

Colloque de l'Unarc : « La copropriété en Europe » septembre 2007

L'Union Nationale des associations de responsables de copropriété, UNARC, qui regroupe essentiellement des conseils syndicaux de copropriété, a réuni au Sénat le 21 septembre 2007 une douzaine de représentants de pays européens (Espagne, Finlande, Grèce, République Tchèque, Royaume-Uni, Belgique, Allemagne, Italie, Autriche, Slovaquie, France) venus comparer les similitudes et les particularités de leurs systèmes de copropriété.

Globalement, deux modèles principaux d'organisation se dégagent en Europe ; soit les copropriétaires possèdent en indivision les parties communes de l'immeuble, soit ils sont actionnaires d'une société ou membres de droit d'une association, qui elle-même possède ces parties communes. Le modèle à l'américaine (système dans lequel les parties communes peuvent appartenir à une société qui ne regroupe pas les propriétaires d'appartement) ne s'est en revanche pas rencontré dans les pays interrogés. Pour ce qui concerne les modalités de gestion, trois modes d'organisation prédominent :

- soit une assemblée générale des copropriétaires décide, un conseil syndical contrôle et un gestionnaire gère, comme en France,
- soit le conseil d'administration gère et une assemblée générale décide,
- soit un président de copropriété doté d'importants pouvoirs est choisi au sein des copropriétaires et dispose à ses côtés d'un administrateur.

Sur la question du poids de la réglementation, la France semble bien se distinguer de ses voisins européens avec son système d'ordre public encadrant en détail la gestion des copropriétés, puisque dans la plupart des pays, le règlement ou les statuts déterminent librement sur bon nombre de points les règles de fonctionnement de la copropriété. Deux règles de fonctionnement sont communes à la majorité des pays représentés : la première concerne la durée de la fonction de

l'administrateur, qui est fixée le plus souvent à trois ans, soit un mandat de courte durée afin d'éviter toutes les difficultés qui peuvent résulter de la résiliation en cours de mandat ; la seconde est la réunion annuelle de l'ensemble des copropriétaires, qui se retrouve dans la quasi-totalité des pays.

La France se distingue en revanche sur la question des exigences de compétence et de garantie des administrateurs de biens, qui dans la plupart des pays présents au colloque sont moins fortes, voire inexistantes et où les contraintes proviennent plutôt des ordres professionnels.

Quant au fonds de prévoyance travaux, sujet qui revient régulièrement à l'ordre du jour des débats franco-français, de nombreux pays ont prévu des dispositions impératives à ce sujet, et ont même fait récemment évoluer leur législation pour introduire des obligations plus importantes en ce sens.

Le prochain colloque européen organisé par l'UNARC devrait porter sur la copropriété en Europe et les économies d'énergie.