'en rendre compte « immédiatement » au Président ou aux copropriétaires (article 20-c). Le Président ou l'Administrateur peuvent engager la procédure prévue par la loi pour récupérer des charges impayées sous réserve qu'il y ait une décision de l'AG les y autorisant (article 21 §1).

NB : des témoignages de copropriétaires relèvent que, dans la pratique, leur Président et/ou Administrateur outrepassent leurs compétences sous couvert d'urgence ou même sans se référer à ce concept.

Finlande

L'assemblée est l'organe « d'autorité suprême » de la copropriété. N'importe quelle décision concernant la SLRL peut être prise au sein de l'AG sauf celles indiquées dans la section 5 de la loi sur les SLRL comme par exemple le changement de la répartition des charges générales.

France

- L'assemblée a, à peu près, tous les pouvoirs.
- Le syndic peut, sans autorisation, uniquement :

- engager des travaux en cas d'urgence ;
- engager des procédures judiciaires pour non paiement des charges.

Italie

Lettonie

Pays-Bas

- L'assemblée a, à peu près, tous les pouvoirs.
- Le syndic peut, sans autorisation, uniquement :
 - engager des travaux en cas d'urgence ;
 - engager des procédures judiciaires pour non paiement des charges.

Portugal

- L'assemblée a, à peu près, tous les pouvoirs.
- L'Administrateur peut, sans autorisation :
 - Engager des travaux en cas d'urgence ;
 - Engager des procédures judiciaires pour non-paiement des charges (Art 1437 du Code Civil).

Royaume Uni :

Difficile de répondre sans décrire le droit commun des sociétés qui est très différent de celui de la France.

L'assemblée peut tout changer dans les limites du droit mais les directeurs ont un pouvoir de gestion indépendante. S'ils utilisent un gestionnaire les pouvoirs de celui-ci seront définis par son contrat

e- Quelles sont les règles de tenue d'assemblée générale

Allemagne

- L'AG est présidée par le syndic.
- Élection d'un président de séance.
- Les absents peuvent donner pouvoir au syndic. Il y a des pouvoirs impératifs avec consignes de vote par écrit.
- Règles de majorités différentes selon le type de question ;
- Annonce des votes à chaque fois ;
- Procès-verbal signé en fin de séance :

Rédaction du PV avec les décisions prises à l'AG. Ce PV sert d'information sur le contenu et l'élaboration des décisions et doit mentionner le lieu et la date de l'AG ainsi que les formulations de décisions in extenso et le résultat

respectif du vote. Le PV est à signer par le syndic, un copropriétaire et le président du conseil syndical, s'il en existe un.

Depuis la réforme du WEG dans son §24 (7) la loi, oblige le syndic à tenir un registre de décisions de la copropriété. Il doit contenir :

- Date et lieu de l'AG, les votes des décisions prises
- Date et lieu des décisions prises par écrit (sans convocation d'une AG)
- Date et lieu des arrêts et jugements concernant la copropriété.

Autriche

Le déroulement est très formel:

- Quitus
- Rapport de l'administrateur de bien et vote
- Vote du budget prévisionnel et provisions pour travaux

Belgique

Il n'existe aucune règle légale. Les statuts peuvent éventuellement en prévoir (composition du bureau, etc).

Espagne

L'AG procède à la désignation des organes : Président (et Vice-présidents éventuellement), Secrétaire, Administrateur (on a vu que ces fonctions peuvent être cumulées par une même personne et comment, en 4-a)

Il y a des conditions de quorum (voir 6-c).

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un professionnel ou une personne bénévole (la loi n'en dit pas plus), ayant un mandat écrit. Les indivisions doivent nommer un représentant. En cas de démembrement de la propriété, c'est le nu propriétaire qui assiste à l'AG et vote (mais pour les décisions qui doivent être prises à l'unanimité ou celles relatives à des travaux exceptionnels ou d'amélioration, il doit produire un mandat spécial de l'usufruitier).

Différentes règles de majorité :

- unanimité (ex : modification du « statut »),
- 3/5 des copropriétaires représentant 3/5 des tantièmes (ex : suppression de certains services),
- majorité des copropriétaires représentant la majorité des tantièmes (pour les travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite).

NB : pour le calcul de ces majorités, seront considérés comme ayant votés pour, les copropriétaires absents bien que régulièrement convoqués, à moins qu'ils ne fassent connaître au secrétaire leur opposition à la décision prise dans un délai de 30 jours.

- Autres règles de majorité:
 - 1/3 des copropriétaires représentant 1/3 des tantièmes (ex : installations communes d'accès à des services de télécommunications)

- majorité des copropriétaires représentant la majorité des tantièmes, en première convocation, pour toutes les questions qui ne doivent pas être prises à une des précédentes majorités, et majorité des copropriétaires présents ou représentés détenant plus de la moitié des tantièmes, en seconde convocation.

Le PV de la réunion doit contenir des mentions minimales (les mêmes que celles de la convocation plus : les participants et ceux qui n'ont pas le droit de vote, les différentes décisions prises avec indication pour chacune, des votes pour et contre et des tantièmes y correspondant, les signatures du Président et du Secrétaire à la fin de la réunion ou au plus tard dans les 10 jours suivants). Mais l'accord est exécutoire dès la clôture de l'assemblée (sauf lorsque la loi en dispose autrement).

Notification par le Secrétaire aux copropriétaires dans les formes de l'article 9 (voir 6-c).

Le Secrétaire conserve le registre des actes.

Finlande

Voici les points obligatoires à évoquer dans un ordre du jour :

- Approbation du compte de résultat
- Actions et engagements qui ont conduit à la perte ou au profit des charges approuvées.
- Quitus du conseil d'administration et du syndic
- Budget prévisionnel et montant de l'appel de fond pour les charges courantes.
- Tout autres questions qui concernent les membres de la SLRL

Chaque part représente une voix. Les statuts de la SLRL peuvent prévoir que chaque « bloc de parts » soit réduit aux parts égales (vis-à-vis des autres). Un membre ne peut exercer un droit de vote représentant plus de 1/5 des parts totales des membres présents ou représentés sauf si les statuts ont prévu une autre réglementation (section 26 de la loi).

Ce dispositif a été introduit pour éviter qu'un membre de la SLRL puisse prendre le pouvoir au sein de la SLRL en achetant plusieurs « blocs de parts ».

La majorité requise est la majorité absolue (plus de la moitié des voix exprimées). Si les votes sont 50/50, c'est l'avis du Président de l'AG qui sera décisif. Toutefois, les statuts peuvent prévoir des majorités plus strictes et, en cas d'élection du conseil d'administration, des majorités plus faibles. Pour un changement des statuts de la SLRL il faut la majorité des 2/3. Dans des cas particuliers, il faut toutes les voix des membres concernés par le changement.

Il doit y avoir un procès verbal indiquant les décisions et majorités requises. Il faut que ce PV soit mis à disposition pour tout membre de la SLRL qui en fait la demande au plus tard 1 mois après l'AG par le syndic ou le président du conseil d'administration. Les membres peuvent demander une photocopie du PV ou d'une partie du PV en payant un « tarif raisonnable » pour cette prestation de service (section 36 de la loi).

France

- Là aussi il y a des règles très rigoureuses ; en particulier :
 - 1) élection d'un président, un secrétaire, des scrutateurs ;
 - 2) la possibilité pour les absents de se faire représenter sous conditions bien encadrées ;
 - 3) règles de majorité différentes selon le type de question ;
 - 4) annonce des votes à chaque fois ;
 - 5) procès-verbal signé en fin de séance.

Grèce

Le syndicat (dit union) des copropriétaires, qui regroupe l'ensemble des copropriétaires. La loi établit le principe de l'unanimité des voix. Si les copropriétaires le désirent, ils peuvent établir le principe de la majorité en constituant l'Assemblée Générale. Pour l'unanimité, on prend en considération les copropriétaires et non leurs quotes-parts sur les parties communes. En conséquence, la loi organise un système particulier, celui de la majorité à travers de l'unanimité des voix. Ce système se trouve en opposition avec le système établi par le Code Civil hellénique, concernant le partage, qui prévoit les principes de l'unanimité des voix pour l'administration des parties communes, la majorité pour la gestion ainsi que la possibilité du recours auprès du tribunal compétent en cas d'un désaccord éventuel. Dans la théorie, on trouve des doutes concernant la nature même de cet « organe ». En cas de désaccord et en l'absence du Règlement, chaque copropriétaire peut se diriger au tribunal compétent tant pour résoudre un différend particulier que pour demander la gestion et l'utilisation des parties communes.

Le syndicat des copropriétaires peut en unanimité des voix :

- o établir un Règlement de copropriété
- o convoquer l'assemblée générale et lui donner la possibilité de décider en majorité
- o désigner le syndic qui gère la copropriété au nom et pour le compte du syndicat.

Italie

Une fois que l'AG est réunie, en général, sont nommés : un président, avec la tâche de diriger la séance, un secrétaire avec la fonction de rédiger le PV. Il s'agit de deux fonctions non prévues par la loi, mais nées dans la pratique. Il est nommé de préférence un copropriétaire qui vit depuis de nombreuses années dans la copropriété et qui connaît les problèmes, tandis que, comme secrétaire, peut être nommé le syndic même.

Si l'AG n'arrive pas à délibérer sur tous les points, elle doit être convoquée à nouveau en respectant un délai de 5 jours.

Règles de gestion de l'Assemblée :

En premier on donne lecture de l'Ordre du Jour dont on souligne les divers points, objets de la discussion, ensuite, successivement après cette lecture, les présents sont comptés, ainsi que les absents et les pouvoirs donnée

conformément aux règles sus décrites, on procède à l'analyse et discussion de chaque point à l'ordre du jour.

Les oppositions au vote sont consignées dans le PV. Quand les points à l'Ordre du Jour sont épuisés, inclus les divers et éventuels, on met formellement fin à l'AG. Même s'il n'y a pas de règle à ce sujet, il est de coutume d'informer tous les copropriétaires par un bref compte-rendu.

Lettonie

Pays-Bas

C'est le « *bestuur* » qui fixe le déroulement de l'AG et non le syndic.

S'il n'y a pas de syndic, le président du « *bestuur* » préside également l'AG et le secrétaire du « *bestuur* » prend la fonction du secrétaire de la séance.

Les règles de majorité pour le vote sont définies dans la « *splitingsacte* ».

Portugal

- Là aussi il y a des règles très rigoureuses ; en particulier :
 - o Election d'un président, un secrétaire
 - o L'assemblée peut valablement délibérer si la moitié du nombre total de vote est présent ou représenté (51/100 ou 501/1000), si le quorum n'est pas atteint, et si la convocation ne fait pas référence à une seconde date de convocation, on considère de fait qu'une nouvelle assemblée aura lieu une semaine après la première à la même heure, dans le même lieu, l'assemblée pourra alors délibérer à la majorité des votes des copropriétaires présents à condition qu'ils représentent un quart de la valeur total « *do prédio* » (de l'immeuble)
 - o Les décisions nécessitant l'unanimité des votes peuvent être approuvées à l'unanimité des présents s'ils représentent au moins deux tiers des millièmes, sous réserve d'approbation ultérieure par les absents.
 - o La possibilité pour les absents de se faire représenter sous conditions bien encadrées, avec des autorisations signées ;
 - o Règles de majorité différentes selon le type de question ;
 - o Annonce des votes à chaque fois ;
 - o Procès-verbal signé en fin de séance.
 - o Mise à jour du « livre des procès verbaux » (« *Livro de Actas* »): registre des réunions des copropriétaires (assemblée des copropriétaires)

Royaume Uni :

C'est comme le droit des sociétés ce qui donne en général une plus grand liberté de forme en Angleterre qu'en France.

Le droit des sociétés insiste sur une majorité simple pour des résolutions ordinaires et 75% pour certaines résolutions fortes importantes, tels le changement du nom. Ces résolutions peuvent être proposées ou par les

directeurs ou par les associés (quoiqu'il faille les notifier aux autres en avance) et sont les moyens par lesquelles la politique de la société est changée.

Il y aura dans les documents des dispositions détaillées concernant la tenue des assemblées générales, par exemple concernant le nombre minimum de personnes qui devront être présentes pour que ce soit valide. Il est très commun de :

- faire que les absents peuvent choisir quelqu'un qui vote pour eux et la procédure associée.
- choisir un « chairman », quelqu'un qui préside le déroulement de l'assemblée et des votes.
- Prévoir l'obligation d'un rapport annuel, présenté par un directeur qui sera adopté avec les comptes par l'assemblée. Chaque associé peut en avoir une copie par la poste

La pratique permet l'évolution. Très souvent on adopte des règles qui sont proposées par la loi comme forme suggérée.

f- Comment et sur quoi peut-on contester les décisions des assemblées générales ?

Allemagne

Pour l'opposition contre un vote en AG, il faut déposer sa plainte de principe au greffe dans le mois qui suit l'AG et pour fonder et justifier la plainte, le plaignant dispose d'un mois de plus (WEG §46 -1).

Le PV doit être rédigé au moins une semaine avant l'échéance du délai d'un mois (WEG §23 -1) pour une contestation éventuelle. Il n'est pas nécessaire d'envoyer le PV à tous les copropriétaires, il suffit de le mettre à la disposition chez le syndic.

Si la décision est contraire à une loi d'ordre public, il n'y a pas de délai de contestation à respecter.

Autriche

Oui, dans un délai d'un mois (après l'AG), un copropriétaire peut faire annuler par un juge une résolution qui ne serait pas conforme à la loi, pour des raisons de forme, de majorité, ou de fonds.

Belgique

Les copropriétaires disposent d'un recours judiciaire contre les décisions abusives, irrégulières ou frauduleuses de l'assemblée générale. Une décision est abusive lorsqu'elle cause préjudice à un copropriétaire sans que ce préjudice soit compensé par un intérêt raisonnable.

Elle est irrégulière lorsque les règles devant présider à son adoption n'ont pas été respectées (par exemple, une majorité qualifiée non respectée). Une

décision est frauduleuse, enfin, lorsque son adoption est le fruit de manipulations (par exemple, convocation délibérée d'une assemblée à une époque où l'on sait que certaines personnes ne pourront être présentes, défaut d'information, etc)

Le recours doit être introduit dans les 3 mois de la décision ou de sa prise de connaissance. Il faut noter que les titulaires de droits personnels, comme les locataires, peuvent également introduire ce recours bien qu'ils ne fassent pas partie de l'assemblée générale ni ne peuvent y participer.

Espagne

Les décisions peuvent être contestées (devant le tribunal de première instance) pour les motifs suivants : elles sont contraires à la loi ou aux statuts, elles causent un préjudice grave à la copropriété au bénéfice d'un ou de quelques copropriétaires, elles causent un préjudice important à un copropriétaire qui n'est pas tenu juridiquement de s'y conformer ou révèlent un abus de droit (article 18).

Seuls peuvent contester les copropriétaires ayant voté contre lors de l'AG, les copropriétaires absents et non représentés) pour quelque cause que ce soit ou indûment privés de leur droit de vote, à jour des dettes échues envers la copropriété (la loi prévoit des exceptions). Si cette dernière condition n'est pas remplie, une consignation des sommes équivalentes à celles qui sont dues sera exigée pour que le recours soit recevable.

Délais : 3 mois ou un an pour les décisions illégales ou contraires aux statuts.

NB : la loi prévoit une « purgation » de certaines irrégularités (de forme) qui permet ainsi de limiter les cas de recours en justice. Cette correction s'effectue avant la prochaine AG qui devra la ratifier.

Finlande

Si l'AG n'a pas été tenue dans les formes prévues par la loi ou les statuts de la SLRL, le « gouvernement de la province » peuvent autoriser la personne qui conteste à convoquer une nouvelle AG aux frais de la SLRL. Cette demande peut-être faite par un membre du conseil d'administration, un membre de la SLRL, le syndic ou l'auditeur.

France

Les décisions d'assemblée sont contestables en justice (Tribunal de Grande Instance, ce qui oblige à prendre un avocat) dans les deux mois suivant l'envoi du procès-verbal.

Ces décisions sont contestables uniquement pour ceux qui se sont opposés ou qui étaient absents non représentés en assemblée.

Les causes d'action sont nombreuses. Exemple :

- non-respect des règles de convocation ;
- absence de certains documents ;
- non-respect des règles concernant les mandats de représentation ;
- non-respect des majorités ;

- o non-respect de l'ordre du jour.

Italie

La délibération est l'acte par lequel l'AG décide sur une question concernant la vie de la copropriété. La délibération adoptée conformément à l'art- 1137 du Code Civil, est automatiquement opposable à tous les copropriétaires jusqu'à une éventuelle suspension de l'autorité judiciaire. La délibération prend effet également vis-à-vis de qui succède, à celui qui était copropriétaire au moment où elle fut adoptée.

Une délibération n'est pas valable quand elle est porteuse de vices, plus ou moins graves. Dans le 1^e cas (grave) on parle de nullité, tandis que dans le second c'est une délibération annulable.

Est nulle, donc, une délibération qui présente un vice irréparable, par exemple, l'approbation à la simple majorité quant était requise l'unanimité, ou bien parce que la matière n'est pas du ressort de l'AG.

Lettonie

Pays-Bas

Pour l'opposition contre un vote en AG, il faut déposer sa plainte dans un délai d'un mois après la tenue de l'AG. En cas d'absence à l'AG, le copropriétaire dispose d'un délai de 2 semaines après la réception du procès verbal pour s'opposer (d'après le nouveau *modelreglement* au Pays-Bas).

Portugal

Comme signifié dans le code civil, les copropriétaires opposants présents en assemblée ou absents peuvent contester les délibérations si elles sont contraires à la loi, prisent irrégulièrement (AG convoquée hors délai etc....) ou contradictoires avec des décisions d'assemblée prisent antérieurement.

Les présents opposants ont 10 jours à compter de l'assemblée et les absents ont 10 jours à compter de la communication des délibérations (qui doit leur être communiquée sous 30 jours à compter de la tenue de l'assemblée), pour demander à l'administrateur de convoquer une AG extraordinaire dans un délai de 20 jours, et ce pour annulation des délibérations non valides.

Si cette assemblée extraordinaire n'a pas lieu dans le délai de 20 jours, ou si elle n'annule pas la décision contestée, le copropriétaire qui conteste peut engager une procédure judiciaire pour annulation des délibérations.

Royaume Uni

On utilise les dispositions du droit des sociétés. Il y a, par exemple, des mesures contre l'oppression des minorités (abus de majorités).

Il semble que les règles anglaises sont moins bureaucratiques qu'en France car le droit n'impose pas des sanctions pour des carences dans la tenue des assemblées si elles sont peu importantes. Il n'y a pas une importance aussi

grande pour une forme particulière des documents ni pour la preuve écrite en général, quoique cela ait des avantages naturels.

Il est possible qu'il y ait un problème pour un particulier qui veut contester les décisions de la majorité, mais on ne sait pas encore comment cela se passera et de quelle manière les règles et la jurisprudence existantes seront ou non adaptées à la réalité.

7) Gros travaux

a- Comment se décident les gros travaux ?

Allemagne

En Assemblée Générale :

- Aucune réglementation n'est prévue concernant les devis
- Les modifications substantielles des parties communes qui dépassent le cadre des travaux d'entretien et de maintenance sont votées à l'unanimité par les copropriétaires subissant une nuisance dans leur droit de jouissance dû aux travaux. Si une personne ne subit pas la nuisance, il n'y a pas besoin de son accord (WEG §22 (1)).

Autriche

En général, ce sont des copropriétaires qui proposent des travaux. Ensuite l'administrateur de biens monte un cahier des charges, un budget et fait les demandes de subvention. Ce projet est ensuite voté à la majorité à l'AG. En pratique, les gros travaux ne sont souvent possibles que grâce aux subventions.

Belgique

En assemblée générale.

Les "gros travaux" (c'est-à-dire ceux qui ne peuvent être décidés par le syndic) exigent une majorité qualifiée (75 % ou 80 % selon les cas).

Espagne

En assemblée générale.

Il est habituel que des devis soient présentés.

Finlande

Par une décision en AG. La section 5 de la loi protège les membres de la SLRL qui ne peuvent suivre le paiement des gros travaux proposés. Là encore il est question de bon sens (raisonnable) et de « considération objective ».

S'il s'agit des gros travaux inévitables, la SLRL demande un crédit pour financer et le membre en difficulté peut payer par mensualités.

Les statuts de la SLRL peuvent prévoir que les travaux de maintenance pour un immeuble sont partagés entre la SLRL et les membres. Concernant les travaux urgents, la SLRL a toujours la mission de faire effectuer ces travaux « nécessaires » sans le vote en AG. Si les statuts de la SLRL restent muet à propos de la répartition des travaux, on applique la section 78 de la loi, qui précise que :

- Pour les travaux à l'intérieur d'un appartement c'est le membre qui tient les parts qui doit prendre en charge les travaux
- Pour les travaux sur la structure de l'immeuble ou résultant d'un défaut de la structure de l'immeuble, c'est la SLRL qui est responsable
- Pour les travaux de plomberie, d'électricité, de chauffage, de télécommunication, de gaz, d'eau, de ventilation et toute autre forme d'alimentation des appartements, c'est la SLRL qui est responsable. Il faut que cette alimentation soit de la même qualité pour tout le monde.

L'AG peut aussi décider de remplacer les équipements mentionnés en haut à l'intérieur des appartements au frais de la SLRL.

France

En assemblée générale.

Au-dessus d'une certaine somme (décidée par chaque copropriété), le syndic doit présenter au moins deux devis.

Les devis doivent être adressés impérativement avec la convocation.

Grèce

La loi prévoit seulement l'obligation des 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

En général, les travaux sont décidés en seconde convocation par une délibération votée par 1/3 des participants et au moins 1/3 de la valeur de l'immeuble ; mais si les dépenses sont supérieures (par rapport à la valeur de la copropriété) alors il faut un nombre de vote qui représente la majorité des intervenants et au moins la moitié de la valeur de la copropriété.

Il en va différemment en ce qui concerne les travaux indispensables, mais non urgents. En effet, s'ils deviennent indispensables, les travaux dans les parties communes de l'immeuble ou équipements communs, certains copropriétaires peuvent décider de réaliser les travaux en ayant recours à des prêts bancaires avec droit au remboursement (Cass. 3860/1986). Le même raisonnement est valable si un copropriétaire s'oppose sans raison à la réalisation des travaux (Cass. 2748/1978).

Lettonie

Nous n'avons pas l'obligation de séparer les types de dépenses mais nous pouvons le faire.

Pays-Bas

En assemblée générale.

Il n'y a pas d'obligation pour les devis ou les documents à joindre à la convocation.

Portugal

En assemblée générale.

Seul l'assemblée des copropriétaires peut décider, avec l'approbation des 2/3 de la valeur totale de l'immeuble, de la réalisation d'améliorations. Aucune innovation ne peut porter préjudice à l'utilisation des parties communes ou de la fraction d'un copropriétaire.

Royaume Uni

Il n'y a pas de différence en principe entre les gros travaux et les petits travaux, quoiqu'il y ait une différence entre l'entretien et des travaux qui seront nécessaires dans l'avenir.

Il est possible pour le commonhold association d'avoir un fonds de réserve pour des travaux, peut-être pour le remplacement d'un toit, dans l'avenir. Si c'est le cas les commonholders devront payer une contribution au fonds régulièrement.

b- Existe t-il une obligation de constituer des fonds de prévoyance pour gros travaux

Allemagne

Le WEG §21 prévoit dans son article 5 la constitution de fonds de prévoyance dans l'intérêt de tous les copropriétaires et d'une administration « correcte ».

Les provisions pour travaux futurs (*Rücklagen*) sont réglées par le WEG §21 (5) Il y a trois méthodes différentes pour calculer ces provisions :

- Par rapport à un index de construction HLM et l'âge de l'immeuble
- Par rapport au prix d'achat ou en cas de reconstruction (entre 0,8 et 1%)
- Par rapport à l'estimation du coût de l'entretien d'un immeuble sur 80 ans

En pratique on précède à une solution sur mesure par un « état des lieux » :

- L'année de construction
 - Le standing de l'immeuble
 - La planification des travaux futurs par rapport à l'état actuel de vétusté
- Cette planification et son financement sont échelonnés sur 5 ans.

Autriche

Oui, il y a une obligation légale d'un fond de prévoyance. Depuis longtemps il existe une discussion pour savoir si le fond de prévoyance doit comprendre une contribution minimum et à quelle hauteur. Dans le logement social, ce minimum a été fixé à 1,30 € /m² et par mois. Ce genre de chiffrage a été

rejeté jusqu'à maintenant, on parle plutôt d'une contribution « adéquate », ce qui est rarement suffisant pour couvrir le besoin plus en plus important d'investissement.

Belgique

Non. Mais l'usage veut que les copropriétés disposent d'un fonds de réserve.

Par ailleurs, l'assemblée qui décide des travaux décide également, en toute logique, de leur financement.

Espagne

Il existe le fonds de réserve (voir 3-b) qui peut naturellement servir aux travaux.

France

Non, malheureusement.

Italie

Pays-Bas

Depuis la réforme du 1 mai 2005, il existe un fonds de réserve. Les VVE disposent de 3 ans pour mettre en place un budget de prévision pour gros travaux. Malheureusement il n'y a pas de sanctions prévues si cette disposition n'est pas respectée.

Il faut conserver ces fonds sur un compte séparé de celui qui sert de compte courant pour les charges de la VVE.

Portugal

Oui, le « fond de réserve » représente légalement au moins 10% du budget annuel. L'assemblée générale peut décider d'un montant plus élevé, c'est aussi cette dernière qui décide de financer des travaux avec ce fond. Il est appelé en même temps que les charges à chaque copropriétaire cependant il est distingué et placé sur un compte bancaire différent de celui sur lequel sont versées les charges et qui sert à payer les dépenses courantes de la copropriété.

Royaume Uni

Non

8) Action judiciaire

a- Qui peut engager une action judiciaire contre la copropriété et dans quelles conditions ?

Allemagne

Peuvent engager une action judiciaire contre la copropriété :

- Un copropriétaire
- Des tiers
- L'administrateur de bien

Avant la réforme:

La juridiction de la copropriété était à l'origine une juridiction à l'amiable (« *freiwillige Gerichtsbarkeit* ») sans avocat dont le juge avait d'abord le rôle d'arbitre et de médiateur. Le procès se déroulait surtout verbalement avec peu de pièces écrites à produire. Si les parties se réconciliaient, les frais de justice pouvaient être divisés par deux, si les parties allaient jusqu'au bout du jugement, les frais de justice pouvaient être multipliés par trois.

Après la réforme:

Depuis le 1^{er} juillet 2007 ce système est abandonné en faveur de la juridiction civile (ZPO, *Zivilprozessverfahren*). Le tribunal compétent reste le « *Amtsgericht* » (Tribunal d'Instance) de la situation de l'immeuble, c'est surtout le juge qui change. Il est moins compétent en matière de copropriété. La mission d'un avocat est obligatoire.

Autriche

- Chaque copropriétaire qui souhaite s'opposer à une décision prise en AG peut engager une action en justice.
- Le syndicat des copropriétaires en tant que personne morale.

Belgique

- Les copropriétaires se voient reconnaître par la loi un certain nombre de recours :
 - recours en annulation ou réformation des décisions de l'A.G.
 - droit de demander au juge la convocation d'une AG lorsque le syndic refuse abusivement ou néglige de le faire
 - droit de se faire autoriser à exécuter aux frais de la copropriété des travaux urgents et nécessaires lorsque l'assemblée n'a pas pu les décider (faute d'une majorité suffisante)
 - action en abus de minorité.
- Notez que la loi donne également aux copropriétaires le droit de demander la rectification ou la modification de la répartition des charges lorsque cette répartition a été calculée inexactement ou est devenue inexacte suite à certaines transformations de l'immeuble. Cette action doit cependant être

introduite non pas contre la copropriété, mais contre les autres copropriétaires.

- Les occupants, qui bénéficient d'un droit personnel ou réel mais qui n'ont pas accès à l'assemblée, peuvent également demander au juge l'annulation ou la réformation des décisions qui leur causent un préjudice propre.

Espagne

Décisions d'AG : voir 6-f

Les tiers créanciers dans les conditions prévues à l'article 22

De manière générale, la copropriété peut voir sa responsabilité engagée si elle prend des décisions ou s'abstient d'en prendre et que cela cause un préjudice (ex : en n'agissant pas pour interdire certaines activités, voir plus bas).

France

Les copropriétaires qui subissent un préjudice peuvent agir contre le syndicat des copropriétaires.

En ce qui concerne les décisions d'assemblée générale, seuls les opposants et les absents peuvent engager une action. Ces actions doivent être introduites dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal.

Italie

Les dispositions pour respecter le Code Civil Art. 63 prévoient que le syndic, à défaut de règlement des charges périodiques, peut s'adresser à l'autorité judiciaire pour obtenir un titre (procédure...) immédiatement exécutoire, malgré l'éventuelle opposition de l'intéressé.

L'article cité prévoit la possibilité pour le syndic, si cela est prévu par le règlement de copropriété, de suspendre aux copropriétaires en retard de règlement de plus d'un semestre, la fourniture des services communs avec possibilité de jouissance séparé.

En ce qui concerne les indemnités de retard, il faut dire qu'elles sont applicables exclusivement quand celles-ci sont prévues par des clauses du règlement contractuel.

La loi prévoit aussi qu'il y a solidarité entre le vendeur et l'acquéreur.

Pays-Bas

Un copropriétaire qui subit un préjudice peut agir contre le syndicat des copropriétaires.

En ce qui concerne les décisions d'AG, tous les copropriétaires, ainsi que ceux qui ont voté pour cette décision, peuvent engager une action.

Portugal

Les copropriétaires qui subissent un préjudice peuvent agir contre « l'administration » ou (cas limite) contre L'Assemblée Générale.

Les litiges provenant de divergences entre les copropriétaires ou et l'administrateur, seront résolues par l'assemblée des copropriétaires, après l'audition des parties en désaccord

Toutefois s'il n'est pas possible de régler le désaccord en assemblée, ou en fonction de la gravité des faits, il pourra être fait appel au tribunal de la zone de localisation (district etc...) de l'immeuble.

Concernant les décisions d'assemblée générale, seuls peuvent contester les opposants ou absents (voir question 6 f).

Royaume Uni :

Il est difficile de répondre à cette question vu la différence de structure du *commonhold* et le fait qu'il s'agisse souvent de questions de droit commun des sociétés.

On peut dire que les directeurs de société en droit anglais ont beaucoup de responsabilités mais la plupart de celles-ci sont envers les *commonholders* collectivement plutôt qu'individuellement.

Bien évidemment, parce que le *commonhold* association a la personnalité morale, il est possible de lancer une action contre elle pour n'importe quoi si elle est responsable, y compris pour non-respect des règles (cela peut être dans le cadre du droit des sociétés concernant le *memorandum and articles of association* ou un droit civil d'un particulier concernant le *community commonhold statement* ou généralement).

b- Contre qui la copropriété peut-elle agir et dans quelles conditions ?

Allemagne

- Contre tout le monde avec une autorisation spéciale d'assemblée générale donnée au syndic
- Contre les débiteurs de charges, sans autorisation de l'assemblée. Le syndic peut, depuis la réforme, convenir des honoraires dépassant les barèmes d'usage avec l'avocat qui défend la copropriété (attention : Si la copropriété attaque le syndic, le syndic peut prendre pour sa propre défense un avocat spécialisé, payé par la copropriété !)

Autriche

Contre un copropriétaire débiteur de ses charges.

Belgique

Contre toute personne, pour autant :

- que l'action soit conforme à l'objet social de la copropriété
- que la copropriété justifie d'un intérêt à agir.
- la Cour de cassation a par ailleurs tranché une controverse au sujet de la qualité du syndic : mandataire ou organe de la copropriété ? C'est finalement la théorie de l'organe qui a prévalu, de sorte que le syndic ne doit pas justifier d'un mandat spécial de l'assemblée générale, ni même d'une décision de celle-ci, pour que l'action qu'il intente au nom de la copropriété soit recevable.

Espagne

Contre tout le monde (et contre les copropriétaires débiteurs ou encore ceux qui ne respectent pas les obligations légales et/ou issues des statuts, par ex. qui ne respectent pas l'interdiction de certaines activités), avec une autorisation de l'assemblée générale donnée au Président ou à l'Administrateur (voir 6-d).

Finlande

France

- Contre tout le monde avec une autorisation spéciale d'assemblée générale donnée au syndic.
- Contre les débiteurs de charges, sans autorisation de l'assemblée.

Pays-Bas

- Contre tout le monde avec une autorisation spéciale d'assemblée générale donnée au syndic ou au « bestuur ». S'il n'y a pas de syndic, le « bestuur » représente la VVE, qui elle est une personne morale.
- Contre les débiteurs de charges, sans autorisation de l'assemblée.
- Le tribunal compétent en première instance s'appelle « Kanton » dont on peut faire appel sans avocat (max. 5000 €). La durée de la procédure est entre 2-3 mois, le jugement est rendu 2-3 semaines plus tard.

Portugal

- Contre tout le monde avec une autorisation spéciale d'assemblée générale donnée à « L'Administração ».
- Contre les débiteurs de charges, sans autorisation de l'assemblée.

Royaume Uni

Pour être précis the *commonhold association* a la « *legal personality* » qui est dans des cas un peu plus forte que la personnalité morale. La société agit par ses directeurs mais vu les responsabilités qui reposent sur eux, ils chercheront très souvent une autorisation. A part cela le droit des sociétés et les documents imposent des limitations détaillées sur ce que les directeurs peuvent faire et ne pas faire en général.

9) Droit de jouissance / vente, etc

a- Les copropriétaires peuvent-ils disposer de leur bien comme ils veulent (location, par exemple) ? N'importe qui peut-il acheter un logement ou droit de jouissance ou faut-il l'accord des autres ? Si un accord est nécessaire, comment cet accord est-il donné ou refusé ?

Allemagne

- Le WEG § 15 (1) dit que les copropriétaires peuvent régler l'usage du «Sondereigentum» (Partie privative) dans le règlement de copropriété.

Si le règlement de copropriété reste muet à ce sujet, les copropriétaires peuvent, à la majorité des voix, désigner l'usage dudit bien. Il faut respecter la consistance du lot et sa destination par rapport aux parties communes.

Chaque copropriétaire peut exiger la jouissance de son « *Sondereigentum* », même si la loi et le règlement de copropriété sont muets. Il suffit d'appliquer le bon sens et de respecter l'intérêt général des autres copropriétaires.

- Le WEG §12 prévoit l'accord des copropriétaires pour des « raisons importantes » en cas de vente (gré à gré et vente judiciaire) d'une partie privative.

Dans le même paragraphe, l'article 2 reconnaît que le copropriétaire peut exiger cet accord.

En tout cas la réforme tente de rétablir le plein droit de la propriété : Il est désormais possible de transiger cette disposition législative par un vote à la majorité des voix en AG. Une fois la suppression de la condition suspensive votée, il faut changer le règlement de copropriété et supprimer cette condition suspensive du livre foncier pour devenir opposable aux tiers.

- Pour montrer la pratique en Allemagne, trouvez ci-dessous l'extrait d'un contrat avec un syndic allemand :

« S'il existe une convention qui demande l'accord pour la location ou la vente d'un lot en copropriété, le syndic doit prononcer son verdict seulement après une analyse rigoureuse de la situation. »

A priori, s'il y a une interdiction d'aliéner ou de louer sans accord, il faut que cette clause soit inscrite, comme condition suspensive, dans le livre foncier.

Autriche

- Les copropriétaires disposent plus ou moins des parties privatives comme ils le souhaitent.

Des changements concernant une partie commune sont très compliqués. C'est surtout le cas dans des immeubles avec terrasses sous le régime de la WEG. La location est possible.

- Il n'y a aucune restriction à l'achat.

Belgique

- Oui, pourvu que l'usage du lot soit conforme aux prescriptions des statuts.
Ainsi, souvent les statuts limitent-ils le droit d'exercer une profession dans le lot (droit généralement limité aux professions socialement valorisées : avocat, médecins,...)
- N'importe qui peut acquérir un lot sans que l'assemblée ou les autres copropriétaires aient leur mot à dire.

Espagne

- Il existe quelques limites.
Par exemple, les statuts peuvent interdire au copropriétaire ou à l'occupant (en cas de location, par ex.) des activités qui :
 - o pourraient causer un préjudice à la copropriété (par ex. en affectant la tranquillité des lieux)
 - o et/ou qui contreviennent à la législation et réglementation en vigueur (activité causant des nuisances, insalubres, dangereuses...) (article 7§2).

La loi détaille les obligations d'entretien et de conservation des parties privatives dans la mesure où le non respect de ces obligations peut affecter l'immeuble. Elle impose au copropriétaire de permettre l'accès à son logement ou local afin de garantir le respect de ces obligations (par ex : laisser effectuer les travaux justifiés par l'intérêt commun, autoriser les servitudes indispensables, en contrepartie d'une indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour lui) (article 9 §1 b, c, d).

Si le copropriétaire ne respecte pas ces règles (par ex. en ayant une activité prohibée, en faisant des travaux dans son logement ou local qui menacent la structure, la sécurité de l'immeuble...), le président après une mise en demeure restée vaine pourra saisir la justice afin de faire cesser le comportement (sur autorisation de l'AG). A noter que le juge pourra ordonner, entre autres mesures, la privation de la jouissance du lot par le copropriétaire en cause pendant un délai de 3 ans au maximum lorsque l'irrégularité est particulièrement grave (ou la fin du contrat de location si le responsable est le locataire).

- On ne peut pas interdire l'achat d'un lot par un tiers à la copropriété.

France

- Oui, les copropriétaires peuvent disposer de leurs lots privatifs à peu près comme ils l'entendent. Certains règlements prévoient néanmoins des restrictions. Exemple :
 - o Impossibilité d'installer des commerces ou bureau dans les étages.
 - o Les interdictions concernant la location sont - sauf rares exceptions - impossibles.
- On ne peut pas interdire l'achat d'un lot à une personne extérieure.

Italie

Évidemment chaque copropriétaire peut disposer de son bien selon l'usage dont il était affecté, dans le respect du règlement de copropriétaire. Il n'y a aucun empêchement à la possibilité de donner en location le bien dont il est propriétaire, ni non plus à le vendre.

- Si le propriétaire ou le locataire affectent le lot à un usage interdit par le règlement, la copropriété peut agir, indifféremment contre lui ou contre le copropriétaire locataire (Cass. 3600/1991).
- Le discours est différent quand l'objet est un bien commun.

Pays-Bas

- Tout dépend de ce qui est noté dans la « *splitingsacte* ». Si la destination de l'immeuble est par exemple une résidence pour personnes âgées, la jouissance des lots en résulte.
- Il n'y a aucune restriction à l'achat ou à la vente.

Portugal

- Oui, dans les limites qu'impose la législation :
 - o Chaque copropriétaire a le droit d'utiliser non seulement sa fraction mais aussi les parties communes de l'immeuble.
 - o Les copropriétaires ne doivent pas porter préjudice à la ligne architecturale ou l'agencement esthétique de la copropriété, à travers par exemple la réalisation de travaux incorrects
 - o Ils ne doivent pas destiner leur fraction à un usage allant à l'encontre des bonnes mœurs
 - o Ils ne doivent pas utiliser leur fraction à des fins différentes de celles qui figurent dans le Titre Constitutif de Propriété Horizontale
 - o Ils ne doivent pas avoir des comportements, ou agir en opposition avec les règles présentes dans le Titre Constitutif, ou approuvées en assemblée sans opposition.
 - o Ils doivent respecter les règles et devoirs figurants dans le règlement de copropriété.
- On ne peut pas interdire l'achat d'un lot à une personne extérieure

Royaume Uni

- Oui, sauf la limitation sur les longs baux déjà décrits.

Il faut se souvenir qu'en Angleterre nous n'avons pas de succession obligatoire donc on peut laisser ses biens à quiconque.

Les documents peuvent imposer des limitations sur l'usage des unités.

Il y a des règles particulières qui limitent l'utilisation d'une partie seulement des droits du *commonholder* comme la vente d'une partie des lots. C'est pour

empêcher le fractionnement de la propriété (le principe de l'unité de la propriété n'existe pas en droit anglais).

- Il n'y a pas de précisions pour l'accord des autres – cela réduirait la valeur du bien.

b- En cas de vente existe-t-il des règles concernant les charges dues ou à devoir ?

Allemagne

Aucune disposition prévue à ce sujet par la loi.

- o Soit on compte la mutation des droits et devoirs à partir de la date prévue dans l'acte authentique
- o Si l'acte authentique est muet, on compte la mutation à partir de l'inscription dans le livre foncier.

Autriche

Oui, la répartition des charges entre vendeur et acquéreur sont réglementées.

Belgique

- La loi précise que c'est la date de la transmission du lot qui sert de pivot pour la contribution aux charges (précision aussi inutile... qu'imprécise)
- La loi impose au notaire instrumentant de recueillir du syndic toute une série d'informations, notamment financières, en vue de l'information de l'acquéreur.
- Enfin, la loi dispose qu'en ce qui concerne le fonds de roulement, le vendeur est créancier de la copropriété pour sa quote-part du fonds postérieure à la vente. En revanche, sa quote-part dans le fonds de réserve reste acquise à la copropriété et doit donc faire l'objet d'un accord de remboursement entre le vendeur et l'acquéreur.

Espagne

Le copropriétaire qui vend son lot doit fournir un certificat attestant qu'il est à jour des charges (voir réponse 3-d). Il doit communiquer au Secrétaire le changement de propriétaire, sachant que s'il ne le fait pas l'acquéreur sera tenu au paiement des dettes du vendeur envers la copropriété (article 9 §1, e) (dans la limite de l'exercice en cours au moment du transfert de propriété et de l'exercice antérieur).

France

Oui, la loi détermine ce que doit payer le vendeur et ce que doit payer l'acheteur.

Pays-Bas

Les dispositions à ce sujet sont libres et négociables. Souvent les décisions déjà votées en AG sont à la charge du vendeur.

Portugal

Non, les charges sont associées à la fraction. Il faut faire attention, au moment de la contractualisation de l'achat, aux dettes envers la copropriété, et faire l'identification du débiteur pour éviter le passage des dettes au nouvel acquéreur.

Royaume Uni

- Le commonholder qui part n'est pas responsable pour les charges qui sont dues après qu'il ait vendu.
- Le commonholder qui achète sera responsable pour les arriérés des charges non payées par son prédécesseur mais les notaires demanderont la production des reçus et partageront d'habitude le coût entre les parties de manière juste.

10) En conclusion, selon vous, quels sont :

a- Les trois points forts de votre système ?

Espagne

- Fonds de réserve
- Organisation qui permet de limiter les hypothèses de vacance dans la gestion de la copropriété (et donc la nécessité d'aller en justice demander la désignation d'un administrateur)
- Possibilité de régulariser certains vices de forme des décisions de l'AG

Portugal

- L'obligation du fond de réserve pour faire face aux travaux ainsi que la distinction des fonds de la copropriété par l'obligation de deux comptes distincts.
- L'existence de processus de compromis arbitral pour régler les différends qui n'auraient pas lieu d'être traités par le système judiciaire (conflit de voisinage etc.).

b- Les trois améliorations importantes à y apporter ?

Espagne

- Question de la responsabilité des administrateurs et de leurs qualifications

- Clarification des compétences, pas toujours très claire aux termes de la loi : quels empiètements entre les fonctions de Président et celle d'administrateur?
- Quelles sont les conséquences de la possibilité de double casquette « Président-Administrateur » (comment sont défendus les intérêts de la copropriété sans organe assurant l'interface ?)

Grèce

- L'application de la réglementation concernant la copropriété horizontale ou verticale en Grèce n'est pas très évidente. Le manque d'une réglementation claire en la matière a donné l'occasion au développement des interprétations divergentes tant dans la théorie que dans la jurisprudence établie.
- En cas d'absence du Règlement de copropriété, le principe de l'unanimité des voix est nécessaire pour l'établissement du principe de la majorité. Or, il résulte que la loi, ayant comme but de protéger les intérêts des copropriétaires, crée parfois des problèmes entre les copropriétaires. Toutefois, pour l'unanimité on doit prendre en considération le nombre de copropriétaires et non pas leurs quotes-parts. On comprend ainsi que finalement les copropriétaires minoritaires peuvent prévaloir leurs intérêts contre les intérêts des copropriétaires qui représentent la plus grande partie sur les parties communes.

Portugal

- Le cadre légal de l'activité de gestionnaire de copropriétés mais cela semble en bonne voie avec le projet de loi de 2006
- Plus de clarté au niveau de la législation qui laisse bonne place aux interprétations