



LES DOCUMENTS DE TRAVAIL DU SÉNAT

Série LÉGISLATION COMPARÉE

LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

n° LC 172

Mai 2007

LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

Sommaire

	Pages
NOTE DE SYNTHÈSE	5
DISPOSITIONS NATIONALES	
Allemagne	11
Angleterre et pays de Galles	17
Belgique	21
Espagne	25
Italie	29
Pays-Bas	33
ANNEXE	37
Liste des principaux textes analysés	39

LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

En France, la copropriété, c'est-à-dire l'organisation d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier dont « *la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes* », fonctionne sous le régime de l'**indivision forcée**. Elle est régie par les dispositions, très strictes, de **la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis** et par celles du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi de 1965, ces deux textes ayant été modifiés à plusieurs reprises depuis leur adoption.

L'ensemble des copropriétaires forme le **syndicat des copropriétaires**, qui est doté de la **personnalité juridique** et a pour objet « *la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes* ». Le syndicat des copropriétaires assure donc la défense des intérêts collectifs. Il se réunit au moins une fois par an en **assemblée générale** pour prendre les principales décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété, en particulier pour voter le budget annuel. En assemblée générale, chaque copropriétaire détient autant de voix qu'il possède de tantièmes dans les parties communes de la copropriété.

Le syndicat des copropriétaires mandate un **syndic** qui gère l'immeuble et les équipements collectifs. Chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale et d'appliquer le règlement de copropriété, le syndic « *représente le syndicat des copropriétaires dans tous les actes civils et en justice* ». Le syndic peut être un professionnel ou un copropriétaire.

Dans toute copropriété, un **conseil syndical**, dont le rôle est purement consultatif, « *assiste le syndic et contrôle sa gestion* ». Ses membres sont élus par l'assemblée générale parmi les copropriétaires.

D'après l'enquête menée en 2002 par l'INSEE, le nombre de logements en copropriété s'élève en France à plus de 7,5 millions sur un total de 29,5 millions de logements. La copropriété représente donc le quart du parc immobilier. Bien qu'elle soit très développée dans notre pays, son fonctionnement est souvent critiqué. Certains copropriétaires déplorent le manque de compétences et de disponibilité des syndics, tandis que ces derniers regrettent le faible intérêt que les copropriétaires portent à la gestion de leur copropriété.

Ces critiques récurrentes et anciennes conduisent à s'interroger sur la situation dans plusieurs pays européens, *a priori* confrontés au même besoin d'organiser la gestion des immeubles en copropriété.

Six pays ont été retenus : **l'Allemagne, l'Angleterre et le pays de Galles, la Belgique, l'Espagne, l'Italie et les Pays-Bas**. Les textes législatifs et réglementaires régissant la copropriété dans ces six pays ont donc été analysés, de façon à identifier les organes de la copropriété, puis à définir les compétences respectives de chacun d'eux.

L'examen des dispositions étrangères fait ressortir :

– **de grandes similitudes dans les structures de gestion des copropriétés ;**

– **des difficultés de fonctionnement, qui ont récemment entraîné des réformes dans presque tous les pays étudiés.**

1) Des structures de gestion similaires

a) Dans chacun des pays étudiés, la copropriété relève d'un régime juridique particulier

Dans chacun des six pays retenus, un dispositif juridique particulier permet de concilier, au sein d'un immeuble donné, le droit de jouissance exclusif – ou la propriété privée – de certaines parties d'un immeuble et la propriété partagée des autres parties.

En Belgique, en Italie et aux Pays-Bas, les dispositions sur la copropriété sont incluses dans le code civil, tandis que, dans les trois autres pays, il existe une loi spécifique : loi sur la propriété d'appartements en Allemagne, loi sur la « propriété horizontale » en Espagne et loi sur la copropriété en Angleterre et au pays de Galles. L'application de la loi espagnole sur la propriété horizontale n'est obligatoire que lorsque le nombre de copropriétaires dépasse quatre, les copropriétés plus petites pouvant être gérées comme des indivisions.

La loi anglaise, adoptée en 2002 et **entrée en vigueur le 27 septembre 2004**, est la plus récente. **Auparavant, la plupart des personnes**

occupant des appartements ne jouissaient pas de la pleine propriété de leur logement, mais étaient titulaires d'un bail à très long terme.

Il convient également de souligner que, dans plusieurs pays, les dispositions législatives et réglementaires ne sont pas impératives et que les textes fondateurs d'une copropriété donnée ou les accords passés entre les copropriétaires peuvent y déroger. Il en va ainsi en particulier en Allemagne, en Angleterre et au pays de Galles, ainsi qu'aux Pays-Bas.

En Angleterre et au pays de Galles, l'ensemble des copropriétaires constitue une société à responsabilité limitée, qui est propriétaire des parties communes. Ceci explique que les copropriétés anglaises soient non seulement régies par des dispositions spécifiques, mais aussi par certaines clauses du droit des sociétés. En particulier, la société propriétaire des parties communes est dirigée, comme toute société, par un conseil d'administration. En revanche, les copropriétaires forment une association en Belgique et aux Pays-Bas, et une entité *sui generis* dans les trois autres pays.

b) La gestion des copropriétés s'effectue partout de façon similaire, même si la loi espagnole attribue un rôle important au président

Dans chacun des six pays étudiés, l'administration de la copropriété revient aux copropriétaires, qui prennent leurs décisions à l'occasion d'une **assemblée générale annuelle**. Les règles de majorité sont variables : en général, les décisions les plus importantes requièrent une majorité qualifiée, voire l'unanimité.

Les copropriétaires délèguent à un **administrateur** l'exécution de leurs décisions ainsi que la gestion courante. En Angleterre et au pays de Galles, c'est le conseil d'administration de la société propriétaire des parties communes qui assume cette mission. La désignation d'un administrateur est obligatoire dans tous les pays, sauf en Italie, où seules les copropriétés comptant plus de quatre copropriétaires ont l'obligation d'en nommer un. Si l'on excepte les Pays-Bas, l'administrateur est choisi pour une **durée limitée** : un an en Espagne et en Italie, au plus cinq ans en Allemagne et en Belgique, tandis que le conseil d'administration est renouvelé chaque année par tiers en Angleterre et au pays de Galles.

Les copropriétaires peuvent être associés à la gestion courante par l'intermédiaire d'un **conseil syndical** ou d'une instance similaire. D'après les textes, la création d'un tel organe est facultative en Allemagne, en Belgique et en Italie. Cependant, elle est en pratique fréquente, au moins dans les copropriétés les plus importantes. En Angleterre et au pays de Galles, les textes ne définissent pas la composition du conseil d'administration de la société propriétaire des parties communes. Ce dernier peut donc comprendre uniquement des professionnels de l'immobilier ou inclure des associés – c'est-à-dire des

copropriétaires – la seconde solution permettant de faire participer les copropriétaires à la gestion de l'immeuble.

En revanche, en Espagne et aux Pays-Bas, toute copropriété dispose obligatoirement d'un président, choisi par les copropriétaires en leur sein. Aux Pays-Bas, le rôle du président, nommé en assemblée générale pour une durée en principe indéterminée, est limité à la présidence de cette assemblée. En revanche, **en Espagne, le président**, choisi pour un an, joue un rôle important. C'est lui qui **représente la copropriété dans tous les actes juridiques**, en particulier devant les tribunaux. **La personne qui a été désignée comme président ne peut pas démissionner. Elle ne peut se faire relever de ses fonctions que par le juge après avoir présenté une requête motivée.** De plus, la loi confie au président les fonctions d'administrateur, tout en laissant à chaque copropriété la possibilité de nommer une autre personne, en particulier un professionnel.

2) Les difficultés de fonctionnement ont entraîné des réformes au cours des dernières années

Si l'on ne tient pas compte du cas anglais, puisque la loi est très récente, quatre des cinq autres pays ont récemment modifié leur loi sur la copropriété.

En Allemagne, la loi de 1951 sur la propriété d'appartements laisse aux copropriétés une grande liberté, de sorte qu'elle est applicable à des situations variées. Ceci explique qu'elle n'a été que peu modifiée. Toutefois, un projet de loi tendant à la réformer a été adopté par le Parlement le 16 février 2007. Ses dispositions, qui vont entrer en vigueur le 1^{er} juin 2007, visent en particulier à assouplir les règles de majorité, pour faciliter la prise de décision et par conséquent favoriser la rénovation des immeubles.

En Belgique, la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du code civil sur la copropriété a donné la personnalité morale à l'association des copropriétaires, afin de faciliter les actions en justice contre les copropriétaires.

En Espagne, la loi n° 49 du 21 juillet 1960 sur la « propriété horizontale » a été modifiée en 1999. La réforme de 1999 n'a pas affecté l'économie générale du dispositif contenu dans la loi de 1960. Elle a assoupli les règles de majorité et donné aux copropriétés les moyens de lutter contre les impayés, notamment en insérant la disposition selon laquelle les copropriétaires qui ont des dettes injustifiées envers la copropriété n'ont pas le droit de vote aux assemblées générales. Elle a également imposé la création d'un fonds de réserve.

Aux Pays-Bas, la dernière réforme, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2005, vise à encourager les travaux de rénovation, notamment en facilitant la révision des textes fondateurs de la copropriété et en imposant la création d'un fonds de réserve, destiné à financer les dépenses exceptionnelles.

* *

*

L'analyse des législations étrangères montre, d'une part, la convergence des dispositions régissant la copropriété et, d'autre part, la similitude des difficultés rencontrées dans la gestion des immeubles en copropriété. Elle montre aussi que le modèle de la démocratie directe, qui sous-tend le fonctionnement de la copropriété, exclut toute responsabilité exécutive des copropriétaires, sauf en Angleterre et au pays de Galles, où le conseil d'administration de la société propriétaire des parties communes peut comprendre des copropriétaires, et en Espagne, où c'est un copropriétaire qui représente la copropriété dans tous les actes juridiques et exerce les fonctions d'administrateur, à moins que les copropriétaires n'aient pris une autre décision.

LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

ALLEMAGNE

Comme le code civil associe la propriété d'un bâtiment à celle du sol sur lequel il est construit, la copropriété est régie par une loi spécifique, **la loi du 15 mars 1951 sur la propriété d'appartements** (document n° 1), qui permet de concilier la propriété privée d'un appartement avec la propriété indivise du terrain et des parties communes.

Cette loi comprend peu de mesures impératives, car la plupart de ses dispositions ne s'appliquent que subsidiairement, en l'absence d'accords adoptés par les copropriétaires. Ces accords, qui constituent le règlement de la copropriété, doivent être authentifiés par un notaire et inscrits au registre foncier. Ils se présentent souvent sous la forme d'une annexe de l'état descriptif de division.

La loi de 1951 laisse aux copropriétés une grande liberté, de sorte qu'elle peut s'appliquer à des situations variées et n'a été que peu modifiée. Toutefois, **un projet de loi tendant à la réformer a été adopté par le Parlement le 16 février 2007.** Ses dispositions doivent entrer en vigueur le 1^{er} juin 2007. Elles visent notamment à **assouplir les règles de majorité**, afin de faciliter la prise de décision dans les copropriétés et de favoriser ainsi la rénovation des immeubles. Entérinant la jurisprudence de juin 2005 de la Cour fédérale de justice, la nouvelle loi a également expressément donné à la collectivité des copropriétaires une capacité juridique, limitée à la gestion de l'immeuble en copropriété.

1) Les organes de la copropriété

D'après la loi du 15 mars 1951, l'administration de la copropriété appartient aux copropriétaires et à l'administrateur, la création d'un conseil syndical étant facultative.

a) L'assemblée générale des copropriétaires

Organe délibérant de la copropriété, l'assemblée générale rassemble tous les copropriétaires et se réunit **au moins une fois par an**, sur convocation de l'administrateur. Elle peut également se réunir dans les cas prévus par le règlement de la copropriété, ainsi que lorsque plus d'un quart des copropriétaires le demandent, la requête devant alors être écrite et motivée. À moins qu'elle n'en décide autrement, l'assemblée générale est présidée par l'administrateur.

Le **quorum** est atteint lorsque la moitié des tantièmes de copropriété est représentée. En l'absence de quorum, une nouvelle assemblée générale doit être convoquée avec le même ordre du jour. Elle peut siéger valablement indépendamment du nombre de copropriétaires représentés. Cette nouvelle assemblée générale peut être convoquée immédiatement après la constatation du défaut de quorum si une telle disposition est prévue dans la convocation à l'assemblée générale initiale. En pratique, le règlement de copropriété prévoit souvent que l'assemblée générale peut délibérer valablement quelle que soit le nombre de copropriétaires représentés.

D'après la loi, chaque copropriétaire dispose d'une voix, indépendamment du nombre de tantièmes qu'il représente et, lorsqu'un appartement est possédé en indivision par plusieurs personnes, ces dernières n'ont qu'une voix. Toutefois, le règlement de copropriété peut prévoir une autre règle que celle du vote par tête. Le plus souvent, le droit de vote est proportionnel au nombre de tantièmes détenus.

b) L'administrateur

L'administrateur est **l'organe exécutif** de la copropriété. Il peut s'agir d'une personne physique – un copropriétaire par exemple – ou d'une personne morale. Il est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une **période maximale de cinq ans** (1). Son mandat peut être renouvelé, mais pas tacitement. Aux termes de la loi, sa désignation n'est pas obligatoire, mais les copropriétaires n'ont pas le droit de prendre une décision excluant la présence d'un administrateur dans leur copropriété. Si l'assemblée générale ne l'a pas fait, l'administrateur peut être nommé par le juge sur demande d'un copropriétaire ou d'un tiers.

D'après une étude publiée en novembre 2006 et réalisée à la demande du ministère chargé de la protection des consommateurs, seulement 20 % des règlements de copropriété fixaient à moins de cinq ans la durée du mandat de l'administrateur. En pareil cas, la durée la plus fréquemment adoptée est de trois ans.

C'est également l'assemblée générale des copropriétaires qui met fin au mandat de l'administrateur, sans être tenue de justifier sa décision.

(1) Cette disposition a été introduite en 1973 pour éviter le phénomène des « syndics à vie ».

La loi n'exige aucune compétence particulière des administrateurs de copropriété.

c) Le conseil syndical

D'après la loi, sa désignation n'est pas une obligation. Le règlement de copropriété peut donc prescrire la désignation d'un conseil syndical, l'exclure, voire ne contenir aucune clause à cet égard. Dans cette dernière hypothèse, les dispositions de la loi s'appliquent et c'est l'assemblée générale des copropriétaires qui prend la décision de nommer un conseil syndical. En pratique, la plupart des copropriétés disposent d'un tel conseil.

Selon la loi, le conseil syndical réunit des copropriétaires, ce qui exclut par exemple la présence de conjoints des copropriétaires ou d'usufruitiers, et son effectif est de trois. Les copropriétaires peuvent toutefois prendre d'autres décisions, portant aussi bien sur l'effectif que sur la composition du conseil syndical.

La loi ne limite pas la durée du mandat du conseil syndical, mais les copropriétaires peuvent le faire. Ils peuvent également démettre le conseil syndical, que la durée de son mandat soit ou non limité.

Le conseil syndical se réunit aussi souvent que son président le juge utile. Ses membres exercent leurs fonctions bénévolement, mais peuvent être défrayés.

2) Les compétences

a) L'assemblée générale des copropriétaires

La loi dispose que la gestion de la copropriété incombe collectivement aux copropriétaires. L'assemblée générale peut donc délibérer sur toutes les questions portant sur la gestion de la copropriété.

La loi de 1951 exige que les décisions soient prises à l'unanimité, mais atténue la règle de l'unanimité de deux façons :

– les décisions afférentes à la gestion courante peuvent être prises à la **majorité simple** ;

– les copropriétaires ne peuvent exercer leur **droit de veto** sur les décisions dépassant le cadre de la gestion courante que lorsque celles-ci leur causent un préjudice non négligeable, qu'il s'agisse ou non d'un préjudice financier. Ainsi, un copropriétaire ne peut pas s'opposer au changement du combustible alimentant le système de chauffage collectif si ce changement n'entraîne aucune augmentation de ses propres charges.

Par ailleurs, conformément à la loi, le règlement de copropriété peut déroger au principe général d'unanimité et prévoir que l'adoption de telle ou telle décision requiert une majorité donnée.

La loi considère les mesures suivantes comme relevant de la gestion courante et donc susceptibles d'être décidées à la **majorité** (2) : l'établissement du règlement intérieur, l'entretien ou la remise en état de l'immeuble, l'assurance du bâtiment, l'établissement du budget, la constitution d'une provision pour les travaux d'entretien courant, ainsi que la réparation des installations de téléphone, de radiodiffusion ou de chauffage faite au profit d'un copropriétaire. La désignation de l'administrateur et des membres du conseil syndical s'effectue également (2) à la majorité simple.

Les mesures prises à la majorité alors qu'elles auraient dû l'être à l'unanimité peuvent, d'après la loi, être annulées par voie judiciaire, mais seulement si elles sont contestées dans le délai d'un mois. Dans un **arrêt du 20 septembre 2000**, la **Cour suprême fédérale** a décidé, contrairement à une jurisprudence bien établie depuis 1970, que les mesures prises à la majorité alors qu'elles auraient dû l'être à l'unanimité étaient nulles. Cette décision a placé dans l'insécurité juridique nombre de copropriétés qui ne parviennent pas à obtenir l'unanimité.

Le principe général de l'unanimité entrave le bon fonctionnement des copropriétés les plus importantes. C'est pourquoi la loi modificative récemment adoptée abroge la règle de l'unanimité pour certaines décisions, afin de favoriser la modernisation des immeubles. Les nouvelles dispositions législatives permettent donc que certaines décisions soient prises à la majorité simple ou à la majorité qualifiée.

Elles ajoutent en particulier à la liste des décisions susceptibles d'être prises à la majorité simple la modification des clés de répartition des diverses dépenses, offrant ainsi aux copropriétaires la possibilité d'opter plus facilement pour un partage de certaines charges en fonction de la consommation réelle (3), et non en fonction des tantièmes détenus. Elles prévoient également que les dépenses de modernisation et d'adaptation technique (installation d'un ascenseur, d'une parabole, d'un dispositif visant à réduire les dépenses énergétiques, etc.) seront décidées à la majorité qualifiée des trois quarts des copropriétaires représentant la moitié des tantièmes.

En pratique, l'assemblée générale se prononce généralement sur le budget de l'année future et sur l'arrêté des comptes de l'année écoulée, qui sont présentés par l'administrateur, les copropriétaires pouvant toutefois exiger à tout

(2) *Le règlement de copropriété peut toutefois prescrire l'unanimité.*

(3) *Le règlement du 23 février 1981 relatif au décompte des frais de chauffage s'applique notamment aux copropriétés : il oblige celles-ci à répartir les dépenses de chauffage et d'eau chaude en fonction de la consommation, et donc à installer des compteurs individuels. Dans ce domaine, les copropriétés n'ont donc aucune liberté.*

moment de l'administrateur qu'il présente un arrêté des comptes. L'assemblée générale des copropriétaires approuve aussi le programme des travaux et, le cas échéant, le règlement de la copropriété.

b) L'administrateur

L'administrateur **exécute** les décisions des copropriétaires, applique le règlement de copropriété, prend les mesures qu'exige l'entretien de l'immeuble et gère le budget de la copropriété. En cas de besoin, il décide seul d'engager les dépenses urgentes.

L'administrateur agit au nom de la copropriété et la représente, notamment en justice. Les copropriétaires ne peuvent prendre aucune décision tendant à restreindre ses compétences.

Dans un souci de mieux informer les copropriétaires actuels et futurs, les **nouvelles dispositions** prévoient que l'administrateur devra tenir un **registre de toutes les décisions prises par l'assemblée générale.**

c) Le conseil syndical

La loi lui donne des compétences limitées. De façon générale, il « assiste » l'administrateur. Certains documents doivent lui être soumis avant d'être, revêtus de son avis, présentés à l'assemblée générale des copropriétaires : le budget de l'exercice futur, l'exécution du budget de l'année passée, l'arrêté des comptes et les devis. Le conseil syndical ne dispose d'aucun pouvoir d'injonction à l'égard de l'administrateur. En cas de carence de ce dernier, le président du conseil syndical peut toutefois convoquer l'assemblée générale des copropriétaires. Par ailleurs, le président du conseil syndical signe les procès verbaux d'assemblée générale.

Les copropriétaires peuvent, le cas échéant par l'intermédiaire du règlement de copropriété, **doter le conseil syndical de pouvoirs plus larges** que ceux prévus par la loi. Ils peuvent par exemple le charger de contrôler la gestion quotidienne de l'administrateur. De plus, le contrat passé entre la copropriété et l'administrateur peut prévoir que ce dernier ne peut prendre certaines mesures qu'avec l'accord du conseil syndical.

* *

*

Le ministère de la justice évalue à quelque cinq millions d'appartements le nombre actuel de logements en copropriété, alors qu'il y a quelque 36 millions de résidences principales.

LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

ANGLETERRE ET PAYS DE GALLES

La copropriété, *commonhold*, a été instituée par la loi de 2002 relative à la copropriété et à la réforme des baux emphytéotiques (document n° 2). Elle permet d'associer la pleine propriété de certaines parties d'un immeuble à l'appartenance à une société, la *Commonhold Association*, qui est propriétaire des autres parties de l'immeuble et qui en assure l'entretien.

Les articles de la loi de 2002 qui portent sur la copropriété sont entrés en vigueur le 27 septembre 2004, en même temps que le règlement du 16 juillet 2004 sur la copropriété, pris pour leur application. Auparavant, la plupart des personnes occupant des appartements ne jouissaient pas de la pleine propriété de leur logement, mais étaient titulaires d'un *leasehold*, c'est-à-dire d'un bail à très long terme, (voir annexe, page 37).

La *Commonhold Association* est une société à responsabilité limitée créée sans apport et dont tout copropriétaire est membre de plein droit. Comme toute société, elle est immatriculée au registre des sociétés. Elle fonctionne conformément aux dispositions de son acte constitutif, de ses statuts, du règlement de copropriété et de certaines prescriptions du droit des sociétés. Dans un souci d'uniformisation, la loi de 2002 impose que la rédaction de l'acte constitutif, des statuts et du règlement de copropriété soit conforme aux dispositions du règlement d'application du 16 juillet 2004.

1) Les organes de la copropriété

La *Commonhold Association* est une société à responsabilité limitée de droit commun créée sans apport (*company limited by guarantee*), la responsabilité

de chaque associé étant limitée par une garantie individuelle (4) d'une livre sterling. Son objet est limité à la gestion d'une copropriété sise sur un terrain donné. **Le fonctionnement de la *Commonhold Association* est régi par le droit des sociétés et par des dispositions dérogatoires.**

Les organes de la *Commonhold Association* sont les mêmes que ceux de toute société : l'assemblée générale et le conseil d'administration.

a) L'assemblée générale des copropriétaires

Comme toutes les sociétés, la *Commonhold Association* doit tenir une assemblée générale annuelle.

Le **quorum** est fixé à 20 % des membres, sauf si les statuts de la société prévoient une autre règle, qui ne peut être que plus contraignante. S'il n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale a lieu la semaine suivante le même jour, à la même heure, au même endroit, à moins que le conseil d'administration de la société ne prenne une autre décision.

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration de la *Commonhold Association*.

Chaque associé dispose d'une voix et les scrutins ont lieu à main levée. Toutefois, les statuts de la société prescrivent l'organisation de **votes formels** lorsque le président, deux copropriétaires, voire un seul à condition qu'il possède 10 % des voix le demandent. Lorsqu'un tel vote a lieu, les voix sont attribuées (une voix par lot ou un nombre de voix proportionnel à la valeur du lot) conformément au règlement de la copropriété.

b) Le conseil d'administration

Comme toutes les sociétés, la *Commonhold Association* doit avoir un conseil d'administration et un secrétaire.

Le conseil d'administration doit comprendre au moins deux personnes, à moins que les copropriétaires n'en décident autrement. Il n'est pas nécessairement composé d'associés et aucune compétence particulière n'est exigée de ses membres. Ceci permet de nommer **à la fois des copropriétaires et des professionnels de l'immobilier.**

Les membres du conseil d'administration sont **nommés par l'assemblée générale**, selon les modalités prévues par les statuts de la *Commonhold Association*. Ils sont nommés pour une **durée limitée**, puisque le règlement du 16 juillet 2004 sur la copropriété impose que conseil d'administration soit renouvelé par tiers lors de chaque assemblée générale. Si

(4) Afin d'obtenir la personnalité morale, de nombreux groupements sans but lucratif (*clubs sportifs, coopératives, ONG, etc.*) optent pour ce statut.

l'effectif du conseil d'administration rend la règle du renouvellement par tiers inapplicable, l'administrateur dont le mandat est le plus ancien doit se retirer à l'occasion de l'assemblée générale. Les mandats sont renouvelables, mais pas tacitement.

Après leur nomination, les administrateurs sont inscrits au registre des sociétés et sont tenus aux mêmes règles que les dirigeants de toute société (prudence, loyauté, etc.). Ils sont liés à la *Commonhold Association* par un contrat de service et perçoivent donc une rémunération contractuelle.

Le **secrétaire** est choisi par les membres du conseil d'administration. Il peut s'agir de l'un des administrateurs. Toutefois, si le conseil d'administration est composé d'une seule personne, celle-ci ne peut pas cumuler les fonctions d'administrateur et de secrétaire.

2) Les compétences

Comme dans toute société, le pouvoir de décision appartient à l'assemblée générale, qui le délègue au conseil d'administration. Ce dernier gère donc la *Commonhold Association* et exerce tous les pouvoirs, mais il doit agir dans le respect de la loi sur les sociétés ainsi que des dispositions législatives et réglementaires régissant la copropriété. Compte tenu du caractère général de ces dernières, ce sont les statuts de la *Commonhold Association* qui définissent le fonctionnement particulier de chaque copropriété. Ils précisent notamment les procédures régissant les assemblées générales et les réunions des administrateurs, et délimitent les pouvoirs respectifs de ces deux organes.

a) *L'assemblée générale des copropriétaires*

L'assemblée générale annuelle délibère sur les questions suivantes : examen des comptes, rapport des administrateurs, élection et rémunération des administrateurs. Les comptes relèvent de la responsabilité des administrateurs, de sorte que leur rejet constitue une manifestation de défiance à l'égard de ces derniers, qui doivent alors se démettre.

Les décisions sont prises à la **majorité simple, à la majorité des trois quarts ou à l'unanimité**. C'est le règlement de copropriété qui précise si une mesure donnée doit faire l'objet d'une résolution ordinaire, prise à la majorité simple, ou d'une résolution extraordinaire, prise à la majorité des trois quarts ou à l'unanimité. D'après le règlement type, la plupart des décisions sont prises à la majorité simple. C'est par exemple le cas des résolutions portant sur la modification des parties communes. Cependant, certaines décisions requièrent une majorité qualifiée. Il en va ainsi de la détermination des droits de vote attribués à un copropriétaire ou de la fixation des clés de répartition des dépenses collectives.

L'assemblée générale peut délibérer sur toute question inscrite à l'ordre du jour à l'initiative des copropriétaires. Elle peut ainsi adopter, à la majorité des trois quarts, toute résolution lui permettant d'encadrer l'action du conseil d'administration.

b) Le conseil d'administration

Le conseil d'administration gère la *Commonhold Association*. Ses membres ont les mêmes compétences que les membres de n'importe quel conseil d'administration : ce sont eux qui dirigent et gèrent la société. En cas d'urgence, ils peuvent ainsi engager les dépenses nécessaires.

En outre, les administrateurs des *Commonhold Associations* ont l'obligation de préparer le budget annuel et de faire élaborer par un spécialiste au moins tous les dix ans une étude sur l'opportunité de créer un fonds de réserve destiné à financer les gros travaux. En fonction des résultats, les administrateurs peuvent décider de la création d'un tel fonds. Les administrateurs ont également le devoir de tout mettre en œuvre pour permettre à chaque copropriétaire de jouir de son bien et d'exercer ses droits, le cas échéant en agissant vis-à-vis des copropriétaires qui ne respectent pas les règles de la copropriété (non-paiement des charges, comportement inadéquat, etc.).

Les pouvoirs du secrétaire sont de nature essentiellement administrative. C'est lui qui est le **représentant légal** de la société et c'est sur lui que pèse l'obligation de transmettre au registre des sociétés les documents que la *Commonhold Association*, doit fournir, au même titre que toute société (audit des comptes, rapport annuel d'activités, etc.)

* *

*

Lorsque la loi de 2002 a été adoptée, le gouvernement estimait à deux millions le nombre de personnes titulaires de *leaseholds* portant sur des appartements et sur des maisons, avec une répartition équilibrée entre les deux groupes de logement.

LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

BELGIQUE

La copropriété est régie par **les articles 577-2 à 577-14 du code civil** (document n° 3), dont la rédaction actuelle résulte de **la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du code civil sur la copropriété**. C'est la loi du 8 juillet 1924 sur la propriété d'appartements qui a introduit la copropriété en Belgique, celle du 30 juin 1994 ayant donné la personnalité morale à l'association des copropriétaires.

La copropriété permet de concilier la propriété privée de certaines parties d'un immeuble et la propriété indivise d'autres parties.

1) Les organes de la copropriété

Le code civil prévoit que les **deux instances obligatoires** de la copropriété sont **l'assemblée générale des copropriétaires** ainsi que **l'administrateur**. Il laisse à **l'assemblée générale la faculté d'instituer un conseil syndical**. Par ailleurs, certaines copropriétés disposent d'un commissaire aux comptes.

a) L'assemblée générale des copropriétaires

Organe délibérant de la copropriété, elle rassemble tous les copropriétaires et **se réunit au moins une fois par an**, sur convocation du syndic. Elle peut aussi se réunir à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins 20 % des tantièmes, voire sur décision du juge prise à la demande de n'importe quel copropriétaire lorsque le syndic ne fait pas le nécessaire.

Le **quorum** est atteint si la moitié des copropriétaires représentant la moitié des tantièmes de copropriété est représentée. Faute de quorum, une

seconde assemblée générale doit se réunir dans le délai de quinze jours. Cette dernière délibère valablement, indépendamment de tout quorum.

b) L'administrateur

La loi ne prévoit aucune restriction portant sur la personne appelée à exercer ces fonctions. Il peut s'agir d'une personne physique ou morale, d'un copropriétaire ou d'une personne étrangère à la copropriété, d'un syndic bénévole ou d'un professionnel, **l'exercice de la profession de syndic étant encadré par voie réglementaire.**

L'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier réserve en effet les fonctions de syndic professionnel, d'une part, aux personnes soumises à la « *discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue* », c'est-à-dire aux avocats, architectes, géomètres, etc., et, d'autre part, aux professionnels inscrits au tableau des agents immobiliers agréés. **L'inscription à ce tableau, qui est tenu par l'Institut professionnel des agents immobiliers, est subordonnée à la détention d'un diplôme de l'enseignement supérieur** (licence en droit, en sciences économiques, diplôme d'ingénieur, etc.), **mais aucune formation spécifique n'est requise.**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une **période maximale de cinq ans**. Son mandat est renouvelable. En l'absence de règles particulières dans le règlement de copropriété, la nomination se fait à la majorité des voix des copropriétaires représentés à l'assemblée générale. C'est aussi l'assemblée générale des copropriétaires qui met fin aux fonctions de l'administrateur. Elle peut le faire à tout moment, sans avoir à se justifier.

En pratique, les petites copropriétés ont généralement pour syndic un particulier qui n'exerce pas cette fonction à titre principal, tandis que les plus grandes recourent à un professionnel.

c) Le conseil syndical

Il est dénommé « *conseil de gérance* ». **Sa désignation est facultative.** Elle est laissée à l'appréciation de l'assemblée générale, qui décide à la majorité des trois quarts de la création de cette instance. La loi ne donne aucune indication sur la composition du conseil syndical, elle laisse également ce pouvoir à l'assemblée générale. Celle-ci peut donc, sauf disposition particulière du règlement de copropriété, désigner des personnes qui ne sont pas copropriétaires.

En pratique, la plupart des copropriétés importantes disposent d'un conseil syndical, qui se compose en général d'un président et de trois assesseurs.

2) Les compétences

a) *L'assemblée générale des copropriétaires*

Elle exerce **tous les pouvoirs de gestion et d'administration qui ne sont pas attribués au syndic.**

Les décisions courantes sont prises à la majorité absolue des copropriétaires représentés. Les décisions les plus importantes requièrent une majorité qualifiée, voire l'unanimité.

La loi impose en effet les règles suivantes :

– **la majorité des trois quarts** est nécessaire pour les modifications des statuts relatives à la jouissance ou à l'administration des parties communes, pour les résolutions portant sur les travaux, ainsi que sur la création et la composition du conseil syndical (dont les membres sont toutefois élus à la majorité simple) ;

– **la majorité des quatre cinquièmes** est requise pour les autres modifications des statuts, en particulier pour celles qui concernent la répartition des charges, ainsi que pour la modification de la destination et pour la reconstruction de l'immeuble ;

– la répartition des tantièmes ne peut être modifiée qu'à **l'unanimité**.

L'assemblée générale a la possibilité de désigner un commissaire aux comptes, chargé de contrôler la gestion financière de l'administrateur.

b) *L'administrateur*

Il est chargé **d'assurer la gestion quotidienne**, en mettant en œuvre les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi qu'en assurant la conservation du bien et le respect du règlement de copropriété. C'est lui qui représente la copropriété.

La loi lui donne les compétences minimales suivantes, que le règlement de copropriété ne peut restreindre :

– convoquer l'assemblée générale ;

– tenir le registre des décisions de l'assemblée générale ;

– exécuter les décisions de l'assemblée générale ;

– prendre les mesures urgentes requises pour assurer l'entretien de l'immeuble ;

- administrer les fonds de la copropriété ;
- représenter la copropriété, notamment en justice.

c) Le conseil syndical

La loi le charge « *d'assister le syndic et de contrôler sa gestion* ». Le conseil syndical assiste donc l'administrateur, notamment dans la préparation des assemblées générales, dans la rédaction de l'ordre du jour et dans la collecte des informations relatives aux travaux à réaliser. Dans le cadre de sa mission de contrôle, le conseil syndical vérifie l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale ainsi que la comptabilité de la copropriété.

L'assemblée générale peut conférer au conseil syndical des pouvoirs spécifiques : réception des travaux, vérification des ordres de paiement donné par l'administrateur, etc.

LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

ESPAGNE

La copropriété est régie par **l'article 396 du code civil** et par la **loi n° 49 du 21 juillet 1960 sur la propriété horizontale** (document n° 4). Le premier la définit comme la combinaison de la propriété privée de locaux susceptibles de faire l'objet d'une jouissance individuelle et de la propriété indivise de parties communes, qu'il énumère, tandis que la seconde détermine son mode de fonctionnement. Bien que ne disposant pas de la personnalité morale, la copropriété dispose d'une certaine capacité à agir : en son sein, par l'intermédiaire de l'assemblée, et vis-à-vis de l'extérieur, par le biais du président.

La loi n° 49 du 21 juillet 1960 a été modifiée en 1999. La réforme de 1999 n'a pas affecté l'économie générale du dispositif contenu dans la loi de 1960. Elle a modifié la rédaction de l'article 396 du code civil, donné aux copropriétés les moyens de lutter contre les impayés, assoupli les règles de majorité et imposé la création d'un fonds de réserve égal à au moins 5 % du montant du budget de l'exercice précédent.

1) Les organes de la copropriété

Selon la loi du 21 juillet 1960 sur la propriété horizontale, les organes de la copropriété sont : **l'assemblée des copropriétaires, le président** ainsi que, le cas échéant, les vice-présidents, **le secrétaire et l'administrateur**. **L'application de cette loi n'est obligatoire que pour lorsque le nombre des copropriétaires dépasse quatre**. Les copropriétés plus petites peuvent être régies par les dispositions du code civil sur l'indivision.

a) *L'assemblée générale des copropriétaires*

Autorité suprême, elle rassemble tous les copropriétaires et se réunit **au moins une fois par an**, sur convocation du président. En dehors de cette

réunion annuelle, elle peut être réunie à la demande du président ou du quart des copropriétaires. L'assemblée générale est présidée par le président.

Le **quorum** est atteint lorsque la moitié des copropriétaires détenant la moitié des tantièmes est représentée. En l'absence de quorum, une nouvelle assemblée générale doit être convoquée. Elle peut siéger valablement quel que soit le nombre de copropriétaires représentés et peut se tenir une demi-heure après la constatation du défaut de quorum de la première, à condition d'avoir été prévue dans la première convocation.

Le droit de vote s'exerce en fonction des tantièmes détenus, mais **les copropriétaires qui ont des dettes injustifiées envers la copropriété n'ont pas le droit de vote**. Ils peuvent toutefois participer aux délibérations de l'assemblée générale.

b) Le président

Sauf disposition contraire figurant dans le règlement de la copropriété, le président est nommé pour **un an** par les copropriétaires en leur sein. Il est de préférence élu, mais un autre mode de désignation peut être prévu (tirage au sort, rotation, etc.).

Toute copropriété a l'obligation de choisir un président. **La personne qui a été désignée ne peut pas démissionner, elle ne peut se faire relever de cette fonction que par le juge**. À cet effet, elle doit présenter une **requête motivée** dans le délai d'un mois.

La copropriété peut nommer un (ou plusieurs) vice-président(s), qui assiste(nt) le président et le remplace(nt) en cas d'empêchement. Le mode de désignation est le même que celui qui a été retenu pour le président.

c) Le secrétaire

D'après la loi, c'est le président qui exerce les fonctions de secrétaire, à moins que l'assemblée générale, le cas échéant dans le cadre du règlement de la copropriété, n'en décide autrement. Dans ce cas, le secrétaire peut être un copropriétaire ou une personne étrangère à la copropriété. Le secrétaire est désigné pour un an.

d) L'administrateur

Selon la loi, c'est le président qui exerce les fonctions d'administrateur, à moins que l'assemblée générale, le cas échéant dans le cadre du règlement de la copropriété, n'en décide autrement.

Tout copropriétaire peut être désigné comme administrateur bénévole. Si l'administrateur n'est pas un copropriétaire et s'il est rétribué, il doit posséder

une certaine **qualification** : ces fonctions peuvent être exercées par toute personne inscrite à l'**ordre professionnel des administrateurs de biens**.

L'inscription à l'ordre est subordonnée à la détention du diplôme d'« expert immobilier », qui sanctionne une **formation spécifique** de trois ans après le baccalauréat. Par ailleurs, les titulaires de certains diplômes ou titres (licenciés en droit, en économie, en sciences politiques, en gestion des entreprises, vétérinaires, ingénieurs agronomes, ingénieurs des eaux et forêts, etc.) peuvent obtenir directement leur inscription à l'ordre.

L'administrateur est choisi par l'assemblée générale pour **un an**. Une même personne peut cumuler les fonctions de secrétaire et d'administrateur.

2) Les compétences

a) L'assemblée générale

La loi lui octroie les compétences suivantes : la nomination des organes qui gèrent la copropriété, ainsi que l'approbation du budget de l'année future, du programme des travaux et du règlement de la copropriété. L'assemblée générale doit également être tenue informée des mesures urgentes prises par l'administrateur pour assurer la conservation de l'immeuble. De façon générale, elle décide de toutes les questions qui présentent un intérêt général pour la copropriété.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises par la majorité des copropriétaires représentant la moitié des tantièmes. Si l'assemblée générale résulte d'une seconde convocation, il suffit de la moitié des copropriétaires présents représentant la moitié des tantièmes.

Cependant, certaines décisions requièrent une **majorité plus élevée**, même si l'assemblée générale résulte d'une seconde convocation :

- la modification des statuts de la copropriété requiert l'unanimité ;
- les délibérations portant sur la création ou la suppression d'un ascenseur ou d'un système de gardiennage doivent être approuvées par les trois cinquièmes des copropriétaires représentant les trois cinquièmes des tantièmes ;
- les travaux nécessaires pour faciliter l'accès des personnes handicapées, même s'ils sont subordonnés à une modification du règlement de la copropriété, sont votés par la majorité des copropriétaires représentant la moitié des tantièmes.

Inversement, dans certains cas, une **double majorité allégée** suffit : l'accord du tiers des copropriétaires représentant le tiers des tantièmes permet d'adopter les décisions portant sur l'accès de la copropriété à la radiodiffusion, à

la télévision terrestre et au téléphone, ainsi que sur l'installation de dispositifs fonctionnant à l'aide de l'énergie solaire ou d'infrastructures permettant l'approvisionnement en énergies collectives nouvelles.

b) Le président

Il représente la copropriété dans tous les actes juridiques, et en particulier devant les tribunaux. Le président convoque l'assemblée générale et la préside.

c) Le secrétaire

Ses fonctions principales consistent à veiller au déroulement régulier des assemblées générales, à établir et à transmettre les procès-verbaux des réunions, à conserver les archives de la copropriété, etc.

d) L'administrateur

La loi lui donne les attributions suivantes :

- veiller au bon fonctionnement de l'immeuble, le cas échéant en adressant aux copropriétaires les remarques qui s'imposent ;
- préparer le budget de l'année future et le soumettre à l'assemblée générale ;
- assurer l'entretien de l'immeuble et prendre les mesures urgentes nécessaires, en en rendant compte au président et à l'assemblée générale ;
- exécuter les décisions de l'assemblée générale relatives aux travaux et régler les factures correspondantes ;
- le cas échéant assurer le secrétariat de l'assemblée générale et mettre à la disposition de tous les copropriétaires les documents se rapportant à la copropriété.

LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

ITALIE

La copropriété est régie par les **articles 1117 à 1139 du code civil** (document n° 5). Elle permet de concilier la propriété privée de certaines parties d'un immeuble et la propriété indivise d'autres parties.

Ces articles du code civil ne définissent pas la copropriété, mais énumèrent les parties communes, objet de la propriété indivise, et fixent les règles de fonctionnement de la copropriété. Selon la jurisprudence, la copropriété ne dispose pas de la personnalité morale. Elle constitue un organe de gestion qui agit en représentation des intérêts communs à tous les propriétaires dans la limite de l'administration et de la bonne utilisation du bien en copropriété.

1) Les organes de la copropriété

D'après le code civil, les organes de la copropriété sont l'assemblée générale des copropriétaires et l'administrateur. La loi ne prévoit pas de conseil syndical, mais la plupart des copropriétés en sont dotées.

a) L'assemblée générale des copropriétaires

Organe délibérant, elle rassemble tous les copropriétaires et se réunit **au moins une fois par an**, sur convocation de l'administrateur. Elle peut également se réunir à la demande de l'administrateur ou d'au moins deux copropriétaires représentant un sixième des tantièmes. Dans ce dernier cas, l'assemblée générale peut être convoquée par n'importe quel copropriétaire si l'administrateur refuse de le faire. L'assemblée générale est habituellement présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne peut siéger valablement que si elle rassemble les deux tiers des copropriétaires représentant les deux tiers des tantièmes de

copropriété. Lorsque le **quorum** n'est pas atteint, une seconde assemblée générale est convoquée. Elle doit se réunir dans le délai de dix jours. Il suffit alors que le tiers des copropriétaires représentant le tiers des tantièmes soit présent pour que l'assemblée générale délibère valablement.

b) L'administrateur

D'après le code civil, **sa désignation n'est obligatoire que lorsque le nombre des copropriétaires excède quatre.**

Son mandat dure **un an**, mais il peut être démis par l'assemblée générale à tout moment. Il peut également l'être par voie judiciaire à la demande de tout copropriétaire pour irrégularité, en particulier s'il s'est abstenu de rendre compte de sa gestion pendant deux exercices consécutifs.

La loi n'exige aucune compétence particulière des administrateurs de copropriété.

c) Le conseil syndical

Sa désignation n'est pas prévue par le code civil, mais l'assemblée générale peut décider d'en nommer un. En l'absence de disposition législative, c'est l'assemblée générale qui fixe l'effectif du conseil syndical et qui détermine les conditions de nomination des conseillers. Elle peut par exemple décider que l'appartenance au conseil syndical n'est pas réservée aux copropriétaires. La plupart des copropriétés d'une certaine importance disposent d'un conseil syndical. Celui-ci rassemble en général cinq personnes.

2) Les compétences

a) L'assemblée générale des copropriétaires

Le code civil lui donne les attributions suivantes :

- nommer l'administrateur et décider de sa rémunération ;
- voter le budget de l'année future et la répartition des charges correspondantes ;
- approuver le compte rendu annuel de gestion de l'administrateur ;
- décider du programme de travaux et, le cas échéant, constituer un fonds spécial à cet effet.

Cette liste n'est pas limitative, car l'assemblée générale est **l'organe souverain** de la copropriété. Elle peut donc se prononcer sur toutes les questions

relevant de la gestion commune et adopter n'importe quelle délibération portant sur la copropriété, même si la loi ou le règlement de la copropriété ne le prévoient pas.

En règle générale, l'assemblée générale prend les décisions relatives à la gestion courante à la **majorité des présents**, à condition que ces derniers représentent la **moitié des tantièmes**. Toutefois, si la réunion de l'assemblée générale est consécutive à une seconde convocation, la majorité requise correspond au quorum : le tiers des présents représentant le tiers les tantièmes suffit.

Certaines décisions requièrent une **majorité qualifiée**, même si l'assemblée générale a été constituée à l'issue de la seconde convocation :

– le règlement de copropriété (5), les décisions relatives à la nomination ou à la fin du mandat de l'administrateur, ainsi qu'aux « réparations exceptionnelles de grande ampleur » doivent être adoptés par la majorité des présents représentant la moitié des tantièmes ;

– les délibérations portant sur les « innovations » destinées à améliorer le fonctionnement des services communs ou sur la construction de nouveaux équipements collectifs (installation d'un ascenseur, construction d'une grille de clôture, etc.) requièrent le vote favorable de la moitié des copropriétaires représentant les deux tiers des tantièmes ;

– les modifications des clés de répartition des charges et de la répartition des tantièmes de copropriété, l'aliénation de parties communes et les décisions qui ont une incidence sur la jouissance des parties privatives requièrent l'unanimité.

D'après le code civil, les charges sont réparties proportionnellement au nombre de tantièmes détenus, sauf celles qui correspondent à des services dont l'utilisation est *a priori* indépendante du nombre de tantièmes (ascenseurs par exemple) et qui sont donc réparties en fonction de l'utilisation présumée.

b) L'administrateur

Il est l'**organe exécutif** de la copropriété. Le code civil lui attribue les compétences suivantes :

- exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires ;
- veiller à l'application du règlement de copropriété ;
- organiser l'utilisation des parties communes dans l'intérêt de la collectivité ;

(5) Ce règlement n'est obligatoire que dans les immeubles réunissant plus de dix copropriétaires.

– encaisser les charges et régler les dépenses correspondant à la gestion courante des parties communes ;

– prendre toutes les mesures conservatoires en cas d'urgence.

Chaque année, l'administrateur doit rendre compte à l'assemblée générale de sa gestion, y compris des travaux exceptionnels qu'il a été amené à commander.

L'administrateur représente la copropriété, en particulier en justice.

c) Le conseil syndical

Les compétences du conseil syndical sont fixées par le règlement de la copropriété. En règle générale, le conseil syndical assiste et contrôle l'administrateur.

Si le règlement dispose que le conseil syndical assiste l'administrateur dans certaines de ses tâches, ce dernier a l'obligation de le convoquer avant de prendre une décision dans les domaines concernés. Si le conseil syndical a un rôle limité au contrôle de l'administrateur, celui-ci doit l'inviter à vérifier les comptes et la trésorerie avant de présenter le compte rendu de gestion à l'assemblée générale des copropriétaires.

LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

PAYS-BAS

La copropriété est régie par les articles **106 à 147 du livre 5 du code civil** (document n° 6), consacré aux droits réels. Les dispositions relatives à la copropriété ont été introduites dans le code civil en 1951. Elles définissent la copropriété comme la **combinaison du droit de jouissance exclusif de certaines parties d'un immeuble avec la propriété partagée de l'ensemble de l'immeuble**.

Elles ont été modifiées à plusieurs reprises. La dernière réforme, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2005 (6), vise à faciliter les travaux de rénovation : d'une part, en permettant à l'assemblée générale des copropriétaires de modifier plus aisément l'état descriptif de division et, d'autre part, en imposant la création d'un fonds de réserve, destiné à financer les dépenses exceptionnelles.

La communauté des copropriétaires est une association, à laquelle tout copropriétaire appartient de plein droit. Elle est donc dotée de la **personnalité morale** et certains articles du code civil relatifs aux associations s'appliquent aux copropriétés.

L'état descriptif de division, dont le règlement de la copropriété ainsi que les statuts de l'association des copropriétaires font partie intégrante, peut comprendre des dispositions plus contraignantes que celles qui sont prévues par le code civil. Ce document règle également tous les points qui ne sont pas traités par le code civil.

(6) Les copropriétés qui existent déjà disposent de trois ans pour s'adapter aux nouvelles règles.

1) Les organes de la copropriété

D'après le code civil, les organes de la copropriété sont l'assemblée générale des copropriétaires, le président de cette assemblée et l'administrateur. Le règlement peut prévoir la nomination d'un commissaire aux comptes.

a) L'assemblée générale des copropriétaires

Elle est **l'autorité suprême** de l'association des copropriétaires, qui ont tous le droit d'y participer. Elle se réunit au moins une fois par an. Elle peut être convoquée par l'administrateur ou par le président de l'assemblée, ce dernier étant nommé par l'assemblée générale pour une durée en principe indéterminée. À moins que le règlement ne prévoit une autre règle, le président de l'assemblée est choisi parmi les copropriétaires.

Le code civil prévoit que les lots résultant de l'état descriptif de division sont égaux, sauf disposition contraire explicite. En pratique, le règlement leur affecte un nombre de tantièmes qui dépend de leur taille.

b) L'administrateur

Alors que les associations de droit commun disposent d'un conseil d'administration qui rassemble plusieurs personnes, les copropriétés sont, sauf disposition contraire figurant dans leur règlement, administrées par **une seule personne, qui est désignée par l'assemblée générale pour une durée indéterminée**. C'est également l'assemblée générale qui démet cette personne de ses fonctions. Elle peut le faire à tout moment, et sans avoir à se justifier.

Bien que le code civil oblige les copropriétés à désigner un administrateur, certaines ne l'ont pas fait. En 2002, on estimait qu'un tiers des copropriétés fonctionnait sans administrateur. Comme le code civil ne comporte aucune indication sur la qualification exigée, les copropriétés jouissent d'une totale liberté pour choisir comme administrateur un membre de l'association des copropriétaires ou un tiers, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel. Environ 30 % des copropriétés dotées d'un administrateur ont désigné un professionnel.

Lorsque l'administration est assurée par un conseil de plusieurs personnes, ces dernières doivent être en nombre impair, et la désignation d'un président, d'un secrétaire et d'un trésorier doit alors être prévue. Dans ce cas, une même personne peut cumuler les fonctions de président du conseil d'administration et de président de l'assemblée.

La plupart des grandes copropriétés confient leur gestion à un professionnel, mais en optant pour un conseil d'administration comprenant des copropriétaires.

2) Les compétences

a) *L'assemblée générale des copropriétaires*

Elle exerce toutes les compétences que la loi ou le règlement ne confie pas explicitement à une autre instance.

Elle prend ses décisions à la **majorité absolue des suffrages exprimés**, à moins que d'autres dispositions ne soient prévues par le règlement. En général, ce dernier impose la majorité des deux tiers pour l'adoption de certaines décisions, comme les dépenses qui dépassent le cadre de l'entretien normal de l'immeuble.

De plus, le code civil dispose que la modification de l'état descriptif de division (c'est-à-dire de l'état descriptif de division *stricto sensu*, ainsi que du règlement et des statuts de l'association des copropriétaires) n'est possible qu'à l'unanimité, à moins que l'administrateur ne soit d'accord. Dans ce cas, elle peut être décidée à la majorité des quatre cinquièmes des tantièmes, sauf si l'état descriptif prévoit lui-même d'autres règles, plus contraignantes. Les copropriétaires qui sont opposés à la décision ainsi prise peuvent saisir le juge dans le délai de trois mois.

b) *L'administrateur*

Il est **l'organe exécutif** de l'association des copropriétaires. En tant que tel, il veille à la bonne application des décisions prises par l'assemblée générale et doit rendre compte de sa gestion chaque année devant l'assemblée générale. C'est aussi lui qui gère le budget de l'association de copropriétaires.

L'administrateur dispose également de **pouvoirs propres**, en particulier celui de pouvoir faire exécuter les travaux urgents. Par ailleurs, c'est lui qui représente la copropriété.

* *

*

Malgré une progression de 45 % entre 1994 et 2004, **la copropriété ne concerne que peu de logements**. En 2002, on estimait le nombre de copropriétés à quelque 60 000 et celui des appartements en copropriété à 374 500, alors que l'on comptait alors 6,7 millions de logements. Ces chiffres résultent d'une étude sur le fonctionnement du marché de la copropriété, réalisée à la demande du ministère. De plus, la copropriété ne jouit pas d'une bonne image.

LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

ANNEXE : le *leasehold* anglais

Traditionnellement, le roi était seul propriétaire et les occupants ne disposaient que de droits de jouissance plus ou moins étendus.

La réforme foncière de 1925 a introduit dans le droit anglais un droit de propriété similaire au droit français (*freehold*). Il existe toutefois **un autre titre d'occupation proche du droit de propriété et sans équivalent en droit français : le *leasehold***, bail à très long terme, d'une durée supérieure à 21 ans. Dans les faits, la durée du *leasehold* est en général d'une centaine d'années, mais il peut atteindre plusieurs centaines d'années.

Les occupants de logements inclus dans un ensemble immobilier, en particulier les occupants d'appartements, détiennent souvent un tel titre, qui résulte d'un contrat passé avec un bailleur, titulaire du *freehold*. Le bailleur assure la gestion et l'entretien des parties communes et de la structure de l'immeuble. Il conserve la propriété du terrain ainsi que des parties communes, et le logement lui revient à l'issue du bail. Le titulaire du *leasehold* achète son droit d'occupation et paie ensuite au bailleur, à échéances fixées dans le contrat, un loyer, en général minime (quelques livres par an dans le cas des contrats les plus anciens et quelques centaines pour les contrats les plus récents) ainsi que, le cas échéant, des charges pour l'entretien des parties communes. Il n'est en règle générale pas associé à la gestion de l'immeuble.

Le *leasehold* peut être vendu et servir de garantie hypothécaire, mais sa valeur diminue en même temps que la durée résiduelle du bail, de sorte qu'il peut être difficile de trouver un acheteur pour un bien dont le *leasehold* restant à courir est bref. En effet, les établissements financiers hésitent à prêter lorsque le *leasehold* est inférieur à 50 ans.

Pour pallier cet inconvénient et permettre au titulaire du *leasehold* de rester dans les lieux à l'expiration du bail, voire d'acquérir son logement, plusieurs réformes ont été adoptées à partir des années 60, en particulier les lois de 1967 et de 1993 portant réforme du *leasehold*, qui permettent respectivement aux titulaires de *leasehold* portant sur des maisons particulières et sur des appartements de devenir propriétaires à part entière de leur logement, y compris sans l'accord de leur bailleur.

Pour pouvoir exercer ce droit, les intéressés doivent remplir certaines conditions, notamment de durée de bail et d'occupation du logement. La loi de 1993 permet ainsi aux titulaires de *leasehold* portant sur des appartements de se mettre d'accord et de racheter collectivement le *freehold* au bailleur. Le *freehold* est alors détenu par une société à responsabilité limitée dont les parts sont détenues par les occupants qui ont décidé de le racheter. La procédure de rachat du *freehold* est très complexe. C'est pourquoi la réforme de 1993 n'a pas eu les effets escomptés. La loi de 2002, en même temps qu'elle introduit la copropriété, modifie les règles de rachat du *freehold*.

LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

LISTE DES PRINCIPAUX TEXTES ANALYSÉS

- Document n° 1** Allemagne - Loi du 15 mars 1951 sur la propriété d'appartements (langue originale)
- Document n° 2** Angleterre et pays de Galles – Première partie, portant sur la copropriété, de la loi de 2002 relative à la copropriété et à la réforme des baux emphytéotiques (langue originale)
- Document n° 3** Belgique – Articles 577-2 à 577-14 du code civil
- Document n° 4** Espagne – Loi n° 49 du 21 juillet 1960 sur la propriété horizontale (langue originale)
- Document n° 5** Italie – Articles 1117 à 1139 du code civil (langue originale)
- Document n° 6** Pays-Bas – Articles 106 à 147 du livre 5 du code civil (langue originale)

