



La copropriété en Europe

Actes
du colloque
du 21 septembre
2007

organisé par
l'Association des Responsables de Copropriétés



COLLOQUE du 21/09/2007

« LA COPROPRIÉTÉ EN EUROPE »

ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIETES

Document publié grâce à la participation de l'ANAH

Le 21 septembre 2007, au Sénat, nous organisons le premier colloque permettant à chacun de mieux comprendre le fonctionnement de la copropriété en Europe.

Nous sommes heureux, aujourd'hui, de publier les actes de ce colloque.

Comme nous l'avions alors annoncé, nous préparons actuellement un nouveau colloque consacré aux économies d'énergie dans les copropriétés d'Europe.

Les actes du premier colloque européen, publiés grâce à l'aide de l'ANAH, permettront à chacun de mieux préparer ce nouvel événement qui traitera de sujets au cœur, non seulement de l'actualité, mais des préoccupations de tous les copropriétaires.

Liste des intervenants du 21 septembre 2007

Allemagne : Maître Alexander TAUCHERT, Avocat et Marianne KERAMPAN, organisatrice du colloque pour l'ARC

Autriche : Dr. Wolfgang AMANN, Directeur de l'Institut de l'immobilier, de la construction et du logement d'Autriche.

Belgique : Maître Eric RIQUIER, Avocat

Espagne : Dominique AGUILAR, Docteur en droit public, site www.eurogersinfo.com

Finlande : Martti LUJANEN, *General Director Ministry of Environment*

France : Bruno DHONT, Directeur de l'ARC

Grèce : Maître Georgia KOUVELA et Maître KARNACHORITI, Cabinet d'avocat franco-hellénique KOUVELA-PIQUET & Associés.

Italie : Maître Lionel CIVIDINO, Avocat

République Tchèque : Eva VICHROVA, Journaliste

Royaume-Uni : Jane BALL, professeur de Droit (*Sheffield University*)

Slovaquie : Elena SZOLGAYOVÁ, *Director of Housing Policy Department, Ministry of Construction and Regional Development*

Animateurs des débats

Bruno DHONT (Directeur de l'ARC)

Loïc GANDAIS (Direction de l'Habitat du Conseil Régional Île-de-France)

Françoise JUERY (Journaliste Particulier Immobilier)

Accueil et Introduction au colloque **8****Thème 1 : lois et règlements** **11**

Les points abordés dans ce thème sont les suivants :

Parties communes appartenant aux copropriétaires ou à la communauté des copropriétaires : quelles alternatives en Europe ?

Le poids respectif de la loi et des règlements de copropriété

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

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

Evolution dans les pays de l'Est : le cas de la République Tchèque.

Intervenants

Espagne (Dominique AGUILAR)

Finlande (Martti LUJANEN)

Grèce (Georgia KARNACHORITI)

République Tchèque (Eva VICHROVA)

Royaume-Uni (Jane BALL)

Thème 2 : gestion **23**

Les points abordés dans ce thème sont les suivants :

Les organes de décision, de gestion, de contrôle

La durée des mandats des syndics

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

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

Les honoraires des professionnels

Intervenants

Allemagne (Alexandre TAUCHERT et Marianne KERAMPRAN)

Belgique (Eric RIQUIER)

Espagne (Dominique AGUILAR)

Finlande (Martti LUJANEN)

Italie (Lionel CIVIDINO)

Slovaquie (Elena Szolgayová)

Après-midi : discussion d'introduction avec la salle 36**Thème 3 : assemblées générales** 39

Les points abordés dans ce thème sont les suivants :

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

Intervenants

- Allemagne (Alexandre TAUCHERT et Marianne KERAMPRAN)
- Belgique (Eric RIQUIER)
- Royaume-Uni (Jane BALL)
- Autriche (Dr AMANN)
- Espagne (Dominique AGUILAR)

Thème 4 : gestion financière et travaux 53

Les points abordés dans ce thème sont les suivants :

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

Intervenants

- Autriche (Dr AMANN)
- Finlande (Martti LUJANEN)

Thème 5 : traitement des litiges 60

Les points abordés dans ce thème sont les suivants :

- Le traitement des impayés
- Le traitement des litiges

Intervenants

- Angleterre (Jane BALL)
- Belgique (Eric Riquier)
- Finlande (Martti LUJANEN)
- Grèce (Georgia KARNACHORITI)
- Slovaquie (Elena Szolgayová)
- Espagne (Dominique AGUILAR)

Annexe 69

En annexe à cette restitution des actes du colloque du 21 Septembre 2007 sur la « Copropriété en Europe », vous retrouverez le questionnaire diffusé à tous les pays européens et pour lequel nous avons reçu 13 réponses.

Réponses des différents pays au questionnaire de l'ARC sur le fonctionnement de la copropriété, regroupées par question. Réponses apportées par les pays suivants :

- Allemagne.
- Autriche.
- Belgique.
- Espagne.
- Finlande.
- Grèce.
- Italie.
- Lituanie.
- Pays-Bas.
- Portugal.
- République Tchèque.
- Royaume-Uni.
- Slovaquie.

Les autres documents liés à ce colloque sont disponibles en ligne sur le site www.unarc.asso.fr, rubrique « Copropriété en Europe » :

Les réponses intégrales de chacun des pays à notre questionnaire.

L'étude réalisée par le Sénat en préparation du Colloque. Elle concerne 6 pays (Allemagne, Autriche, Angleterre, Belgique, Espagne, Italie) et aborde les thèmes des assemblées générales, du conseil syndical et du syndic.

Le document préparatoire adressé aux participants : Présentation des « 17 questions posées aux Européens » et des questions à débattre pour le colloque.

La présentation des débats distribués le jour du colloque.

Le questionnaire « d'accord / pas d'accord » distribué le jour du colloque ainsi que les résultats de ce questionnaire.

Les articles publiés sur le colloque.

Retrouvez ces documents à l'adresse suivante : www.unarc.asso.fr/site/europe/europe.htm

Accueil

Monsieur Fernand CHAMPAVIER - Président du CA de l'ARC

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, au nom de l'ARC et en ma qualité de président du Conseil d'Administration, permettez-moi de vous souhaiter la bienvenue surtout à tous nos amis actuels, ou futurs j'espère, venus de tous pays d'Europe, et qui nous ont fait l'honneur de répondre à notre invitation.

Tout d'abord, je me dois d'adresser mes plus vifs remerciements au Sénat qui nous accueille une nouvelle fois au sein de cette haute assemblée et qui a bien voulu réaliser à notre demande, dans la perspective de ce colloque, une étude de droit comparée.

Bruno DHONT reviendra sur ce sujet dans quelques instants.

2007, l'ARC fête cette année ses vingt ans d'existence et n'a cessé durant toutes ces années d'être à vos côtés, en vous conseillant, en vous défendant et en faisant valoir vos droits de copropriétaires. Aussi pour fêter cet anniversaire, nous avons voulu savoir ce qui se passait chez nos voisins européens et faire le point sur le fonctionnement de la copropriété en Europe. D'où l'idée d'un colloque sur le thème de « La Copropriété en Europe », pour lequel nous nous réunissons aujourd'hui.

Je ne vais pas m'étendre sur le sujet, mais laissez s'exprimer nos différents intervenants et demander à Bruno DHONT de nous présenter nos invités, la journée, ainsi que le déroulement de ce colloque.

Je souhaite à toutes et à tous une excellente journée.

Introduction au colloque

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Bonjour, je suis Bruno DHONT, directeur de l'ARC. Je vais essayer de vous présenter le colloque, les objectifs, le déroulement, les gens qui sont là, sans trop m'appesantir.

L'idée de ce colloque est née un jour où on s'était demandé, c'était d'ailleurs dans le cadre d'une commission officielle, ce qui se passait en Europe, comment ailleurs en Europe on convoquait une Assemblée Générale de copropriétaires, quels

étaient les délais de convocation et quelles étaient les formes de convocation. Et aussi incroyable que cela soit, ou paraisse, alors que c'était des spécialistes, des gens qui connaissaient très bien la copropriété, qui étaient même censés connaître l'Europe, alors qu'il y avait des gens des ministères concernés, hé bien on s'est aperçu que personne, ou à peu près, ne savait ce qui se passait dans les pays voisins. On avait une vague idée, on pensait qu'en Espagne c'était peut-être comme ça, mais on s'est aperçu qu'on avait un déficit radical d'informations sur des problèmes concrets, très concrets du fonctionnement de la copropriété en Europe, comme ce petit problème de la convocation. Et ce petit problème d'ailleurs n'en était pas un, puisque il s'agissait de savoir si le délai de convocation à la française qui est très rigoureux, puisqu'il est maintenant de 21 jours à présentation de la convocation, était le même chez nos voisins européens. Si on avait eu la réponse à ce moment là, peut-être que le gouvernement français n'aurait pas pris un décret le 1^{er} mars 2007 pour rallonger nos délais de convocations et qui a maintenu le délai de computation, c'est à dire le délai courant à partir de la date de présentation. Vous voyez que les petits problèmes ne sont jamais si petits que ça.

Alors évidemment, au delà de la convocation qui est un micro-problème, on s'est aperçu qu'on ne connaissait rien, ou à peu près rien, de ce qui se passait chez nos voisins, et que c'était finalement de plus en plus handicapant, puisqu'on ne profitait pas des expériences des autres pays, on ne savait pas trop sur quel système ils fonctionnaient et que finalement, si l'Europe fonctionne sans qu'on sache ce qui se passe chez nos voisins, on aura du mal à bien fonctionner nous-mêmes et bien nous comprendre.

Le colloque que nous organisons aujourd'hui n'est surtout pas un colloque de théoriciens. Il ne s'agit pas de faire du droit comparé, au sens strict du terme, entre les pays européens, mais une analyse commune du mode de fonctionnement des copropriétés en Europe. Donc ce sont des questions de praticiens que nous allons aborder, parfois microscopiques, parfois très terre-à-terre, curiosités de copropriétaires, qui ont l'habitude de fréquenter les assemblées générales plus que le Code Civil, et les cabinets de syndics plus que les palais de justice.

Ce colloque a d'ailleurs déjà eu un effet intéressant. Vous l'avez sans doute noté, c'est que dans sa grande bonté le Sénat a accepté de faire une première étude de droit comparé sur le fonctionnement de l'Assemblée Générale, du conseil syndical et du syndic dans six pays européens. Six seulement, je rappelle que l'on est 27. Donc il y a encore du travail à faire pour compléter l'information. Et ce premier document qui est sur le site du Sénat a été très

diffusé. On a été très surpris de voir à quel point il était diffusé sans que les gens sachent forcément que le déclencheur de ce travail était précisément le colloque d'aujourd'hui, puisque ce sont les services juridiques du Sénat qui nous ont gentiment proposé de travailler sur ce thème, et qui ont donc commencé à creuser ce problème avec les moyens formidables qu'ils ont.

Si certains n'ont pas lu ce document, qui est un document sur six pays limités à, je le rappelle, ces trois notions : assemblée générale, conseil syndical et syndic, je les invite à le faire.

Nous-mêmes avons essayé d'aller beaucoup plus loin et nous ne sommes pas forcément toujours arrivés au bout de nos souhaits.

1/ Préparation du colloque

Comment avons-nous préparé ce colloque ? Nous avons réalisé un questionnaire assez complet que nous avons cherché à diffuser à des associations, juristes, praticiens européens. La première surprise qu'on a eue c'était que ce n'était pas si facile de trouver des européens qui pouvaient répondre à ce questionnaire. Il a fallu finalement chercher longtemps et sur un certain nombre de pays, nous n'avons pas abouti jusqu'à aujourd'hui, donc ce colloque n'est qu'une première étape. Pour des pays comme la Pologne, par exemple, qui sont des pays très intéressants puisque ce sont des pays qui vont très vite et qui émergent, nous n'avons pas réussi à avoir la réponse à notre questionnaire.

Sans être trop long, là aussi, car vous avez tous reçu ce qu'on appelle le vade-mecum, c'est à dire la réponse des dix pays à notre questionnaire ; je vais rapidement lister l'ensemble des questions que nous nous posons, qui sont des questions très pratiques, et que nous allons revoir tout au long de la journée de façon plus ou moins éclatée.

- Nous avons d'abord essayé de savoir quelles étaient les lois dans chaque pays et de quand elles dataient. Si les lois étaient complétées par des documents type règlement de copropriété et quelle était la valeur de ce règlement de copropriété ?
- A qui appartenait les parties communes ?
- Comment étaient réparties les charges ?
- Comment étaient-elles déterminées, c'est à dire comment on déterminait le niveau des charges annuellement ?
- Comment étaient-elles contrôlées ?
- Quels étaient les recours contre les impayés ?

- Quel était le système de décision et de contrôle de chaque pays en matière de copropriété ?
- Qui exécutait ?
- Qui contrôlait l'exécution et avec quels moyens ?
- Quels étaient les recours des copropriétaires en cas d'inexécution ?
- Comment cela se passait quand il n'y avait plus de syndic ?
- Qui pouvait être gestionnaire professionnel ?
- Y avait-il une formation et une compétence requise minimum ?
- Les professionnels étaient-ils l'objet d'un contrôle extérieur aux copropriétés ?
- Quelles étaient les garanties qu'ils devaient apporter ?
- En cas de faute, comment se prenaient les sanctions ?
- Quel type de contrat les gestionnaires professionnels passaient avec les copropriétés ?
- Existait-il des assemblées générales de copropriété, dans tous les pays ?
- Par qui et comment étaient-elles convoquées ?
- Quels étaient leurs pouvoirs et les limites de pouvoir en général ?
- Quelles étaient les règles de tenue d'assemblée générale ?
- Comment et sur quoi pouvait-on contester les assemblées générales ?
- Comment se décidaient les gros travaux ?
- Existe t-il une obligation de constituer des fonds de prévoyance pour gros travaux ?
- Contre qui la copropriété pouvait-elle agir ?
- N'importe qui pouvait-il acheter un logement dans une copropriété ou non ?
- En cas de vente, existait-il des règles concernant les charges ?

Ce questionnaire, vous le voyez est à la fois très complet pour des problèmes concrets et finalement, insuffisant. Ceci dit c'est le questionnaire auquel ont répondu nos partenaires européens, ceux que nous avons réussi à trouver et qui a donné un deuxième document « Réponses au questionnaire de l'ARC », que vous trouverez sur le site de l'ARC [N.D.L.R. rubrique « Copropriété en Europe » <http://www.unarc.asso.fr/site/europe/europe.htm>], soit présenté par questions, soit par pays.

On s'est aperçu qu'il y a des gens qui préféreraient avoir toutes les réponses d'un seul pays d'un coup, et puis d'autres préféreraient voir, pour telle question, les réponses de chaque pays pour cette question.

Donc, si vous n'avez pas eu le temps de lire ce document, sachez qu'il sera en ligne et qu'il prolongera le colloque et que nous-mêmes nous allons essayer, peut-être d'ailleurs aidés par des gens qui sont ici, de solliciter certains pays qui n'ont pas encore répondu à ce questionnaire de façon à pouvoir compléter l'information. Encore une fois, ce colloque est une première marche et certainement pas un aboutissement, il va falloir, si on veut arriver au sixième, beaucoup de marches pour y arriver.

Il y a dans la salle des gens d'un peu tous les horizons, c'est intéressant. Il y a à la fois des représentants des ministères, de la commission relative à la copropriété qui est sollicitée par les ministères, le Ministère du Logement et de la Justice, des syndicats de copropriété, des associations de copropriétaires françaises et étrangères, des copropriétaires, des juristes, des notaires. Il y a aussi des opérateurs et beaucoup de représentants de collectivités territoriales. C'est une spécificité un peu française, de plus en plus, la copropriété qui jusqu'à présent était un domaine strictement privé, préoccupe les pouvoirs publics locaux et les collectivités territoriales sont de plus en plus sollicitées et intéressées à comprendre le fonctionnement des copropriétés et surtout à comprendre leur dysfonctionnement. C'est le deuxième thème de notre colloque, si nous y arrivons, parce que comme vous allez voir, le colloque est très ambitieux.

J'ai répondu à la question « comment était préparé ce colloque ».

2/ Déroulement du colloque

Comment ce colloque maintenant va-t-il se dérouler ?

Donc vous avez eu depuis un moment un document qui s'appelle les 17 questions posées aux Européens.

Ces 17 questions sont issues de la lecture des questionnaires et sont des questions qui nous ont paru intéressantes à poser à nos amis européens de façon à ce qu'ils puissent nous apporter un éclairage très ciblé, très concret de leur expérience, de leurs doutes parfois aussi, et de leurs attentes.

Il y aura certainement aujourd'hui un échange entre les pays et nous sommes ici pour répondre à des

questions qui pourraient nous être posées par d'autres représentants de pays européens de façon à commencer un véritable échange.

Alors le principe de nos tables rondes, qui, comme toutes les tables rondes ne sont pas des tables rondes, puisque ce sont des tables longues, est de permettre à certains intervenants qui sont à la tribune, de répondre à l'une ou l'autre des questions sur le thème de la table ronde choisie. Encore une fois, l'idée étant de répondre à des questions pratiques et non pas théoriques, chacun se détermine en fonction de l'intérêt de celles-ci.

Je demande à tous ceux qui vont intervenir dans cette journée d'être assez rapides dans leurs interventions de façon à ne pas faire un grand discours dogmatique et théorique qui serait certainement très intéressant mais qui ne répondrait pas forcément à l'objet du colloque.

Je demande donc à ces personnes d'être assez brèves dans leurs interventions, concrètes, de bien mettre en évidence les spécificités propres à leur pays. Si d'autres intervenants que ceux de cette table, des intervenants de pays européens souhaitent compléter ou intervenir, ils peuvent le faire sans problème depuis la salle.

Et puis il peut y avoir aussi des « non intervenants » que vous êtes, qui sont connaisseurs de certains problèmes et qui ont envie de compléter ou de critiquer ce qui a été dit. S'ils le font sans animosité, avec un esprit constructif pour compléter l'information, ce sera bienvenu. Et ensuite, vous poserez les questions aux uns et aux autres, qui nous permettront de compléter cette information.

Ce n'est pas un colloque très facile, il va falloir être assez souple et aussi attentif. En plus, certains de nos intervenants vont parler en anglais, donc il va falloir être doublement attentif.

J'espère que nous, vous, ressortirez ce soir avec plus de réponses que de questions, mais ceci dit si vous avez encore plus de questions ce soir que vous en avez ce matin, ce n'est pas plus mal.

Je vous rappelle qu'André Malraux disait que « l'homme est grand d'abord par ses questions et non pas par les réponses qu'il leur apporte ».

Alors là on va être grand aujourd'hui parce qu'on a plein de questions. Merci de m'avoir écouté.

Je vais passer la parole à Madame AGUILAR.

Thème 1 : Lois et règlement

Madame AGUILAR - Intervenante pour l'Espagne

Monsieur le Président, Monsieur le Directeur de l'ARC, merci tout d'abord de m'avoir invitée à participer à cette journée à laquelle ma contribution sera de vous présenter les règles de la copropriété en Espagne. Je ne vous donnerai pas un scoop en disant qu'elles s'apparentent de très près à celles de la France.

Néanmoins il y a des particularismes qui justifient qu'on les étudie car effectivement dans le fonctionnement concret de la copropriété en Espagne, il y a certaines règles qui pourraient peut-être être méditées par les Français pour s'en inspirer, ou, au contraire voir à quel point elles sont peu opérantes. Il y a, évidemment, des problèmes d'application en Espagne, comme je pense dans tous les pays.

La loi de référence pour l'Espagne est la loi 491960 du 21 juillet 1960 sur la propriété horizontale. C'est ainsi qu'est appelée la copropriété en Espagne. On parle de **propriété horizontale**.

Cette loi a été modifiée à plusieurs reprises ensuite et la dernière modification la plus importante a eu lieu en 1999. C'est la loi du 6 avril 1999 qui régit aujourd'hui la copropriété dans sa forme de propriété horizontale.

Il faut savoir qu'avant la loi, ce qui déterminait la copropriété était l'article 396 du Code Civil espagnol qui est relatif à ce que les Espagnols appellent la communauté de biens et que l'on pourrait assimiler à notre régime d'indivision. Et cette communauté de biens continue à s'appliquer à toutes les copropriétés qui comptent moins de cinq lots. Pour les autres, la loi de 1999 s'applique et l'article 1 de la loi de 99 précise qu'il s'agit d'un régime, d'une dérogation à l'article 396, puisqu'il s'agit tout simplement de régir cette forme particulière de communauté de biens qu'est la propriété horizontale, et qui est définie ainsi : une communauté de copropriétaires dans laquelle coexiste un droit exclusif et individuel de propriété sur certains éléments qui sont les parties privatives, et un droit de copropriété commun et indivisible, inséparable du droit privatif, sur d'autres éléments qui sont les éléments communs à tous les copropriétaires et qui ensuite donneront lieu à une division en quote-part.

Globalement, schématiquement, c'est le même système qui est applicable en Espagne et en France. Si ce n'est que toutes les copropriétés encore une fois ne sont pas concernées par cette loi, les copropriétés qui comptent 4 lots différents peuvent rester soumises à l'article 396 dans ce que j'ai appelé l'indivision.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

On note là un point important, c'est que la loi ne s'applique pas à tout le monde et je rappelle que nous avons eu en France un débat homérique sur le fait de savoir si le plan comptable devait s'appliquer à toutes les copropriétés et nous avons eu un débat métaphysique sur qu'est-ce qu'une petite copropriété. On est arrivé à 15 lots principaux, et il est assez rassurant de voir que des pays, et il n'y a pas que l'Espagne, l'Italie aussi, ou d'autres, ont décidé qu'une toute petite copropriété ne devait pas forcément être régie par une grosse loi.

Pour nous ça veut dire qu'il y a une évolution possible et il y a beaucoup de petites copropriétés qui se créent en France de 3 lots, 4 lots. Est-ce qu'il est vraiment indispensable que ces petites copropriétés soient régies par des grosses lois, ou est-ce que le régime de l'indivision ne peut pas suffire, l'Espagne y répond.

Madame Jane BALL - Intervenante pour le Royaume-Uni

Nous avons une loi des copropriétés qui est tout à fait nouvelle, c'est une loi de 2002 qui est entrée en vigueur en 2004, copiée sur le droit américain et australien.

C'est ce qu'on appelle un *strata titles*.

Disons c'est un mille feuilles. En Angleterre, la Reine est propriétaire de tout notre sol. Il a été mis au point un système qui divise les droits entre bailleurs et locataires. La difficulté, c'est que dans le droit anglais il n'est pas possible qu'on ait plus de 4 titulaires d'un titre de propriété pour un immeuble.

Donc on a du créer une association (*commonhold association*). Notre droit des copropriétés s'appelle un *commonhold*. Cette « *commonhold association* », n'est pas une association au sens français, c'est une société qui ne fait pas de profit, et est gouvernée par le droit des sociétés, quelque chose qui, me semble-t-il manque en France ; il y a un conseil de gestion, un conseil de gérance et un des copropriétaires, ou probablement plusieurs, en sont les directeurs. Il n'y a pas besoin de syndic si on ne le souhaite pas.

Tout de même il faut suivre le droit des sociétés et c'est compliqué. Il faut enregistrer les documents [N.D.L.R. auprès du *Land Registry* (Cadastré)] et cela coûte cher.

Notre droit impose des devoirs très lourds aux directeurs en ce qui concerne la préservation de la copropriété à tel point qu'il n'y a aucune possibilité pour les propriétaires de racheter (comme en France) parties communes. Et cela pose un problème.

Je vais parler des autres statuts. C'est une question théorique, un nouveau droit, car plus de 80 % des logements anglais sont des logements individuels. Le droit des appartements pour la plupart est régit par un autre statut très ancien qui est un peu comme votre bail emphytéotique. Tout locataire en Angleterre a un droit à la propriété. Son intérêt est un droit réel, mais le droit pour le bail à long terme est très différent du droit des baux à court terme. On peut avoir un bail entre 25 ans et 2000 ans. On paye un loyer fixe, un tout petit loyer qui devient de plus en plus petit au fil des années et on peut prendre une hypothèque pour acheter avec une grosse somme d'argent. Ceux qui ont un long bail se pensent propriétaires. La propriété est donc tenue par des bailleurs qui ont constitué une société leur appartenant. Ils pensent donc acheter la propriété en prenant de manière collective un nouveau bail (long). Alors la question : pourquoi il y a des propriétés auxquelles la loi de la copropriété ne s'applique pas ? La question est : est-ce que c'est mieux, est-ce que le droit de la copropriété est mieux que le droit qui s'appliquerait. Et en Angleterre, la réponse est peut-être non.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Si on comprend bien, les Anglais sont venus à la copropriété en 2002, et se demandent si ça valait le coup. Donc ça serait intéressant de programmer un colloque dans cinq ans pour savoir où en sont les Anglais, pour savoir s'ils ont définitivement abandonné le droit à la copropriété, ou s'ils sont revenus à leur droit féodal, peut-être pas... ancestral. Ceci dit, ce qui est intéressant, c'est qu'on a donc la coexistence de deux systèmes, un système en effet où il y a un droit de jouissance très fort des parties privatives, sans en être forcément propriétaires, ou copropriétaire, elles peuvent être gérées par une société ou un bailleur. C'est un système qui pourrait s'instituer ou qui s'institue sur d'autres continents et le nouveau droit de la copropriété anglaise, est basé sur le droit des sociétés. Ça aussi c'est intéressant, c'est à dire que ce qu'a dit Jane BALL c'est qu'il y a un conseil d'administration, vous avez parlé de conseil de gérance, mais pour nous c'est plus proche du conseil d'administration. Un conseil d'administration, peut-être, je ne sais pas si on aura le temps de le voir aujourd'hui, qui a plus de pouvoir que le conseil syndical, beaucoup plus parce qu'il a un pouvoir de gestion. Et d'ailleurs en France il y a des personnes qui souhaiteraient qu'on aille vers ce droit là, c'est à dire un droit où le syndic et le conseil syndical aient plus de pouvoirs que ce qu'ils ont aujourd'hui étant sous le contrôle de l'Assemblée générale. D'ailleurs, quand on réfléchit bien, en France on a aussi ces deux régimes. Ceux qui connaissent le

régime de l'association syndicale libre savent bien que l'association syndicale libre finalement est constituée d'une assemblée générale, d'un conseil d'administration qui a beaucoup plus de pouvoirs que ce qu'ont un conseil syndical et un syndic dans une copropriété. Donc nous-mêmes connaissons le double droit, droit de la copropriété et droit de la société ou de l'association qui peut-être, d'après ce que j'ai compris, se rapprocherait un petit peu de ce qui se passe en Angleterre, sauf qu'en Angleterre, c'est le droit des sociétés et comme l'a dit Jane BALL. Il y a obligation de publier ses comptes.

Madame Jane BALL - Intervenant pour le Royaume-Uni

Oui, mais ce n'est que pour les membres, les associés.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Oui mais il y a déjà obligation de publier un certain nombre de documents, le nom des associés, comme en matière commerciale. Donc on voit bien qu'on est sur des régimes qui sont extrêmement différents, sans être forcément complètement étrangers à ce qu'on peut connaître.

Chez nous, il y a beaucoup de gens qui regrettent que les copropriétés ne soient inscrites qu'au fichier des hypothèques, et qu'il n'y ait pas, par exemple, une obligation de déclarer la copropriété, ses instances, et en particulier qui est syndic, à un organisme central, voire à déposer ses comptes de façon à ce qu'ils soient publiables. Il y a un courant en France qui souhaite cette publicité renforcée.

Martti LUJANEN, en Finlande va nous ouvrir d'autres perspectives.

Monsieur Martti LUJANEN - Intervenant pour la Finlande [intervention en anglais]

Eh bien merci Monsieur le Directeur, merci à tous les participants, je suis directeur général au sein du Ministère de l'Environnement en charge des questions du logement. Ce sujet est extrêmement important, non seulement pour vos pays, mais également en fait, pour des pays comme la Chine. Bien entendu je ne vais pas parler de la Chine, de la Russie aussi, mais je vais poursuivre en reprenant le chemin tracé par le Président.

Je vais essayer d'être clair et concret. Dans notre cas particulier, et comme je l'ai dit, notre système en Finlande est fondé essentiellement sur des sociétés immobilières qui sont un petit peu comme

des SARL. Il y a une loi spécifique concernant ces sociétés immobilières avec un certain nombre de caractéristiques. Ce sont des SARL avec des aspects qui sont spécifiques au logement. Il s'agit en fait d'un ensemble de personnes ou d'individus qui sont propriétaires d'un immeuble et chacun possède une part de cet immeuble. Il y a des certificats, un peu comme des actions, qui peuvent être utilisées de façon collatérale. Je dirai qu'en fait, une bonne partie du système bancaire finlandais utilise cette approche que ce soit pour des immeubles mais également pour l'achat d'une voiture. Vous pouvez vous servir de votre certificat, de votre titre de propriété comme garantie, en quelque sorte, comme caution.

Alors ces sociétés immobilières sont administrées de façon très limpide. Il y a d'abord l'assemblée des actionnaires, normalement deux fois par an, assemblée qui prend des décisions concernant le budget et élit son conseil d'administration. En fait le conseil d'administration a beaucoup de pouvoir, et à son tour, choisit un syndic. Nous on l'appelle intendant ou gestionnaire, peu importe, en fait c'est une personne qui va se charger de jouer le rôle de syndic. C'est l'aspect principal.

Quel est l'avantage de ce modèle ? Ce qui est bien avec ce modèle, c'est que lorsqu'on le compare avec l'approche des condominiums [N.D.L.R. forme de copropriété des pays anglophone, notamment des Etats-Unis], où les individus sont propriétaires de telle ou telle partie d'un immeuble, où les choses sont claires, c'est à dire qu'on a la propriété d'une partie bien définie. Le reste, c'est de la copropriété, c'est-à-dire les structures, les toits, etc., et le problème, c'est la gestion de ces parties communes. D'où la création des conseils de gestion. Comme je vous l'ai dit, il y a un certain nombre de problèmes qui se posent pour cette gestion. Je ne vais pas aller dans les détails, mais il peut être intéressant de donner plus de pouvoir à ces conseils pour prendre par exemple des sanctions si quelqu'un ne paye pas ses factures.

Pour résumer je dirais que dans le cas de la Finlande, le bâtiment et les parties communes sont en fait la propriété d'une entité. La gestion en est plus facile, et on peut facilement obtenir des prêts pour la réparation des parties communes. On peut avoir des prêts à taux favorable, et pour les décisions, on n'a pas besoin de la signature des individus, puisque ce sont des décisions qui sont prises par la société qui est propriétaire des parties communes et des structures. Je terminerai en disant que ce qui est important, c'est que ces sociétés sont propriétaires de 46 % des logements. Ce système immobilier fonctionne depuis cent ans. Jamais de problème, jamais de faillite et de ce fait un parc immobilier en bon état. Merci.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

On s'aperçoit que c'est très difficile de se discipliner, mais c'est normal, parce qu'on a tellement envie d'aller à l'essentiel qu'est la gestion, qu'on oublie les questions qu'on était sensé aborder dans ce point 1. Ce n'est pas grave, un programme c'est un prétexte mais on n'est pas forcément obligé de le respecter à la lettre. Ceci dit, on s'aperçoit avec la Finlande qu'on a bien sans doute le système de la société, comme en Angleterre et que ce système de société qu'on retrouvera peut-être dans le problème de gestion renforce le pouvoir de l'organe qu'est le conseil d'administration qui détermine un fonctionnement de société. Or, il est certain que la copropriété, telle que nous la connaissons, ne fonctionne pas du tout comme ça, ni comme une association ni comme une société, mais bien comme une démocratie directe avec une assemblée générale qui en principe doit contrôler et ne délègue que très peu de pouvoirs à son exécutif. Ça, ça serait intéressant de voir comment ça fonctionne dans les questions précises de gestion, tout à l'heure. Ce que je souhaiterais c'est que l'un de nos intervenants puisse traiter le deuxième ou troisième point évoqué dans ce premier thème. Le poids respectif de la loi et des règlements de copropriété, et la prédominance des droits individuels, ou la prédominance des intérêts collectifs. Là aussi nous nous sommes aperçus que l'Europe était divisée en deux, avec des pays qui comme la France ont une loi qui prédomine fortement et qui laisse peu de place au règlement de copropriétés et des pays qui au contraire laissent respirer au maximum le règlement de copropriété, et font que la charte de la copropriété prévaut sur la loi. Donc c'est très intéressant d'avoir d'abord un exposé sur ces situations, et on pourra peut-être avoir un échange pour savoir si c'est efficace ou pas. Je rappellerai que le fait que la loi prédomine chez nous n'empêche pas le flou des règlements de copropriété et qu'on ne sait jamais si le règlement, finalement, même quand il est illégal, s'applique ou pas. On vit ça depuis quelques années avec la mise en conformité des règlements de copropriétés et avec des arrêts de la Cour de Cassation qui nous rappellent incessamment que le règlement s'applique tant qu'il n'a pas été mis en conformité ou quand la clause illégale n'a pas été annulée. Ce qui fait que beaucoup de nos concitoyens français ne savent plus du tout sur quel pied danser. Donc même quand la loi prédomine, je ne suis pas sûr que le système soit d'une clarté époustouflante. Notre intervenante de Grèce va essayer de répondre à ces deux points. C'est vrai que pour la Grèce, j'ai l'impression très particulière, puisque la loi... je dis ça de façon provocatrice, la loi semble tellement mal faite qu'elle est rattrapée par les règlements.

Maître KARNACHORITI - Intervenant pour la Grèce

Mesdames et Messieurs bonjour. D'abord je voudrais remercier l'ARC de m'avoir invitée à ce colloque qui je pense, est un défi. Ça nous donne l'occasion d'exposer un peu plus la réglementation de nos pays, de faire des échanges, d'apprendre aussi par l'intermédiaire de ce colloque ce qui se passe dans les autres pays, et de permettre d'avoir une réflexion sur l'évolution de nos droits. La Grèce est effectivement restée, dans quelques domaines, comme celui de la copropriété, dans les principes édictés par nos anciens comme Périclès sur la démocratie ; le domaine de la copropriété c'est effectivement ça : c'est que chaque copropriétaire a une quote-part sur les parties communes. On a un gérant qui gère ça mais on n'a pas de syndicat de copropriétaires représenté par un syndic comme en France. Cela montre que c'est un système évolué adapté à notre société actuelle mais on reste dans une démocratie pure et simple. Le contexte légal est ancien aussi parce que c'est une loi de 1929 toujours applicable. Quelques articles ont été pris par le Code Civil, donc codifiés. Mais c'est vrai qu'il y a des questions qui planent souvent, parce que lorsqu'on pratique, on commence à exercer le droit, et avoir des cas pratiques. On voit que ces questions n'ont pas été couvertes par la loi qui est très vague, et à part la définition de parties communes, comme en France, quels sont les droits et obligations des copropriétaires ? Ceux-ci et les obligations sont souvent définis par des règlements de copropriétés, et sont limités par des clauses qui ne peuvent pas être prévues dans le règlement de copropriété. C'est ce qui amène à dire que finalement, les copropriétaires se réunissent, pas sous la forme de syndicats, mais tout simplement individuellement devant une table ronde et décident d'établir un règlement de copropriété qui est un acte écrit qui est rédigé par la suite par des notaires et transcrit au bureau des hypothèques au Cadastre. Ce règlement de copropriété peut prévoir quasiment tout, à part les exceptions qui sont énumérées par la loi. Les droits d'obligations que j'ai déjà cités, et les conditions de vote entre les copropriétaires, puis aussi des litiges, des clauses d'arbitrage, des compétences et aussi le mode de fonctionnement du gérant qui est juste désigné par les copropriétaires. Souvent tous les ans on change de gérant.

En Grèce, on a de petites copropriétés qui ne nécessitaient pas jusqu'à il y a quelques années un syndic professionnel. Il y a une évolution à ce sujet. Il y a des sociétés commerciales qui sont chargées de gérer les immeubles. Elles sont rémunérées et gèrent avec leurs propositions commerciales en fonction du dispositif prévu au règlement de copropriété. En cas de conflits ; comme il n'y a pas de personne morale,

chaque copropriété peut, pour le problème concerné, se présenter en justice ou donner pouvoir au gérant de la société qui les représente. C'est le système des obligations de droit civil qui s'applique, (pas comme en France), dans le sens général. Ce ne sont pas vraiment des dispositions particulières pour les syndicats de copropriétaires. Le syndic en sa qualité représente le syndicat des copropriétaires. Ce qu'on arrive à constater, c'est que cette souplesse de la loi tient à une loi très générale qui n'a pas pu prévoir les problèmes à venir, avec l'évolution de la société et des constructions et qui peut amener à des abus. On a beaucoup à apprendre et notamment à prendre exemple sur le système français, qui n'est pas parfait mais qui est beaucoup plus élaboré. Je profite de ma présence aujourd'hui pour voir les systèmes des autres pays et voir s'il n'y a pas une combinaison et une réflexion à élaborer peut-être pour dire que je vais piocher dans tel droit, pour finalement arriver à un droit de copropriété parfait.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Là, on est dans un autre univers. On est revenu à Périclès. On retient le terme de souplesse, mais des fois la souplesse peut en effet poser d'énormes problèmes.

Moi je me suis laissé entendre dire, je ne sais pas si c'est par vous ou par l'un de vos adhérents, qu'il y avait des marchands de fioul qui faisaient office de syndic en Grèce ? Donc un prestataire peut finalement faire office de syndic professionnel.

Maître KARNACHORITI - Intervenant pour la Grèce

C'est le consensualisme, c'est à dire que si un copropriétaire veut confier ça à un voisin, à la limite il peut le faire. C'est une liberté totale.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Exactement, c'est pour dire, « voyez, on n'a pas envie de s'autogérer, on donne ça à un professionnel. Bon le marchand de fuel il nous connaît, il sait où est la cuve, on lui confie... » c'est donc une souplesse... pourquoi pas ? Est-ce que... chers syndics bouchez-vous les oreilles, est-ce que les marchands de fuel seraient plus mauvais que les syndics professionnels ? La question est posée à l'Europe.

Maître KARNACHORITI - Intervenant pour la Grèce

Ah non, quand même pas.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

C'est une mauvaise boutade. J'ai un humour absolument catastrophique. Ceci dit c'était assez drôle.

Madame Jane BALL - Intervenant pour le Royaume-Uni

Je parle de ce qui se passe avec les très longs baux [N.D.R.L. baux emphytéotiques] mais de ce qui se passera certainement avec les copropriétés. Pour la copropriété, la forme procédurale de la société est fixe. On ne peut pas changer ça, mais il y a aussi un *commonhold statement* qui est le règlement. Mais le droit dit : il faut couvrir ces questions, assurances, paiement, etc... Mais on ne dit pas ce que doit dire le règlement, il y a la liberté. Mais en plus de cela, il y aura certainement beaucoup de conditions suivant les Etats-Uniens. Je ne sais pas si vous avez regardé des séries états-uniennes, il y a des immeubles exclusifs, et plus l'immeuble est exclusif, plus la liste des conditions à remplir est longue. Il ne faut pas laver son linge le lundi ou le dimanche... Il y a une question qui occupe les juristes de *common law* [N.D.L.R. droit coutumier] qui est « *gated communities* » [N.D.L.R. enclaves protégées]. Ce sont des communautés fermées qui ont une grande sécurité, et on entend des histoires sur ce qu'on s'engage à faire pour la communauté, à propos de jouets pour les enfants dans la cour de l'immeuble et où seuls les enfants des résidents peuvent jouer, alors quand le petit enfant revient de l'école avec ses amis, et les amis ne peuvent pas entrer.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

C'est important. On s'est en effet aperçu que quand le règlement commence à devenir prédominant il permet d'instaurer des systèmes d'exclusion, donc d'autoprotection, qui d'ailleurs, dans les pays anglo-saxons, sont assez bien vécus, parce que c'est dans la mentalité d'avoir des règlements qui interdisent à tel ou tel de pouvoir venir, ou du moins qui permettent aux associés de la société de refuser tel membre rentrant. En général, en Europe, à part ce cas-là, on s'est aperçu qu'il n'y avait aucun pays, ou très peu de pays qui créent des conditions d'interdiction d'accès aux copropriétés et à ce qui en tient lieu. Donc on reste finalement un continent qui ne vit pas par communauté. Peut-être que cela évoluera. Vous savez qu'il y a des copropriétés très fermées qui sont en train de se mettre en place, voire des résidences-services très fermées. A priori, cette dynamique de la communauté ne fonctionne pas, mais elle peut fonctionner dans la mesure où le règlement de copropriété commence à prédominer. D'ailleurs, il

y a un troisième palier, on a remarqué, il y a la loi, le règlement, et il y a des pays qui au-delà du règlement, ont un règlement intérieur très fort qui est presque aussi fort que notre règlement de copropriété. En France, on s'aperçoit qu'il y a une très faible demande concernant les règlements intérieurs. C'est le cas en tout cas à l'ARC. En tout cas il est intéressant de savoir qu'il y a d'autres pays qui fonctionnent avec des règlements intérieurs extrêmement rigoureux et qui sont des codes impératifs qui peuvent, comme le disait Jane BALL, aller jusqu'à interdire très fortement l'accès aux immeubles.

Autre chose, quand des pays comme l'Angleterre, voire la Hollande donnent beaucoup de poids aux règlements de copropriétés, il y a souvent des règlements type. On peut penser que les gens inventent tout comme en Grèce, à partir de rien. Non, il y a quand même un cadre qui existe, et souvent les règlements se réfèrent à des règlements type. Alors là c'est aussi un autre mode de fonctionnement. Ce n'est pas la loi qui s'impose mais on choisit finalement de se raccrocher à un règlement-type qui peut d'ailleurs évoluer. Je suppose que c'est le cas, plus facilement que la loi.

Donc vous voyez, en fait, c'est pour ça qu'on n'y arrivera pas ce soir, et je vous renvoie aux documents qu'on a préparés pour ce colloque, qui vous aideront à mieux comprendre, pays par pays, les spécificités concernant cette dialectique entre loi et règlement et qui est certainement un problème beaucoup plus complexe que ce qu'il n'y paraît.

D'après ce que j'ai compris, la Belgique est aussi caractérisée par une importance du règlement et cela crée des problèmes.

Maître RIQUIER - Intervenant pour la Belgique

La loi belge remonte à 1994. Elle a remplacé une ancienne loi qui remontait à 1924 et qui, un peu comme en Grèce, faisait la part belle à l'autonomie de la volonté, c'est à dire à la liberté totale des copropriétaires d'organiser comme ils le voulaient leur copropriété. Si ce n'est que ça se traduisait systématiquement par l'approbation de statuts et pas par une absence totale de textes comme en Grèce. Je pense que l'évolution qui va d'un système purement consensuel à un système beaucoup plus réglementé est une évolution qui est rendue nécessaire par l'évolution des mentalités. L'accession à la propriété immobilière en 1924 était beaucoup plus restrictive qu'aujourd'hui et que donc, vos voisins, et la qualité de vos voisins n'était pas nécessairement la même en 1924 qu'aujourd'hui. On pouvait se passer de règlements en 1924 alors qu'on ne peut plus s'en

passer aujourd'hui. Donc à mon avis c'est une tendance générale qui va se retrouver dans tous les pays. Nécessité d'organiser de façon de plus en plus coercitive les rapports entre les copropriétaires et de ce point de vue, je pense que ce qui pourrait au bout du compte rapprocher les pays, c'est ce règlement d'ordre intérieur que vous venez d'évoquer, dont vous ne semblez pas très friands en France. Quand vous comparez les systèmes anglo-saxons comme celui de l'Angleterre et les systèmes comme le système belge et français qui sont extrêmement proches, puisque la Belgique et la France ont une traduction juridique civile qui est commune, ayant le même Code Civil, on se rend compte du fossé qui existe.

Mais on vient tous ici pour s'inspirer des systèmes étrangers. Je me rends compte qu'il est impossible de retirer quelque chose du système anglais. C'est tellement différent que je ne peux rien rapporter chez moi, en disant : là ils font un truc bien, il faudrait tout bouleverser, et inversement les Anglais devraient complètement changer leur système juridique s'ils voulaient s'inspirer de ce que nous faisons sur le continent. Simplement parce que la structure du droit civil est différente, le système des droits réels, l'opposition entre les droits réels et les droits personnels, et tout ça, c'est quelque chose qui est dans notre tradition juridique mais qui n'est pas dans celle des Anglo-saxons. Donc par nécessité juridique, il n'y a pas moyen d'organiser de la même manière les copropriétés dans les systèmes anglo-saxons et dans les systèmes de tradition civiliste napoléonienne. Cela étant, ce qui pourrait nous rejoindre, c'est précisément ces règlements d'ordre intérieur, parce que les gens sont grosso modo les mêmes partout. Ces règlements d'ordre intérieur sont ceux qui prévoient des règles que certains considéreraient comme évidentes, mais que d'autres pas. Quand vous déménagez... vous évitez de défoncer les murs de la cage d'escalier, voilà... moi, ça me semble aller de soi. Mais dans certaines copropriétés, il faut qu'un règlement le dise « *attention, on ne peut pas tout casser quand on déménage un meuble* ». Voilà. Ces problèmes là sont les mêmes en Angleterre et chez nous. Donc on pourrait trouver un fond commun entre les pays via ce règlement d'ordre intérieur. Pour le reste, la prédominance des droits individuels, la prédominance de l'intérêt collectif et le poids respectif de la loi et des règlements de copropriété, comme je vous le disais, (en Belgique, notre loi date maintenant d'une bonne douzaine d'années, puisqu'elle est entrée en vigueur en 1995), ont imposé toute une série de règles. Comme toujours chez nous, la cohérence du système interne n'est pas évidente au premier abord, et même au second d'ailleurs. On

a imposé toute une série de règles, pourquoi pas d'autres, pourquoi celles-là ? Parce que pour tout ce que la loi n'organise pas, on revient évidemment aux statuts et la loi a prévu que lorsqu'il y a une contradiction entre les statuts et elle, c'est en réalité la règle la plus restrictive qui l'emporte. Par exemple pour des questions de majorité, si la loi prévoit une majorité, une simple majorité pour aborder telle ou telle décision et que les statuts prévoient une majorité qualifiée hé bien c'est la majorité qualifiée qui sera en application.

Il y a un point important évoqué par la loi belge en 1994, c'est-à-dire qu'avant cette loi, les copropriétés chez nous n'avaient pas de personnalité juridique. C'est un point que je n'ai pas vu aborder dans les thèmes qui seront évoqués. Il le sera peut-être lorsqu'il sera question des recours en justice, mais je ne sais pas si dans tous les pays les copropriétés ont une personnalité juridique. Les copropriétés sont-elles une personne juridique capable d'aller en justice, capable de se défendre ? Pour le reste ce sont toujours des problèmes d'application de lois quelles qu'elles soient que nous rencontrons et nous en parlions tout à l'heure, le droit français est beaucoup plus formel que le droit belge sur l'organisation des assemblées générales, etc. Je comprends aujourd'hui que ça semble être un problème chez vous alors que moi depuis des années, je plaide en Belgique qu'il faut s'inspirer du système français et être plus coercitif et plus formel dans le fonctionnement. C'est dans ce formalisme que moi je vois la solution de beaucoup de problèmes que nous rencontrons. Peut-être que la suite des débats permettra de voir ça de façon plus précise. Nous allons voir.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Le sous-titre du colloque ça devrait être « le champ du voisin est toujours plus vert », ça c'est une caractéristique, c'est toujours mieux ailleurs. Et parce qu'on voit un peu les défauts qui sont dans le système. Le formalisme excessif peut avoir des défauts mais il a des qualités. Donc c'est sûr que c'est le verre à moitié plein et le verre à moitié vide. Cette idée que vous avez évoquée du règlement d'ordre intérieur qui pourrait fédérer les Européens, ce n'est certainement pas une mauvaise idée. Il y aurait peut-être à creuser un petit peu là-dedans, de voir ce qui, dans les différents règlements, et différentes lois, est repris, est constant et peut former en effet une unité de pensée. En fait l'Europe c'est quand même une unité de pensée qui pourrait s'imposer et qui pourrait faire en sorte que quand le Français ira dans sa résidence secondaire de Pologne

ou d'Angleterre, il ne soit pas complètement dans un univers déconnecté de sa pratique juridique.

Madame AGUILAR - Intervenant pour l'Espagne

J'interviens pour préciser le système en Espagne, le système des rapports entre la loi et les documents internes à la copropriété. Il y a une hiérarchie des textes qui s'impose. Au sommet de cette hiérarchie, il y a la loi de façon très claire. En Espagne nous avons un particularisme qui tient au fait que l'Espagne, bien qu'étant un état unitaire, reconnaît aux régions une large autonomie. Donc les régions ont notamment certaines compétences en matière de droit civil, des compétences qui remontent, je ne sais pas, pas à Périclès, peut-être à Don Quichotte, mais qui remontent à un certain temps. C'est ce qu'on appelait « les foros », c'est-à-dire les libertés régionales ou communales. Il se trouve que la Catalogne a utilisé et a fait usage de la possibilité qui lui était donnée d'adapter son Code Civil en adoptant (le 10 mai 2006, si je me souviens bien), une loi de propriété horizontale qui lui est spécifique. Cette loi de propriété horizontale ne vient pas contredire la loi de 99 qui s'applique à l'ensemble de l'Espagne, pour l'ensemble de ses dispositions. Mais il y a quand même quelques particularismes qui pourront peut-être poser problèmes d'applications. On n'a pas trop de recul. C'est de 2006, on est en 2007, donc on ne sait pas trop comment ça va se passer. Mais je peux déjà vous indiquer que par exemple les règles de majorité ne sont pas les mêmes. La Catalogne est passée à un régime de prise de décision à la majorité des 4/5^{ème} qui remplace l'unanimité. Ceci évidemment dans le but d'être plus efficace, mais ça remet aussi en question, peut-être, les droits des copropriétaires que nous aborderons dans un autre thème. Donc là, il peut y avoir une contradiction. Une autre contradiction... enfin, disons une autre difficulté très pratique qui est soulevée par les administrateurs de biens, c'est le fait que la Catalogne impose que les PV d'assemblée générale soient rédigés en catalan, alors que la constitution dit pourtant qu'il faut connaître l'espagnol. C'est vrai que connaître l'espagnol, c'est différent d'utiliser l'espagnol. Donc la Catalogne va utiliser le catalan. Bien entendu, en spécifiant que si besoin est, il y aura des traductions dans les langues qui seront parlées par les malheureux copropriétaires qui ne connaîtront pas cette belle langue qu'est le catalan. Il faut bien comprendre, et vous le savez, l'Espagne est un pays très touristique, il y a un très beau littoral avec beaucoup d'urbanisation que vous avez tous vu, et dans ces urbanisations cohabitent des Espagnols, Catalans ou pas, des Hollandais, des Français, des Italiens, des Allemands. Dans ces copropriétés, quand il faut tenir les assemblées, se

pose le problème de la langue. Mais en Catalogne, les Catalans l'ont résolu d'une façon qui fait grincer des dents parmi les administrateurs de biens. Voilà je voulais dire qu'en Espagne, en définitive, il y a des difficultés dans l'application des statuts, mais il y a déjà une difficulté majeure qui est dans l'existence d'au moins deux lois de propriété horizontale. Je ne sais pas si d'autres autonomies vont se lancer dans la même aventure, pour le moment on en est là.

Alors pour ce qui est de la hiérarchie des normes dont je vous parlais, vous avez : la loi au sommet, puis vous avez ce que les Espagnols appellent « *El intitulo constitutivo* » (que nous pourrions assimiler à notre état descriptif d'indivision puisqu'il s'agit de décrire l'immeuble, de décrire les lots et donc les quotes-parts). Ensuite il y a les statuts qui concernent la destination de l'immeuble, les parties communes, et il y a le règlement intérieur, auquel il était fait allusion tout à l'heure, qui établit donc les règles de coexistence dans cette microsociété qu'est la copropriété.

Que les statuts, ou a fortiori le règlement intérieur qui se trouve au bas de la hiérarchie existe ou n'existe pas, il y a quand même copropriété, il faut le savoir. C'est comme en France. La loi s'applique qu'il y ait des statuts ou qu'il n'y en ait pas. La copropriété existe et la loi espagnole est très détaillée. De telle sorte que dans la pratique, bien souvent les statuts se contentent de recopier plus ou moins les dispositions de la loi. C'est une erreur car il y a évidemment des possibilités de compléter la loi, de la rendre certes non pas moins contraignante, mais plus contraignante. Par exemple, si le délai de convocation minimum fixé par la loi qui est de 21 jours ne convient pas, il y a la possibilité de poser un délai de convocation d'assemblée générale plus important, prévoir par exemple d'autres organes de copropriété que ceux qui sont prévus dans la loi, à condition bien entendu que cela ne conduise pas à modifier les pouvoirs et les compétences des organes tels qu'ils ont été définis dans la loi. Donc il y a plusieurs modalités qui peuvent être introduites par les statuts, dont une très importante qui a trait à la possibilité d'exercer une activité dans le domicile puisque la loi parle de « *bibienda* », c'est le logement, qui est un terme un peu générique.

Si le statut reproduit cela, cela veut dire concrètement que la personne propriétaire de cette « *bibienda* », de ce lot de copropriété, pourra l'utiliser, certes, pour y vivre mais pourra l'utiliser éventuellement pour y mettre un cabinet de professions libérales avec peut-être de la clientèle, et tous les problèmes que cela peut poser en terme de bruit, de nuisances, etc.

Donc, le statut peut permettre d'éviter ce genre de possibilités en interdisant justement ces activités là. Puisque la loi elle-même n'interdit que les activités dangereuses, nuisibles, telles qu'elles sont interdites par la législation générale. Voilà ce que j'avais à dire sur le rapport entre la loi et les différents textes de la copropriété.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

On s'aperçoit que c'est encore plus compliqué que ce qu'on pouvait penser puisqu'on descend au niveau de la région. D'ailleurs il y a à ce colloque des représentants du Conseil Régional d'Ile de France. J'espère qu'ils ne vont pas faire une loi locale qui va se surajouter à la loi nationale, pourquoi pas ? Donc en fait, on s'aperçoit que l'adaptation peut aller jusqu'à l'adaptation régionale, ce qui peut en effet à termes, poser de sacrés problèmes pour ceux qui ne sont pas de la région.

Ceci dit je pense qu'on n'arrivera pas à poser le problème mais on voit quand même que toute cette diversité de situations, d'évolutions de l'histoire, est impressionnante et qu'on a vraiment affaire à un patchwork. Moi je ne pensais pas au départ de cette étude qu'on arriverait à une telle diversité de points de vue, de solutions.

Pour répondre à Maître RIQUIER, l'Angleterre, ce n'est pas qu'il y ait rien à aller piocher en Angleterre, c'est que, d'après ce que je comprends, l'Angleterre a fait un effort pour aller vers la copropriété continentale, et qu'ils ne sont pas convaincus. C'est intéressant de voir qu'il y a eu cet effort de rapprochement mais qui se solde finalement par un retour...

Madame Jane BALL - Intervenant pour le Royaume-Uni

Les textes que j'ai lus disent que ça vient de l'Australie, et des Américains.

Mais il faut dire que les Américains ont eu leur idée de la copropriété, des Français, ... parce que dans le sud des États-Unis existe encore le droit français.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

La Louisiane.

Madame Jane BALL - Intervenant pour le Royaume-Uni

C'est bien possible. Mais nous avons commencé le processus de changement de la loi en 1984, alors il a fallu beaucoup de temps.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Ce que je voulais dire, c'est qu'on a aussi été impressionnés par la richesse législative européenne. C'est à dire qu'il y a beaucoup de lois qui sont récentes en Europe. En Allemagne par exemple, on en parlera, la nouvelle loi allemande a été profondément modifiée et s'applique à partir du 1^{er} juillet 2007. Ce qui fait qu'on ne peut rien en dire. La loi anglaise est quand même assez récente, 2002, le Portugal, qui devait être représenté, mais malheureusement n'est pas ici, a refondé sa loi, et il y a eu des textes nouveaux en 2006, la Hollande a modifié ses textes pour s'adapter à la situation des gros travaux en 2007. En fait, tous les pays européens produisent beaucoup de textes sur la copropriété, peut-être d'ailleurs trop ou sans assez de concertation. Il y a peut-être un problème d'agitation législative. En fait on a l'impression que chacun a des problèmes et cherche à les résoudre à coups de lois qui ne sont pas forcément toujours réfléchies, un peu comme chez nous d'ailleurs, des lois non coordonnées et non pensées. En France on vit un peu, ces lois et ces décrets qui sont pris sous le coup d'une réponse à tel ou tel problème.

Après les questions de la salle, nous donnerons la parole à Madame VICHROVA qui nous présentera l'exemple tchèque, et un autre gros problème, dans les pays de l'Est, qui est le passage de la copropriété dans les pays où la propriété privée n'était pas la loi.

Question de la salle

Je suis président d'un conseil syndical d'une assez grosse copropriété dans le 15^{ème} arrondissement, puisqu'elle regroupe 175 appartements. Ce qui m'intéresse en venant ici, c'est d'écouter effectivement les différents intervenants dans leurs explications sur les règles de gestion des copropriétés dans ces pays. Je voudrais savoir si ces travaux sous-tendent une recherche d'harmonisation de ces règles par éventuellement une directive européenne par la suite, parce qu'avec la libre circulation des personnes dans notre immense marché commun, qui intègre 27 pays, vous avez cité en Espagne des Allemands, etc., sur les côtes, donc il y aura inévitablement un jour un règlement de copropriété qui devra répondre aux interrogations de ces différentes personnes.

Monsieur Bruno DHONT - directeur de l'ARC

On a bien compris la question. Monsieur SAMEDI qui est un des responsables nationaux de la FNAIM vous répond.

Monsieur SAMEDI - FNAIM (Fédération Nationale des Agents Immobiliers)

Par définition, au terme des traités, il ne peut pas y avoir d'intervention européenne en matière de copropriété et avant de passer la parole à Eva VICHROVA, simplement, ma conviction, c'est que le droit ne fait que s'adapter aux coutumes, aux modes de vie que nous connaissons le mieux. Je suis allé il y a quelques années faire un voyage en Russie, à Moscou et effectivement, depuis peu de temps, en tout cas dans les grandes villes, on a donné la propriété aux occupants des immeubles, ils ne savent qu'en faire. C'est à des années-lumière de ce qu'ils ont connu, de ce qu'ils savent. Je voulais simplement faire cette remarque.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Vous avez raison, mais ceci dit, nous sommes dans une communauté, et cette communauté, il est vrai, doit trouver des règles communes. Et ce n'est pas suffisant de dire, ces problèmes là échappent à la compétence de l'Europe. De fait, on voit que plus il y aura de circulation, plus les gens iront en Italie, en Espagne, en Pologne, plus ils se poseront des questions et plus il faudra répondre à cette hétérogénéité. Je suppose qu'en 1789 ce n'était pas la même chose en Bretagne et en Corse, et qu'il y a eu un mouvement d'unification qui a fait que quelques années après, les gens ont réussi à se comprendre. On est quand même fasciné, d'ailleurs la préparation de ce colloque le prouve, on a beaucoup de mal à se comprendre, à se connaître et en fait on en souffre. Il y a quand même un déficit qui n'est pas bon. Et nous pensons que les échanges qui sont initiés ici, mais qui ne sont pas du niveau d'une directive, ces échanges permettront peut-être de trouver rapidement des accords. Mais c'est sûr que cette idée du règlement intérieur européen, c'est une idée comme ça complètement en l'air, mais pourquoi pas ? Et ça serait déjà intéressant de voir ce que sont ces règlements. Voilà, c'est juste ça. Mais nous sommes constructeurs de cette Europe là si on ne veut pas être construits par elle.

Question de la salle

Très brièvement, Alain PAPADOPOULOS - Universimmo.com. Sur le règlement intérieur, c'est vrai qu'il y a une très faible demande de règlements intérieurs en plus du règlement de copropriété à mon avis pour deux raisons. En France, c'est que d'abord le règlement de copropriété fait office en fait de règlement intérieur, et d'autre part on a une très grande insécurité juridique créée par l'article 9 de la loi qui dit qu'on peut faire ce qu'on veut de son

lot et on peut user librement des parties communes sous réserve des droits des autres copropriétaires, ce qui fait que tout règlement intérieur qui serait trop restrictif risquerait d'être considéré comme contraire à la loi. Par contre, juste un petit mot pour tirer les enseignements pour la France de ce qui se fait à l'extérieur.

Il faut se rappeler qu'il y a un statut en France qu'on utilise très peu, mais qui pourrait se rapprocher du système des sociétés peut-être à l'anglo-saxonne ou comme ça a été évoqué tout à l'heure, c'est le système de la SCI d'attribution, qui offrirait une beaucoup plus grande liberté à l'organisation d'une copropriété et peut-être une approche je dirais de la part des copropriétaires beaucoup plus responsable que ce qui se fait actuellement dans le statut de la copropriété normale.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Le seul problème c'est que la SCI d'attribution fut, et est morte. Et on est en train encore d'éponger le passif de ces SCI d'attribution et précisément parce que la SCI d'attribution était sensée se transformer en copropriété. Alors il y a un débat là-dessus. La SCI reviendra peut-être, avec des espèces d'usines à gaz qu'on nous prépare sur l'acquisition en HLM où les gens ne seront pas propriétaires mais associés d'une SCI qui restera sous la coupe des HLM. On est très fort pour inventer aussi des moutons à cinq pattes. Donc Monsieur PAPADOPOULOS, vous serez satisfait, le Gouvernement travaille pour vous.

Ceci dit, c'est très important ce que vous venez de dire, on sait aussi, on a eu ce droit là, des sociétés, et Monsieur PAPADOPOULOS, si les gens ne souhaitent pas rester des associés d'une société, c'est précisément parce qu'ils veulent être propriétaires. Donc là aussi on ne peut pas remonter le courant et je ne crois pas... c'est très intéressant d'étudier les sociétés coopératives étrangères ou les sociétés type anglais, mais il faut bien savoir que ce n'est pas forcément ce qui est attendu au niveau de la propriété et c'est peut-être pour ça qu'il faut se méfier des nouveaux gadgets immobiliers qui vont sortir où le locataire HLM sera attributaire d'une action dans sa société HLM.

Monsieur PAPADOPOULOS - Universimmo.com

Sans vouloir engager vraiment un débat là-dessus, je veux dire qu'on a peut-être tort justement d'axer notre système de copropriété sur la notion de propriété, parce que finalement c'est d'abord, assez

largement, une illusion, et d'autre part c'est ce qui crée dans la copropriété probablement une hostilité des copropriétaires face à la collectivité, parce qu'en fin de compte le copropriétaire croit qu'il achète un logement et il ne pense pas à tout le reste, tout ce que va représenter la participation à une collectivité, et quand ils le réalisent, quand il est dans la copropriété, hé bien là, il le prend très mal.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Vous avez raison, je vais juste conclure sur ce plan là, c'est dommage qu'on n'ait pas parlé de la contradiction entre droit individuel et droit collectif, parce que il est certain que l'évolution de la copropriété c'est de renier les droits individuels. D'ailleurs l'exemple de la Catalogne est passionnant. Qu'est-ce qu'ils ont faits ? Ils sont passés de l'unanimité aux 4/5^{ème}. Ça veut dire quoi ? Ça veut dire qu'ils ont empêché le pouvoir de nuisance en gros de celui qui se réclamait de son droit individuel. On est bien conscient qu'en France aussi, les solutions législatives vont vers la réduction progressive du droit individuel nuisible au profit de la collectivité. Or, quand l'article 9 aura été revu et quand on sera allé au bout peut-être d'un rééquilibrage entre droit individuel et droit collectif, peut-être qu'à ce moment là il n'y aura plus entre la SCI et les copropriétés que l'épaisseur d'une feuille de cigarette, et qu'à ce moment là, on pourra reparler de la chose.

Mais nos droits individuels, ils sont terribles, encore en France. Le dernier épisode, c'est la convocation des assemblées générales avec remise aux copropriétaires. Nous, nous nous sommes élevés contre cette disposition, d'ailleurs avec les fédérations de syndicats en disant : comment peut-on dans un pays où on ne peut pas garantir les délais d'acheminement dire « les délais de convocation ne seront valablement respectés, que quand la personne aura reçu la convocation ». C'est donc une surdétermination du droit individuel qui va contre le droit collectif puisque aujourd'hui en France, on peut annuler n'importe quelle assemblée générale au prétexte que les gens ne reçoivent pas forcément tous leur convocation dans les délais impératifs de la loi. Donc là aussi, on a des évolutions qui pourront revenir au droit individuel, mais je pense qu'en France, le droit de la copropriété est fait par des ayatollahs du droit individuel. Et que je pense aussi que la surdétermination du règlement intérieur vient plutôt de pays qui sont des pays où le droit collectif est peut-être plus fort, ou du moins, la conception du collectif est peut-être plus forte. En tout cas ça doit être le cas de l'Angleterre.

Question de la salle

Je voudrais poser une question au sujet des règlements de copropriété. Le règlement de copropriété disons récent est bien, mais pratiquement, dans les copropriétés, il est appliqué à 10 % seulement.

D'un autre côté, actuellement, les cabinets font un forcing terrible pour mettre à jour les règlements de copropriété, ce qui n'est pas absolument obligatoire alors qu'il y a des articles dans les règlements qui sont effectivement illégaux. Mais de toute façon, étant donné que pour qu'ils soient déclarés légaux, il faut que le Tribunal se prononce, ce qui est une opération coûteuse, on ne le fait pas. Et donc le règlement est comme il est. C'est possible de l'adapter au mieux, mais il ne faut pas se laisser emporter par les modifications horriblement coûteuses et inutiles.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

On ne pourra pas répondre à cette question qui est une question très compliquée et qui nous emmènerait très loin. Mais c'est vrai qu'on pâtit de contradictions entre des règlements qui sont en partie illégaux, mais dont l'illégalité n'est pas toujours très facile à repérer et qui comme je le disais tout à l'heure doit être constatée judiciairement, ce qui est une difficulté supplémentaire, et qui d'ailleurs nous pose problème parce qu'on ne voit pas pourquoi, si une loi est d'ordre public, il faut forcément faire constater l'illégalité d'une clause par un juge. Il y a quand même là un problème, mais qui dépasse le cadre de ce colloque.

Question de la salle

Au niveau européen je pense qu'il y a quelque chose à faire puisqu'il y a aussi la protection des consommateurs, c'est un domaine qui relève des compétences de l'Union Européenne. Deuxième chose, puisque je viens de Belgique, vous avez soulevé le problème de la loi d'ordre public. Chez nous notre problème c'est qu'elle est impérative avec tout ce que cela comporte et elle est aussi extrêmement laconique, nous avons un énorme problème, parce que les statuts (c'est à dire les actes d'indivision, etc.) font loi des parties. Ils s'opposent à la loi, la petite loi squelettique qu'on a de 94, ou pas, et personne ne comprend rien. C'est l'exemple à ne pas suivre.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Rassurez-vous c'est ce que Maître RIQUIER a dit tout à l'heure. Il est venu prendre des cours en France pour passer de l'impératif souple à l'ordre public incompréhensible.

Comme vous le voyez, les thèmes sont peu étanches puisqu'on a parlé de tout et de rien.

On a parlé de tout sur le premier thème et on pourra revenir sur ces questions là dans le deuxième thème.

Je vous propose donc de passer au deuxième thème. Auparavant nous avons l'intervention de Madame VICHROVA.

Madame VICHROVA - Intervenant pour la République Tchèque

Je voulais d'abord préciser que je ne viens pas de la République Tchèque, je suis en France depuis une quarantaine d'années pratiquement, et je travaille ici, notamment depuis les vingt dernières années dans l'immobilier, dans l'habitat. Donc à ce titre j'ai fréquenté l'ARC, ainsi que d'autres professionnels présents ici ou pas. Je suis quand même originaire de ce pays, et donc je peux faire la part des choses, sur ce qui se passe ou sur ce qui s'est passé. C'est très important, et on ne peut pas parler de ce qui se passe sans effectivement dire ce qui s'est passé.

Ce qui s'est passé et ce qui se passe toujours, c'est qu'en République Tchèque le droit de copropriété existe depuis peu. Le droit immobilier s'est institué en 1994. Il faut souligner qu'il tient beaucoup à ce qu'une large partie soit consacrée au transfert de propriété. En République Tchèque, comme dans les autres pays du bloc dit communiste à l'époque, les propriétaires privés n'existaient pratiquement pas.

Après 1989, on a essayé de se débarrasser de ce parc immobilier mal entretenu, par des restitutions aux ex-propriétaires ou à leurs héritiers. Puis par la vente de ces biens publics à des municipalités. Cela se fait encore, l'État ne voulant pas de parc locatif ou géré par des sociétés coopératives d'habitation.

Ces ventes se pratiquent toujours. C'est le magistrat qui décide de vendre tel ou tel pourcentage du parc municipal. Il le propose en priorité aux habitants. Il faut 60 % de logements vendus afin que les acheteurs deviennent majoritaires.

Dans l'ancien régime, il existait un droit spécial qui s'appelait : « *La coopérative d'habitation* ». La coopérative était propriétaire de l'immeuble et les personnes achetaient un droit « de membre » qui leur garantissait un droit d'habitation.

On y rentrait en payant une certaine somme avec laquelle l'État construisait ailleurs, mais on n'y habitait pas tout de suite. C'est surtout ce parc là qui est en train d'être transformé en copropriété. La loi nouvelle en parle beaucoup. Ça se vote à la majorité des 2/3, mais on ne peut pas non plus empêcher

quelqu'un qui ne veut plus faire partie de cette coopérative d'en sortir.

La nouvelle loi de 94 concerne vraiment la copropriété qui est je pense vraiment calquée sur la loi française, elle exige maintenant, et ça seulement depuis 2000, que la copropriété en tant que telle n'existe seulement qu'à partir de cinq logements appartenant à trois propriétaires différents. Avant c'était deux, je suppose que c'était pour empêcher un peu les constitutions très hâtives de copropriétés. Enfin il y a une nouvelle loi en préparation qui devrait permettre, on ne sait toujours pas comment, un transfert, d'une manière beaucoup plus généraliste, de coopératives vers la propriété privée, à laquelle les Tchèques tiennent assez. C'est ce que les professionnels m'ont dit.

Ça devrait pouvoir se faire en bloc. Sinon, il y a encore une nouvelle loi, qui ne concerne pas une copropriété, c'est une loi de 1964 qui est, je crois, le droit de l'indivision qui ressemble à l'indivision française, qui a beaucoup de mal à s'appliquer, parce qu'il faut toujours l'unanimité, pour en sortir. Mais il y a aussi des avancées, le Tribunal intervenant si vraiment quelqu'un l'exige. Ça se fait seulement très lentement, parce que c'est généralement mal rendu, ou bien il y a des désaccords très forts entre tout le monde.

La nouvelle loi qui se met en place connaît des maux de croissance que connaissent les copropriétaires en France. Les gens entrant dans les copropriétés maintenant pensent qu'ils vont être propriétaires et vont pouvoir faire ce qu'ils veulent. Ils s'aperçoivent cependant que ce n'est pas comme ça la copropriété, qu'il y a des parties communes, qu'il y a des règles qu'il faut respecter. Alors beaucoup ont compris que la coopérative d'habitation, c'était quand même beaucoup plus commode, et que ça les protégeait davantage parce qu'ils n'étaient pas responsables, etc. Donc il y a des mélanges de ce qui survit encore de l'ancien régime et dans la population. Il y a des apprentissages à faire, parce que les gens ne connaissent pas. Ça va se faire avec le temps, mais pour le moment c'est comme ça.

Alors pour la loi qui existe depuis 1994, remaniée en 2000, comme j'ai dit, elle est assez calquée sur la loi française, les copropriétaires ont des droits du fait de leurs le droit en fonction des quotes-parts des parties communes qui sont définies en fonction de la surface d'un logement et par rapport à l'ensemble de tout l'immeuble. Donc les votes se font en rapport à ce qu'ils représentent comme quotes-parts. Des organes se sont constitués, mais je n'en connais pas toujours la réalité parce que je n'y suis pas, mais ça semble être quand même quelque

chose d'assez prépondérant : le pouvoir essentiel appartient à l'assemblée, réunie au moins une fois par an, avec la copropriété qui s'appelle l'association des propriétaires d'unités. Donc ça semble avoir un poids assez fort dans le déroulement de la gestion. Le notaire vient dès la première assemblée, dès la constitution qui est enregistrée, la copropriété a une personnalité juridique.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Je propose qu'on renvoie les auditeurs à votre texte qui est mis en ligne sur le site et qui est très intéressant. Ceux qui souhaitent bien comprendre les évolutions en Tchécoslovaquie et les dispositions de la nouvelle loi. Madame VICHROVA fait un comparatif sur les trois systèmes : l'indivision, la coopérative et la nouvelle loi. Donc là, vous aurez les évolutions qui sont très intéressantes et qui permettront d'affiner cette analyse.

Moi ce que j'ai noté, et qui m'a très intéressé, c'est à la fois le passage de la coopérative à la copropriété, et donc en fait la coopérative c'est un peu ce dont parlait Monsieur PAPADOPOULOS tout à l'heure, et qui est rejetée par des gens qui veulent accéder à la propriété, la coopérative n'étant pas la solution idéale ; ce qui serait aussi intéressant, c'est d'ici deux ou trois ans de voir les déboires, vous parliez qu'il y avait déjà des gens qui déchantaient.

Madame VICHROVA - Intervenant pour la République Tchèque

Oui parce que c'était la coopérative qui payait, qui faisait faillite quelquefois, ce dont on avait peur. Mais ce n'était pas du tout de la responsabilité des personnes membres de la coopérative, qui n'étaient pas des propriétaires. C'était uniquement des locataires, qui payaient une part équivalant à l'entretien de l'immeuble et à l'administration. Mais

peut-être que ce que je devrais dire quand même c'est que dans les coopératives auparavant, ils étaient mieux protégés. Les copropriétaires actuels ne le sont plus parce que tout le monde est responsable solidairement, donc on peut effectivement s'adresser aux copropriétaires en cas de cessation de paiement, par exemple, qui peut se faire tout comme dans la coopérative. Ce qui est quand même curieux, c'est que aussi bien les coopératives que les copropriétés, alors que la loi n'en parle absolument pas, sont gérées par les professionnels. C'est la loi. Par des organes qui sont institués après, selon la loi. Les statuts sont calqués sur un modèle, qui sont généralement grosso modo pareils. La gestion se fait donc par des professionnels, par des administrateurs de biens, qui n'ont pas de statuts, (la loi ne prévoyant pas) cela apparemment par l'intermédiaire de droit commun. On fait un contrat avec n'importe quel professionnel, aussi bien pour les coopératives que pour les copropriétés.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Ce qui prouve bien qu'on a du mal à savoir ce qui se passe et notre premier coup de filet n'a pas été suffisant, il y en aura un deuxième et ces questions là, quid de la présence des professionnels en République Tchèque, ça serait intéressant de le savoir, peut-être que c'est encore un peu prématuré. C'est sûr que ces pays évoluent très vite et il y a des mutations dont on n'arrive pas à avoir le témoignage. On n'a pas réussi à avoir des Tchèques directement concernés, de même que des Polonais. Pourtant il y a une promotion immobilière galopante en Pologne et ça aurait été intéressant. Je suppose que c'est un peu calqué sur ce qui se passe aussi dans nos pays. Mais ce qui serait intéressant c'est de voir comment cela est perçu, comment sont les premiers dysfonctionnements, quelles sont les premières distorsions. Ça sera pour le prochain colloque.

Thème 2 : Gestion

Nous allons aborder la deuxième table ronde qui concerne les organes de décision et de gestion, la durée des mandats de syndic, le poids des copropriétaires dans la gestion, les professionnels, les obligations qui pèsent sur eux et les honoraires des professionnels.

Vaste sujet. En introduction je dirai qu'en ce qui concerne les modes de gestion, on a repéré qu'il y avait en fait trois modes qui sont assez prégnants. Premier mode c'est celui qu'on connaît nous, une assemblée générale, un conseil syndical qui contrôle et un syndic.

Deuxième mode, c'est celui peut-être anglais, du conseil d'administration. Une assemblée générale et un conseil d'administration qui a un fort pouvoir de gestion.

Troisième modèle, et ça serait intéressant que l'Espagne nous en parle, on a ce qu'on peut appeler un modèle bicéphale : coexistence d'un président de copropriété très fort, c'est le cas de l'Espagne et de la Hollande et d'un administrateur syndic. Et c'est donc intéressant de voir en fait qu'on n'a pas les deux modèles qu'on pourrait imaginer, celui de la copropriété avec une forte maîtrise de l'assemblée générale ou celui de l'association ou société avec un fort conseil d'administration. Mais on a un troisième modèle un peu hybride avec ce président qui équilibre ou ré-équilibre, on ne sait pas trop, les pouvoirs d'un administrateur. Donc ce qui nous intéresse dans cette table ronde, c'est de savoir ce qui se passe dans les autres pays, ces trois modèles là, comment ils évoluent, le poids des copropriétaires dans la gestion (la Grèce nous a dit tout à l'heure que les petites copropriétés étaient gérées par les propriétaires, c'est de la gestion directe malgré soi), les obligations des professionnels dans les différents pays et les problèmes et pourquoi pas aborder le problème des honoraires aussi.

On accueille l'Italie, l'Allemagne, la Belgique, la Slovaquie et toujours la Finlande et l'Espagne.

La durée des mandats

Maître Lionel CIVIDINO - Intervenant pour l'Italie

Je suis juriste d'entreprise, avocat d'affaires, qui travaille en Italie mais aussi au Maghreb, et aujourd'hui je vais vous parler des normes de copropriétés en

Italie. Je traiterai de la durée des mandats, et puis des professionnels, les obligations qui pèsent sur eux et les garanties qu'ils doivent apporter ou non, et enfin je terminerai avec les honoraires de ceux-ci. Je m'étais préparé une copieuse intervention, mais vu l'heure je vais essayer de parler peu et d'être bref.

Il faut partir de la première norme qui identifie le fondement de la figure de l'administrateur [de bien]. En Italie on n'a pas de loi spéciale qui normalise la figure de l'administrateur. La norme fondamentale c'est le Code Civil de 1942, promulgué à une époque fasciste, et qui disciplinait tout ce qui est matière de droit des sociétés, de communions des droits personnels, aussi dans le secteur des droits de la copropriété, surtout par les articles 1129 et 1130, qui définissent quelles sont les fonctions de l'administrateur en Italie.

Pour le sujet qui nous intéresse : la durée du mandat de l'administrateur est normalement de 1 an. C'est une norme à laquelle on ne peut pas déroger. Toutes les nominations qui sont inférieures à un an sont nulles. Ce sont des actes nuls. Evidemment, il y a des dérogations qui sont admises par la loi dès l'instant où il y a une dérogation de l'administration pour une juste cause, pour un motif grave. Par exemple : parce que l'administrateur n'a pas présenté les comptes annuels, ou qu'il n'a pas présenté ce que sont les demandes judiciaires des créanciers de la copropriété. Donc il a omis un devoir strictement connecté avec sa fonction. Ça c'est le régime auquel on peut déroger, en accord avec la loi. Mais sinon, l'assemblée de la copropriété ne peut pas, de sa propre initiative, fixer un délai qui soit inférieur à un an. Ce qui est intéressant par exemple c'est qu'à la fin du mandat, au terme de un an, il y a la possibilité d'avoir deux cas :

- ou il y a le renouvellement tacite, (on peut l'assimiler par exemple au comportement conclu dans les contrats, c'est-à-dire qu'il y a un comportement qui démontre que l'autre partie du contrat a l'intention de conclure un contrat)
- ou il y a le cas de la prorogation. Dans ce cas, l'administrateur qui n'est plus en charge selon la durée du mandat est tenu de suivre les activités de l'administration ordinaire et extraordinaire de la copropriété.

Evidemment, lors de l'assemblée, on pourra décider si on veut confirmer l'administrateur, donc renouveler la nomination ou procéder à la nomination d'un nouvel administrateur. Grosso modo, c'est la durée du mandat en Italie.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

C'est intéressant de voir qu'en fait on a un mandat très court d'un an, alors qu'en Allemagne on s'est aperçu qu'on avait des mandats très longs. L'étude du Sénat fait état que 80 % des règlements de copropriétés allemands prévoient un mandat de cinq ans. Quand on a lu ça on a eu quelques vapeurs, mais ça doit faire plaisir aux syndicats français qui se disent pourquoi pas en France ? C'est intéressant de voir qu'on a une telle amplitude. Est-ce que l'Allemagne veut intervenir ?

**Marianne KERAMPRAN et Alexander TAUCHERT -
Intervenants pour l'Allemagne**

Oui je veux bien dire un mot à ce sujet.

Je suis étudiante de l'ESPI, donc je salue mon directeur Christian LEPERF qui doit être dans la salle [à laisser ?]. J'ai amené aujourd'hui un jeune avocat de Munich (Alexander TAUCHERT) qui est inscrit au barreau de Munich et qui est bénévole dans une association qui vient de se créer en Allemagne. Il faut savoir qu'en Allemagne, nous nous nommons nous-mêmes la République des Locataires. A peine la moitié des occupants d'un logement en Allemagne sont propriétaires de leur logement contrairement à l'Espagne qui est le champion, avec 89 % des propriétaires qui habitent leur propre logement. Donc nous avons en Allemagne une association de défense de locataires qui est très importante et une autre association en face qui représente surtout les propriétaires bailleurs, la « *Rosengrund* » et entre les deux, il y avait un manque et donc c'est cette nouvelle association qui le comble et pour laquelle Alexander TAUCHERT, qui malheureusement ne parle pas très bien anglais, va dire quelques mots pour la beauté de la langue allemande, et que je vais traduire.

Monsieur Alexander TAUCHER (et Madame Marianne KERAMPRAN) - Intervenants pour l'Allemagne

Je veux juste dire que la loi allemande prévoit un mandat de cinq ans maximum qui est à 80 % respectée. On peut résilier ce contrat avant les cinq ans mais, on est obligé de payer jusqu'à la fin de la durée du mandat. L'avantage c'est que les tarifs augmentent seulement à la fin du mandat, cela veut dire qu'il y a une seule augmentation des tarifs à la fin des cinq ans. Sinon il y a la nouvelle réforme qui est entrée en vigueur depuis le 1^{er} juillet de cette année qui prévoit qu'il y a une dérogation sur ces cinq ans, dans le sens où la garantie en Allemagne est une garantie quinquennale, elle dure cinq ans seulement. Quand vous prenez possession d'un appartement après la réception des travaux, souvent le promoteur

impose son syndic, mais celui-ci a un mandat de trois ans seulement. Pour éviter des conflits d'intérêts, si c'est le promoteur qui impose le syndic, le syndic peut omettre des vices sur la construction du bâtiment, et c'est pour ça que la loi a prévu un mandat de trois ans seulement pour laisser éventuellement la place à un syndic qui est plus sévère et qui fait en sorte que ces vices de constructions soient résolus avant la fin de la garantie quinquennale.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

La loi allemande est plus « vache » que l'ARC qui dit qu'il ne faut jamais laisser le syndic de promotion, donc c'est bien qu'on soit conforté par la loi allemande. Vous vouliez intervenir sur cette durée de mandat, Monsieur GINOT, ce serait intéressant d'avoir votre point de vue car c'est souvent un problème qui se pose.

Monsieur GINOT - Président du CSAB (Conseil Supérieur de l'Administration de Biens)

La notion de durée ne constitue pas un problème ou un frein à la gestion de la copropriété. Je partage l'intérêt sur ce sujet et sans difficulté.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

On est bien content de vous l'entendre dire Monsieur GINOT. On a l'impression que beaucoup de vos collègues aujourd'hui poussent un petit peu les assemblées générales à voter des contrats de trois ans qui, en effet, ne sont pas forcément pour nous, un gage de relations équilibrées entre copropriétaires. En particulier, il apparaît que les syndicats de promotion font tout pour se faire élire pour trois ans dès la première année, et là, on a un vrai problème qu'a signalé Madame KERAMPRAN, un conflit d'intérêt. Il est sûr que les nouvelles copropriétés quand elles sont laissées à la gestion des syndicats de promotion, eux-mêmes pas forcément indépendants parce qu'ils peuvent appartenir au groupe promoteur, posent des problèmes à la copropriété. Donc ce problème de la durée du mandat n'est pas si marginal que ça. Il est intéressant de voir que la loi allemande a prévu cette restriction précisément parce que le problème du conflit d'intérêt a été vu par le législateur, conflit qu'on refuse un petit peu d'admettre en ce qui nous concerne.

Monsieur GINOT - Président du CSAB

Je dirais simplement que les difficultés démarrent bien avant trois ans. La difficulté, elle est structurelle surtout.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

On est bien d'accord.

Il y a en effet dans la loi belge une disposition qui fait que le syndic ne peut pas signer des contrats au-delà de son mandat, c'est à dire qu'il ne peut pas signer un contrat de huit ans avec OTIS, pour dire au hasard, ou de dix ans si lui a un contrat d'un an. Je caricature peut-être. La question est : est-ce que les Allemands ont la même disposition ?

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Je ne dirais rien sans mon avocat.

Question de la salle

Il me semble qu'on inclut dans les budgets une somme qui correspond à des travaux à réaliser obligatoirement à partir du moment où la sauvegarde de l'immeuble est concernée. Et ce côté intéressant d'obliger quelque part les travaux nécessaires, est-ce qu'elle existe réellement en Allemagne, que ce soit pour un syndic choisi par le promoteur ou tout autre syndic amené à gérer...

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Nous avons le thème 4 qui prévoit de traiter ce problème cher Monsieur.

Monsieur Alexander TAUCHER (et Madame Marianne KERAMPRAN) - Intervenants pour l'Allemagne

Le syndic peut effectivement conclure des contrats qui vont au-delà de son mandat.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Hé bien c'est comme chez nous.

Maître RIQUIER - Intervenant pour la Belgique

Monsieur le Directeur, en Belgique la durée du mandat du syndic est définie sur une base contractuelle choisie entre le syndic et la copropriété avec un maximum de cinq ans. Cela dit on constate que les mandats... je n'ai pas de statistiques, mais en général ils sont de un an ou deux ans. Souvent un an lorsque c'est un nouveau syndic, l'assemblée souhaite qu'il fasse un petit peu ses preuves.

Une durée trop courte dans la théorie se heurte évidemment à ce problème lié à la règle qui veut que le syndic ne puisse pas conclure de contrats d'une durée supérieure à son mandat. Il faut bien se rendre compte que lorsque le mandat est d'un an, il n'y a pas moyen de respecter cette règle, sauf à conclure des contrats annuels le jour même de la nomination. Enfin les contrats avec les ascensoristes sont en général des contrats d'un an. Si le syndic conclut ce contrat trois mois après avoir été nommé, eh bien par définition la durée de ce contrat d'entretien des ascenseurs échoira après l'expiration de son propre mandat. Je dois dire qu'en Belgique c'est une règle qui existe dans le Code Civil, et qu'on fait semblant de ne pas connaître, sauf de temps en temps pour de gros problèmes. De toute façon, le syndic ne peut pas faire ce qu'il veut, en tout cas chez nous, puisqu'il ne peut accomplir que des actes d'administration conservatoires ou provisoires, le choix par exemple de l'ascensoriste comme le choix de la durée du contrat avec l'ascensoriste appartient à l'assemblée générale. Donc tout ce que le syndic va faire est de toute façon soumis à la sanction de l'assemblée générale.

Alors sur la durée, le contrat de syndic est un contrat de mandat. Je ne connais pas le droit des pays comme l'Allemagne ou l'Italie, mais je connais le droit français puisque c'est le même que le nôtre. Le mandat est un contrat que l'on peut résilier parce que précisément il est fondé sur la confiance, donc à tout moment, la copropriété peut dire au syndic « *on ne veut plus de vous* ». La seule chose c'est que c'est un contrat, donc il est soumis au droit des contrats et par conséquent si le syndic avait un contrat de trois ans par exemple et qu'après un an on le met dehors, on doit forcément lui payer la rémunération qui était prévue pour les deux dernières années. Sauf si on s'inscrit dans une optique de résolution fautive du contrat, que globalement il ne satisfait plus, qu'il a commis des fautes, alors évidemment on refuse bien entendu de lui payer le solde de sa rémunération. A lui alors d'aller devant le juge s'il estime que cette résolution est abusive et à réclamer le montant de sa rémunération ce qu'il ne fera pas parce que les procédures belges sont telles que ça va lui coûter très cher et que ça va durer dix ans et que ça ne vaut pas la peine pour deux ans de rémunération de se pourvoir devant le juge. Mais ça c'est un exemple pratique de fossé existant entre le théorique et l'application pratique et j'espère que les débats à venir permettront justement de voir ces difficultés qui existent à tout niveau et qui sont des difficultés non pas liées aux règles elles-mêmes mais à la mise en œuvre pratique de ces règles là.

Maître Lionel CIVIDINO - Intervenant pour l'Italie

Je réponds, pour vous dire que la révocation judiciaire en Italie prévoit aussi, non pas seulement la présence d'un élément objectif, donc une faute de l'administrateur même, mais le Juge peut aussi fonder sa motivation sur une suspicion. Même sans la présence d'éléments objectifs.

Maître RIQUIER - Intervenant pour la Belgique

Mais ça n'est pas ce problème là que j'évoquais. Si on doit arriver devant le juge en Belgique si on estime que le syndic commet une faute et qu'on ne veut pas prendre le risque de le virer pour se retrouver à être obligé de lui payer des indemnités, et qu'on décide de demander au juge si en l'occurrence on se trouve dans une situation où il a commis une faute qui justifie la résolution de son mandat. Peu importe de la manière dont le droit prévoira l'appréciation des fautes du syndic, mais en Belgique il faudra six ans avant d'avoir une décision du juge. Donc à ce moment là ça n'a plus aucun sens de se pourvoir devant le juge. Là est le problème. Donc si on n'est pas content et que vraiment il y a une faute grave, on le met dehors et puis voilà.

En réponse à la salle, la suspicion est établie par le recours d'un ou de plusieurs copropriétaires, évidemment.

Monsieur le Directeur si vous me permettez de poursuivre, je pense que ce point-ci est vraiment tout à fait illustratif de l'utilité de la comparaison des systèmes. Parce qu'en comparant les différents systèmes, on se rend compte d'une chose, c'est que somme toute, je ne vais peut-être pas faire plaisir aux syndics ici, mais la meilleure solution est la solution d'un mandat court, d'un mandat annuel, renouvelé d'année en année qui règle d'office toutes les questions de procédure. Votre syndic commet une faute, à moins évidemment qu'il ait piqué l'argent dans la caisse, ce qui malheureusement arrive de temps en temps, enfin en tout cas chez nous, si c'est une faute grave mais pas trop grave, de toute façon, on arrive à la fin de l'année. On ne renouvelle pas son mandat et on n'est pas confronté au problème des procédures judiciaires et des résiliations anticipées de contrat. Donc voilà un bel exemple où l'on peut s'inspirer ici du système français et convenir d'un mandat extrêmement court.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Je vous remercie d'autant plus qu'aujourd'hui il y a un certain syndicat professionnel non représenté dans

cette assemblée qui milite pour le mandat de cinq ans. Trois ans à la française, mais même cinq ans. J'ai vu un manifeste d'un syndicat français qui demande à ce qu'on s'aligne sur le régime allemand de la possibilité d'un mandat de cinq ans et pour nous c'est quelque chose de très contre productif.

Maître RIQUIER - Intervenant pour la Belgique

Cela dit, les syndics qui militent pour le contrat de cinq ans sont généralement les syndics qui pensent à leur mandat actuel. Mais lorsque vous êtes en dehors et que vous souhaitez prendre la place d'un de vos concurrents, vous avez tout intérêt à ce que le système soit beaucoup plus court, donc je pense que globalement cela s'équilibre...

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Ça sera surligné dans les actes et envoyé à qui de droit.

Donc il n'y a pas de petits problèmes, il y a surtout des problèmes symptomatiques.

Les honoraires**Maître Lionel CIVIDINO - Intervenant pour l'Italie**

Je vais parler des honoraires. En qui concerne les honoraires il faut dire que contrairement au barème des professionnels comme les avocats, les commissaires aux comptes, etc. il n'y a aucun barème en Italie. Pourquoi ? Parce que pour les syndics, (moi je l'appelle l'administrateur, il n'est pas considéré comme un professionnel, il n'y a pas de loi qui discipline les caractéristiques qu'il doit avoir. Pour vous donner un exemple, il y a eu des tentatives surtout de la part de certaines régions qui avaient commencé à faire des propositions de lois pour discipliner la profession, donc aussi l'accès à la profession de syndic, parce que c'est plus une jungle, une anarchie qu'autre chose. Par exemple, le Piémont, les Abruzzes, avaient promulgué une loi avec toutes les caractéristiques pour pouvoir accéder à la profession. Il fallait s'inscrire sur un registre, évidemment passer un examen, avec une évaluation des compétences techniques du candidat. Et après, même tout ce qui était de la compétence de la commission régionale, qui était d'évaluer les cas où le professionnel, pouvait être aussi l'objet de révocation anticipée. Ça pouvait être aussi un substitut de la révocation judiciaire. Mais malheureusement, ce qui s'est passé, c'est que ces gens là avaient promulgué la loi mais il y a eu une sentence en 2007 de la Cour Constitutionnelle, qui est un exemple. La Cour

Constitutionnelle dit que la constitution d'un registre de la part d'une région, ce n'est pas de la compétence de la région, mais c'est de la compétence concurrente avec la législation nationale. Donc pour tout ce qui est de la constitution d'un registre professionnel, c'est seulement l'État, la législation nationale qui a le droit et le devoir de légiférer. Conséquence : toutes les lois promulguées de la part des régions ont été déclarées nulles. Cela signifie qu'actuellement il n'y a aucune règle concernant l'administrateur. Donc il n'y a pas de règle pour pouvoir accéder à la profession. N'importe qui peut le faire théoriquement. Même une personne qui a un brevet, qui a un degré de formation moindre. Alors évidemment l'État maintenant est en face de sa responsabilité. Il n'a rien fait. Et ça c'est un problème, parce que l'État dit : « seul moi peux légiférer sur les professionnels, créer des registres comme les avocats, comme les commissaires aux comptes, la région ne peut pas le faire », mais il ne donne pas de règles pouvant encadrer la profession de l'administrateur ou du syndic. Donc en effet, il n'y a pas de détermination fixe d'un barème de prestations. C'est à dire que n'importe qui peut marchander ses prestations.

Moi par exemple, avocat ou commissaire aux comptes, ça pourrait être une disposition du Code Civil, je ne peux pas accéder à la profession, je ne peux pas gérer un immeuble. C'est interdit parce qu'il y a une incompatibilité dans cela. A posteriori, il y a une certaine partie de la doctrine qui dit : attention, l'administrateur qui gère un immeuble peut, en cas de carence de barème, appliquer analogiquement les barèmes des professionnels. Mais ce n'est pas possible, c'est une contradiction interne, parce que lui-même n'est pas professionnel et donc il ne peut pas appliquer les barèmes d'un autre professionnel. Pour dire qu'il n'y a pas de règle dans ce domaine : récemment, il s'est passé quelque chose de très intéressant et que nous ne connaissions pas. En 2006, il y a eu une sentence de la Cour de Cassation qui permet maintenant aux sociétés, c'est-à-dire aux personnes morales de pouvoir exercer l'activité d'administrateur. Auparavant il n'y avait aucune discipline. Evidemment, les problématiques de la législation sont en train de devenir de plus en plus complexes. Donc la loi reconnaît la possibilité de pouvoir accéder à la profession. Mais par contre, quand il y a eu cette sentence de Cour de Cassation, il y avait déjà quand même les normes des régions que je vous ai décrites auparavant. Beaucoup de responsables, c'est à dire ceux qui avaient la représentation de leur société, devaient être inscrits auprès de ce registre. Mais après, avec la Cour de Cassation qui a déclaré annuler ce registre même il

n'y a plus la nécessité d'être inscrit au registre. Donc moi je peux constituer une SARL ou une société anonyme et gérer des immeubles sans pour autant avoir le professionnalisme nécessaire.

Madame AGUILAR - Intervenant pour l'Espagne

En Espagne il y a une particularité qui pose des problèmes pratiques à la fois pour les copropriétés et pour les copropriétaires et qui peut donner des résultats assez désagréables. En ce sens l'article 13 de la loi énumère les organes de la copropriété qui sont les suivants : l'assemblée générale (*la ronta de los propietarios*) qui est donc l'organe suprême, celui qui prend les décisions, l'organe décisionnel, puis ensuite le président, éventuellement des vice-présidents, puis un administrateur, et puis un secrétaire. Donc je répète, l'assemblée générale, le président, l'administrateur, le secrétaire. Cet article, qui donne cette énumération, précise que les charges d'administrateur, de secrétaire et de président peuvent être cumulées par une même personne. Alors c'est assez savoureux parce qu'il faut savoir que la personne qui est désignée président ne peut pas refuser cette fonction. Elle se trouve obligée d'assumer cette fonction de président et éventuellement d'administrateur et de secrétaire. Vous allez dire, que je fais une petite fixation, mais je reviens à ces copropriétés où existent des nationalités différentes, imaginez un malheureux copropriétaire étranger qui se retrouve devoir assumer la tâche de président de la copropriété. Eh bien il est mal parti je vous le dis. C'est assez difficile.

Donc ça c'est l'obligation de la loi, sachant que le copropriétaire qui a été désigné président et qui ne peut pas exercer ses fonctions, soit parce qu'il habite dans un autre pays, soit parce qu'il est malade, tout simplement, ou très âgé et qu'il ne lui est pas possible d'assumer les tâches qui sont les siennes, et que je vous expliciterai, ce copropriétaire peut heureusement demander au juge de se faire décharger de cette fonction. Le juge statuant en équité appréciera si effectivement les raisons alléguées justifient que la personne en question n'assume pas la charge de président.

Parce que la charge de président c'est de représenter la copropriété au niveau judiciaire, et dit la loi, de façon assez imprécise, dans tous les actes qui y ont trait. Donc le président exerce cette fonction. Dans un premier temps beaucoup de copropriétés se sont dit : voilà, faire appel à un professionnel ça va nous coûter cher, donc on va en rester là. Evidemment devant les difficultés qui se sont accumulées, devant le fait que la fonction de président administrateur est à la fois technique, requiert différentes compétences

techniques, juridiques, etc., comme vous le savez, beaucoup de copropriétés se sont décidées à recruter des administrateurs extérieurs à la copropriété, parce que si le président est obligatoirement un copropriétaire, l'administrateur n'est pas forcément un copropriétaire. Ça peut donc être un professionnel, un professionnel qui va être recruté de la même façon que vos syndics.

Il peut être aussi un copropriétaire bénévole, mais ça, je laisse de côté. Donc cet administrateur professionnel va avoir un rôle subordonné par rapport au président et à la copropriété, puisque son rôle c'est d'exécuter, mais vraiment au sens plein que l'on donne à ce terme d'exécutif, c'est à dire que sa capacité de décision sera très limitée puisqu'il doit tout le temps en référer à l'assemblée générale et au président. Donc il ne pourra concrètement prendre de décision que si par exemple il s'avère que des travaux urgentissimes sont nécessaires ; là, évidemment, il pourra se faire avaliser a posteriori par l'assemblée générale. Mais de manière générale, l'administrateur en Espagne est un exécutant. Enfin c'est quelqu'un qui ne prend pas de décision de manière propre. Donc il a pour tâche de préserver, de surveiller l'état de l'édifice, d'appliquer les décisions prises par l'Assemblée Générale et de jouer un rôle de conseil juridique et technique auprès du président. Donc c'est pourquoi Monsieur DHONT tout à l'heure évoquait un exécutif bicéphale, puisqu'on a ce tandem président/administrateur, sachant qu'ensuite le président lui-même n'est pas un organe de gestion. C'est un organe qui est mandaté par l'Assemblée Générale. C'est à dire que lui-même très souvent est obligé de revenir devant l'Assemblée Générale pour se faire autoriser à prendre la moindre décision hors les décisions encore une fois qui concernent les travaux urgents rendus par la nécessité de préserver l'intégrité de l'édifice. Autrement dit, ce président, contrairement à ce que l'on pouvait croire au départ, n'est pas si puissant que cela.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

C'est très intéressant pour nous, mais ça a été une découverte, ce qui est un peu curieux, parce que l'Espagne ce n'est pas très loin ; en fait, on a l'impression que le professionnel administrateur est plutôt un prestataire et moins mandataire. Et il y a ce rôle de mandataire plutôt pris en charge par le président. Est-ce que ça fonctionne bien, ça serait intéressant de le savoir. Et avant que vous répondiez, je dirai que ce qui est intéressant aussi, c'est qu'il semble qu'en Hollande on ait un peu aussi ce même système, c'est à dire un président de copropriété, pas

un président d'assemblée, ni un président de conseil syndical, mais un président de copropriété, voire de conseil d'administration assez puissant, en tout cas la force de représentativité est assez forte, et c'est intéressant, parce qu'on ne voit pas a priori, si ce n'est historiquement, le lien entre la Hollande et l'Espagne à ce niveau là.

Madame AGUILAR - Intervenant pour l'Espagne

Il est assez difficile de dire si le système fonctionne bien en Espagne. Curieusement, comme on l'a dit tout à l'heure, 85 ou 89 % des Espagnols sont propriétaires de leur logement, et pourtant, à ma connaissance, il y a deux ou trois ans encore, date des documents qui étaient en ma possession, il n'y avait pas d'association représentative de copropriétaires qui pourraient nous en apprendre un peu plus là-dessus. Ça se passe bien, d'après le discours officiel.

Si par contre, vous allez un peu sur les forums Internet destinés aux problèmes des copropriétés, c'est quand même quelquefois intéressant aussi de se rendre compte que ça ne se passe pas forcément si bien que ça. Les problèmes qui sont mis en avant sont le manque de professionnalisme des administrateurs. Normalement les administrateurs en Espagne doivent être titulaires de certaines qualifications universitaires, enfin, titulaires de licences, concrètement, et ils doivent appartenir à un ordre professionnel. Et les administrateurs ont créé leur propre ordre professionnel. Donc maintenant, les administrateurs de copropriétés appartiennent à cet ordre, ce qui garantit aux copropriétaires l'assurance d'avoir un interlocuteur en cas de problème avant d'aller voir le juge. Cela leur garantit aussi d'être assurés à hauteur de 150 000 euros. Mais il faut savoir que toutes les copropriétés ne recourent pas forcément à des administrateurs qui sont membres d'un ordre professionnel, bien que la loi l'impose. Simplement les copropriétés, elles font comme ici, elles sont plus ou moins à côté de la loi, dans la loi, au-dessus, enfin bon... on a des copropriétés qui fonctionnent avec des administrateurs dont les qualifications ne sont pas avérées. Si tant est, d'ailleurs, que les qualifications des administrateurs appartenant à l'ordre des administrateurs soient avérées.

Enfin il y a là une garantie quand même puisqu'il y a des garanties encore une fois de diplômes et d'assurance. Donc est-ce que ça se passe bien ou mal, on ne sait pas bien. Moi je ne sais pas très bien. Ce que je pense c'est qu'il y a tout de même un problème dans cette obligation qui est faite à un copropriétaire d'assumer la présidence. Ça c'est à mon avis un problème.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

C'est intéressant de voir qu'en tout cas il n'y a pas de protestation, ni d'association, alors...

Madame AGUILAR - Intervenant pour l'Espagne

Il n'y a pas d'associations représentatives.

Maître Lionel CIVIDINO - Intervenant pour l'Italie

Par exemple, ce qui est curieux maintenant en Italie c'est qu'il y a des associations qu'on ne peut pas qualifier de professionnelles, parce qu'on a dit que ça n'existait pas, mais d'administrateurs. Généralement ils organisent des cours de formation, ils donnent un certificat mais qui n'a aucune valeur légale. C'est quelque chose qu'ils font en interne, donc nous, nous avons ce régime. Mais comme je vous disais auparavant, il subsiste quand même une anarchie.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Et là on parlait d'association de propriétaires. Il y a des associations de propriétaires occupants ?

Maître Lionel CIVIDINO - Intervenant pour l'Italie

Propriétaires occupants, normalement, il y a les syndicats, les propriétaires occupants, il faut m'expliquer.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Ceux qui ne louent pas leur maison.

Maître Lionel CIVIDINO - Intervenant pour l'Italie

Ceux qui ne louent pas leur logement. Alors à ma connaissance non. Moi je parle de l'administrateur comme personne tiers. Mais comme association de propriétaires, non. Je connais les associations qui tutellent les droits des locataires, alors ça oui. Ce sont les syndicats, où il y a aussi la mécanique, la sidérurgie, la construction, etc. Et dans ces syndicats il y a aussi un bureau qui s'occupe de « tuteller » les droits des locataires. Mais à ma connaissance, il n'y a pas d'association de copropriétaires.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

C'est ce qu'on a cru comprendre dans notre recherche européenne.

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Je voudrais dire un mot sur les organes, l'aptitude professionnelle et les honoraires des professionnels. Donc les organes sont à peu près les mêmes qu'en France. Il y a l'assemblée générale, le syndic, donc l'administrateur de biens, et le conseil syndical des copropriétaires. A savoir qu'en Allemagne il n'y a pas d'obligation d'avoir un conseil syndical des copropriétaires. Alors je posais la question à Alexander dans la voiture, et il me dit : tu sais, vu la qualité et les connaissances du conseil syndical, ils n'ont pas souvent vraiment un grand poids. Pour contrôler un syndic, souvent ce n'est pas suffisant.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

C'est bien une réflexion d'avocat.

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

D'ailleurs il trouvait très bien que l'ARC forme des responsables de copropriété pour les aider.

Sinon il n'y a aucune aptitude professionnelle nécessaire en Allemagne. On peut donc s'inscrire au RCS pour devenir syndic professionnel. Il y a aussi des syndicats bénévoles évidemment, non professionnels qui ne prennent pas d'honoraires et sur les honoraires, nous avons un système beaucoup plus allégé qu'en France. On a la gestion courante qui correspond aux honoraires de base, qui comprennent quasiment tout. Il y a quelques honoraires supplémentaires pour les photocopies, mais ce sont vraiment les frais réels, je ne sais pas 20 cents par page, et il y a des honoraires pour l'assemblée générale extraordinaire, ça me paraît normal aussi, et s'il y a des gros travaux, la gestion des gros travaux ou la gestion des procès au Tribunal qui sont comptés en plus mais n'ont rien à voir avec la facture d'un syndic en France.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Alors là aussi notre tour d'Europe a été intéressant sur ce thème là. En fait on s'aperçoit qu'à part la France, il y a très peu d'obligations d'Etat qui pèsent sur les syndicats. Alors on a envie de dire au départ: ah la France c'est bien et le reste c'est la jungle.

On sait les obligations qui pèsent en France aujourd'hui, une carte professionnelle dure dix ans, on en reparlera, qui pour nous semble insuffisante, une garantie financière qui est, elle-même insuffisante et une RCP qui joue faiblement

comme on le voit actuellement dans des affaires de syndicats indéliques. En fait ce n'est pas une véritable protection, mais on peut en débattre.

Mais ce qui est intéressant, c'est de s'apercevoir qu'en fait tous les autres pays ont du créer un espèce d'ordre. C'est un ordre professionnel qui s'organise pour essayer de réguler la situation et je ne suis pas sûr que ce soit pire qu'en France, et que le résultat n'est pas pire.

En gros on a des obligations très strictes en France y compris en termes de compétences et d'expériences. D'emblée on lit les questionnaires, on ne voit aucune obligation, aucune obligation... on dit ça doit être la catastrophe... hé bien non, ce n'est pas la catastrophe. Ça aussi c'est intéressant parce qu'en fait, on s'aperçoit que le système français qu'on nous présente souvent comme un système de forte garantie, ce que nous contestons nous - et en ce moment nous lançons une campagne contre la carte professionnelle à dix ans, parce qu'on a la preuve que les préfectures ne suivent rien du tout - que ce système là, finalement semble être un système garantissant alors que l'autre ne le serait pas et finalement on s'aperçoit que ce n'est pas forcément ça.

Monsieur SAMEDI - FNAIM

Il y a trois ans, lorsqu'il s'est agi de réfléchir sur la directive BOLKESTEIN qui est devenue ce que l'on sait, nous avons une étude complète sur les pays de l'Union, nous n'étions pas encore 25 à l'époque et effectivement pour aller dans votre sens on peut constater que sur le plan européen, peu de pays ont des réglementations contraignantes comme celles que nous connaissons en France. En revanche toutes les organisations professionnelles tendent vers des critères semblables, à savoir la question de capacité professionnelle, la question de garantie financière et d'assurance de responsabilité civile et la question d'honorabilité. En revanche, là où il y a véritablement un plus dans la législation française, c'est l'obligation, je dis bien l'obligation de disposer d'une garantie financière, une assurance responsabilité civile professionnelle, obligation qui ne s'impose pas dans tous les pays. Certes les consommateurs que vous êtes lorsqu'ils sont de l'autre côté de la frontière s'adressent en particulier ou plus volontiers à des professionnels adhérant à des associations, des ordres selon les pays, qui imposent à leurs membres ces garanties là, mais ce n'est pas une obligation légale. Effectivement on peut discuter sur le montant des garanties qui est probablement très insuffisant et notamment sur la question de la responsabilité civile, mais c'est très important, je parle sous votre contrôle. En Allemagne où la législation est quasi inexistante, il

ya eu beaucoup de scandales en matière financière, en Hollande également. Naturellement c'est perfectible, mais il faut se rendre compte que l'obligation légale parfois a du bon, même si effectivement dans des pays tels que l'Angleterre où il n'y a pas d'obligation légale, c'est beaucoup plus difficile qu'en France, et c'est volontaire.

Mais là véritablement, il y a eu œuvre utile à faire et en tout cas pour un grand nombre d'associations professionnelles européennes, on tente de se rapprocher de la Commission de Bruxelles afin d'avoir une directive à minima imposant à ces professionnels les quatre conditions que j'ai énoncées tout à l'heure, à savoir un minimum de compétences professionnelles, la garantie financière en représentation des fonds des clients et l'assurance responsabilité civile.

Monsieur PHILIPPE - Vice-président de l'ARC

Il est exact qu'en France il y a une garantie financière, certes. Mais il faut savoir une chose : pour les syndicats indéliques, et Dieu sait s'il y en a actuellement en Île-de-France, les sociétés d'assurances étrangères basées à l'étranger ne versent pas de fonds de garantie pour couvrir cette garantie. Ce qui fait que dans le cas de syndicats indéliques, notamment un que nous vivons en Île-de-France qui gère plusieurs centaines de copropriétés, la caisse de garantie ne paye pas. Alors je ne sais pas si la réciproque est vraie, mais avoir une caisse de garantie assurée par une société étrangère qui n'a aucun bien en France, et qui ne verse pas de fond de garantie en France, c'est illusoire.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Non, mais au delà de la perfection, il y a deux choses, il y a le niveau de la garantie, qui ne garantit pas les fonds détenus mais les fonds déclarés, donc ça ce n'est pas normal. Et puis il y a cet espèce de parcours du combattant qu'on impose aux copropriétaires qui doivent prouver eux-mêmes que le mandataire qui a fait faillite détenait leurs fonds. Alors on tourne en rond. Donc, en fait, on a parfois une illusion de garanties et nous dénonçons, nous, aujourd'hui le fait que certaines garanties sont des garanties étrangères qui ne sont même pas reconnues par la France.

Mais ce qui est intéressant, c'est de voir, pour nous, ce n'est pas une critique Monsieur SAMEDI, c'est que le système français qui paraît très efficace, d'abord est perfectible et en fait il n'est pas beaucoup plus efficace que les systèmes étrangers. Si certains veulent intervenir sur : est-ce que la situation de

vos pays est désavantageuse pour le consommateur local ? C'est important de le savoir.

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

En Allemagne, le syndic n'a pas d'obligation de garantie parce que les fonds sont versés sur un compte séparé au nom de la copropriété.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Il n'y a pas une réponse unique mais il est vrai que c'est aussi ce qu'on pense nous, c'est que la meilleure garantie c'est de pouvoir, en permanence avoir accès à son compte bancaire, sachant qu'il y a une garantie bancaire aussi qui joue et que personnellement je ne suis pas sûr qu'il y ait beaucoup plus de difficultés en Allemagne, de faillites sans compensation, qu'en France aujourd'hui. Aujourd'hui, Monsieur SAMEDI, on vit des faillites sans indemnisation du tout pour des gens qui étaient pourtant bordés. Cette réponse de l'Allemagne est importante, de dire que la sécurité vient du compte bancaire séparé.

Monsieur SAFAR, dirigeant du Cabinet de syndic SAFAR - CSAB

La réponse en Allemagne, j'avais regardé à l'époque, c'est qu'il y a eu plusieurs problèmes financiers avec des opérateurs qui avaient effectivement ces comptes bancaires séparés. Simplement l'opérateur immobilier était parti avec les comptes bancaires séparés et avait fait des virements. Je rappelle qu'aujourd'hui, quelqu'un qui est malhonnête, que vous ayez un compte séparé ou pas, quoiqu'il arrive, il peut partir avec la caisse. Donc le point important, c'est le quatrième point qu'a souligné Monsieur SAMEDI tout à l'heure, c'est l'honorabilité et c'est le fait que la personne que vous choisissez comme mandataire, et c'est le terme aujourd'hui en France, soit honorable et tienne ses engagements.

Quoi qu'il arrive quand vous avez quelqu'un qui est malhonnête et qui a l'intention de partir avec l'argent, il partira avec l'argent. Le problème de la garantie, qu'ensuite on ne garantisse que les fonds déclarés et non pas les fonds totalement détenus par l'administrateur de biens, est un point qui est à voir avec la législation française, et je suis d'accord avec vous sur le principe de dire : il n'est pas normal que ce ne soit pas des fonds détenus et pas des fonds déclarés qui soient garantis, ça je pense qu'effectivement c'est un point qui est à soulever

avec les caisses de garanties et avec les garants.

Mais en tout cas, quoiqu'il arrive si quelqu'un est malhonnête, il sera malhonnête, donc ça, il n'y a aucune solution aujourd'hui, dans aucun des droits, en tout cas ni en Allemagne, puisque c'est déjà arrivé, ni effectivement en France, ça arrive encore malheureusement aujourd'hui, de se prévaloir de ce type de problème et de ce type de personne.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

On va demander à la Finlande et à la Slovaquie qu'ils puissent témoigner sur ces problèmes, dire ce qui se passe chez eux et nous donner les systèmes de garanties qui existent éventuellement.

Question de la salle

Pour le compte bancaire séparé, s'il y a double signature, il y a tout de même moins de risques de partir avec l'argent.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

La double signature n'est pas prévue.

Question de la salle

Ah ? Mais on peut le prévoir.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

On n'est pas en train d'organiser un débat franco-français sur la garantie des fonds. Ce qui était intéressant c'est de voir, est-ce que l'absence d'un système de garantie obligatoire entraîne vraiment des catastrophes ou pas, et est-ce que notre système est suffisamment bordé ?

On verra tout à l'heure ce qu'on aurait souhaité, mais ce qu'on aimerait savoir, c'est le point de vue des usagers, des copropriétaires locaux.

Question de la salle

J'ai deux questions, la première concerne l'Espagne. Je trouve très intéressant ce système où effectivement le professionnel n'est pas un mandataire dans le sens français du terme, en tout cas pas totalement et où le président du conseil syndical ou son équivalent a un rôle qui se rapproche de celui du mandataire. En tout cas dans les pouvoirs, et du coup la question qui vient derrière, étant donné les responsabilités qu'il a, étant donné son empêchement de refuser

son élection, et me semble-t-il aussi sa difficulté à démissionner. J'ai cru lire ça dans les documents préparatoires que vous avez fait passer. Ma question est : est-ce qu'il est rémunéré et la question s'adresse ensuite à tous les autres, est-ce que quelque part les membres du conseil syndical, qui passent beaucoup de temps, tout le monde le sait ici, les présidents de conseils syndicaux sont rémunérés, est-ce qu'il y a des réflexions sur ce thème ou pas ?

Je pose la deuxième question, Monsieur parlait d'une étude européenne qui me semble intéressante et je voulais savoir si elle était disponible.

Monsieur PAPADOPOULOS - Président du site Internet « Universimmo.com »

Juste un corollaire par rapport à la question qui vient d'être posée, c'est l'aspect responsabilité de ces bénévoles qui ont beaucoup de responsabilités dans ce système de bicéphalisme et est-ce qu'il y a une obligation d'être assuré, est-ce qu'eux-mêmes peuvent avoir une garantie financière, etc. ? J'aurais une autre intervention à faire tout à l'heure là-dessus mais aujourd'hui on a des gens qui prennent des responsabilités importantes par exemple des présidents de grandes ASL, et qui n'ont pas d'obligation d'assurance, et ça me paraît poser problème.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

La réponse est oui s'ils sont à l'ARC, ils sont assurés Monsieur PAPADOPOULOS. Je vous rassure.

Madame AGUILAR - Intervenant pour l'Espagne

Pour l'Espagne, le conseil syndical, on l'oublie puisqu'il n'y en a pas, vous l'avez bien compris. Pour le président, c'est un copropriétaire, donc forcément c'est un bénévole. Et donc il va être défrayé, mais c'est tout. A ma connaissance, ensuite rien n'empêche la copropriété et je pense que c'est fait, s'ils y pensent, de souscrire des assurances de responsabilité civile, comme on le fait ici pour les syndicats bénévoles. Mais c'est tout. Quant à la garantie financière, vous imaginez bien, Monsieur, que la réponse est non également. Puisqu'il s'agit de particuliers. Et j'ai oublié de vous dire tout à l'heure que le mode de désignation du président, normalement c'est l'élection par l'assemblée générale, mais ça peut être aussi le tirage au sort, ou à tour de rôle. Par exemple, vous avez une copropriété comptant dix logements, hé bien on va dire l'année 1 ça va être le copropriétaire du 1^{er} étage

gauche, l'année 2, 1^{er} étage droite, et ainsi de suite jusqu'en haut.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Et au Portugal, c'est par le rang d'inscription au fichier des hypothèques et donc il y a des gens qui s'arrangent pour être inscrits les derniers, paraît-t-il ? Mais ça finalement c'est une très bonne solution, désigner les gens à tour de rôle. Ça ne serait pas forcément plus mal.

Madame Elena Szolgayová va intervenir pour la Slovaquie, qui je vous le rappelle appartenait avant à la Tchécoslovaquie. Les gens ne savent en général pas où est la Slovaquie, vous prenez l'Autriche et c'est après l'Autriche.

Madame Elena Szolgayová - intervenant pour la Slovaquie

Merci monsieur le Directeur, tout d'abord je suis vraiment désolée de ne pas parler votre belle langue, vraiment désolée et si j'avais écouté mon père, eh bien j'aurais parlé français, mais bon je parle anglais.

Je vais m'efforcer de vous expliquer la situation de la copropriété en Slovaquie et la manière dont nous faisons face à ce problème qui est nouveau.

Au début des années 90, il y avait : dans les zones rurales des propriétaires de maisons individuelles et dans les villes des immeubles, propriétés de l'Etat.

Celui-ci s'est désengagé, privatisant ces immeubles en vendant à leurs locataires (depuis 30 ans) l'appartement qu'ils occupaient pour une somme symbolique (10 % de la valeur de l'appartement).

Ces nouveaux copropriétaires, sans expérience ont été déçus, pensant que du fait de leur nouvelle position, ils n'avaient plus rien à payer. D'où leur déception.

Il y avait une attente mais cela impliquait des responsabilités pour beaucoup afin d'organiser la propriété.

Une loi a été mise en place en 1993 souvent modifiée, on l'appelle « *Loi sur la propriété des résidences et des zones non résidentielles* ». Elle introduit un certain nombre d'éléments importants tels que l'élection d'un président, les règlements des assemblées générales.

Pour la gestion, deux options sont permises :

- soit création d'une association de copropriétaires avec personnalité juridique, responsable de la gestion de la copropriété ;
- soit signer un contrat avec une société de gestion professionnelle.

Les deux options peuvent être combinées.

Comme en Italie, il n'y a pas d'obligation quant à la qualification du gestionnaire. Quiconque sans expérience peut assurer ce poste. Les propriétaires étant eux-mêmes sans expérience, cela peut poser problème.

L'état des immeubles importants (60 à 100 logements) ont été construits après la seconde guerre mondiale. Ils ont été négligés et demandent des travaux très coûteux.

La plupart des propriétaires ayant peu de ressources sont confrontés à cette situation dramatique, il est très difficile d'être président d'association dans ce contexte. Si c'est une société de gestion, la situation est identique. Dans les deux cas, on est confronté à un fort absentéisme aux assemblées (10 % de présents). Cela laisse sous entendre un manque de responsabilité et d'intérêt des propriétaires.

Un fonds de travaux est obligatoire, mais on ne sait pas définir le montant minimum à demander. Les travaux sont très importants et les provisions seront insuffisantes. Une étude récente a montré que les besoins de financements pour réparations d'immeuble pouvaient représenter deux années du budget de la République Slovaque.

À noter que le contrat signé avec une société de gestion a une durée illimitée. Il peut être résilié avec un préavis de six mois mais, vu le taux d'absentéisme aux assemblées générales, on ne peut obtenir de décision... De plus l'inexpérience des propriétaires ne permet pas de faire le choix entre deux sociétés. Un rapport concernant les comptes et les travaux à venir est soumis chaque année à l'assemblée générale, mais là encore les personnes présentes sont dans l'incapacité de comprendre.

Comme déjà dit, il n'y a aucun règlement définissant la profession syndic. Il y a cependant une organisation, en liaison avec les instances européennes qui essayent de donner des cours de formations pour améliorer la compétence des gestionnaires.

Voilà la situation de la Slovaque.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Merci, ça va inciter les gens à devenir copropriétaires! C'est sûr que le chant de la copropriété dans ces pays doit être quelque chose de titanesque. D'ailleurs je rappelle qu'il a quand même fallu attendre 1985 pour que le conseil syndical soit rendu obligatoire en France, ce qui veut dire que ce n'était pas si évident et quand l'avocat allemand dit que les professionnels se demandent comment les non professionnels peuvent gérer tellement c'est compliqué, c'est sûr qu'ils n'ont pas tellement tort. Ça ne s'improvise pas et ça s'apprend. C'est sûr que la copropriété s'apprend et plus c'est complexe, plus ça s'apprend. Et encore une fois, c'est pour ça qu'il y a des associations. Ce n'est pas de la publicité, mais il faut quitter l'idée que la copropriété c'est évident.

Une voiture, on apprend à la conduire, et ça ne gêne personne. La copropriété, on n'apprend pas à la conduire et c'est dommage. Et c'est sûr, en fait Madame est en train de nous dire que l'ensemble de la Slovaquie est une copropriété en difficulté. Et c'est dommage que le représentant du conseil régional soit parti pendant que Madame de la Slovaquie parlait, parce qu'il aurait appris que là-bas les problèmes étaient vraiment à l'échelle du pays.

C'est sûr que ce problème de formation des copropriétaires, au-delà de l'information est souvent négligé, y compris en France. Et nous ne cessons de dire qu'on ne s'improvise pas copropriétaires et je voudrais dire que le programme de mise en vente des HLM, le programme d'accession sociale à la copropriété souvent se traduit par des difficultés pour tout le monde et qu'il n'y a pas besoin d'aller en Slovaquie pour voir les dégâts d'une accession à la propriété trop rapide.

Il y a un problème qu'on ne verra pas, malheureusement aujourd'hui et dont je me suis aperçu en préparant ce colloque, c'est qu'on a aussi des amplitudes de charges de copropriété qui sont très fortes d'un pays à l'autre et qu'il ne faut pas non plus négliger que les législations (il me semble en tout cas) sont un peu adaptées au niveau des charges. C'est à dire que plus les charges sont élevées, plus il faut de la rigueur de gestion, donc plus il faut un maillage juridique et il y a des pays qui peuvent peut-être s'en sortir mieux parce que les charges sont plus faibles. Peut-être que c'est le cas de l'Angleterre où il y a par exemple moins d'équipements communs. Peut-être que c'est le cas de l'Espagne où il n'y a pas le problème comme chez nous du chauffage, ou moins. Et il faut toujours penser que la complexité de gestion d'une copropriété est fonction de son niveau de charges et je crois, on n'aura pas le temps d'en parler, mais que le niveau des charges en France, aujourd'hui, est

véritablement le plus élevé d'Europe. On pourra avoir un dialogue avec nos amis allemands qui commencent à faire une comparaison par ville, des comparaisons très intéressantes, et qui sont déflationnistes.

Je ne sais pas si on vous apportera beaucoup de solutions pour résoudre vos problèmes en Slovaquie, mais c'est sûr qu'il faudrait une mission de la région Île-de-France en Slovaquie pour aller voir les dégâts de la copropriété sociale trop rapide.

Ceci dit on voit qu'on a le passage de la coopérative à la copropriété et peut-être qu'il y aurait plus à garder de l'ancienne coopérative.

Monsieur Martti LUJANEN - Intervenant pour la Finlande

Merci. Cette discussion était très intéressante, je vais essayer de structurer un peu mon intervention. Dans notre cas, nous avons dit que nous avons un conseil qui est un conseil de directeurs élus par l'assemblée générale, et la décision peut changer tous les ans. Donc en fait ce sont les copropriétaires qui maîtrisent tout, qui gèrent tout, et ça se passe bien.

Ce Conseil de Directeurs, ce conseil syndical, élit un gestionnaire. Le Président du Conseil a des contacts réguliers avec le gestionnaire. Il est donc informé de tout ce qui se passe. En cas de réparations, nous décidons s'il y a nécessité d'avertir les habitants si l'artisan doit rentrer dans les appartements. Les copropriétaires contrôlent le travail du gestionnaire et du Conseil.

Il y a nécessité de transparence. C'est la politique du pays.

Aussi les comptes bancaires séparés sont obligatoires. Il ne faut pas mélanger les deniers budgétés, afin de faciliter un contrôle rigoureux de tous les comptes.

Cela permet de détecter toutes malhonnêtetés, s'il y en a.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

C'est assez clair. Donc on a encore l'impression que c'est un système de conseil d'administration, un conseil de directeurs, ce sont des administrateurs qui se font aider par un prestataire et le prestataire est obligé de rendre compte assez souvent de son travail. Merci, et ce n'était pas concerté, d'insister sur le compte bancaire séparé. Autre particularité, peut-être que la France est le seul pays qui oblige ses syndicats à avoir une garantie, mais tous les autres

pays, visiblement, pour eux, le compte bancaire séparé ça va de soi et on a été surpris de découvrir qu'on avait véritablement un débat franco-français qui n'avait pas lieu d'être à l'extérieur. Tous les autres pays européens et j'espère bien qu'on va en venir à ce dispositif, ont un compte bancaire séparé. D'ailleurs je rappelle qu'en France le compte bancaire séparé est obligatoire bien que non pratiqué mais il reste obligatoire, donc il suffirait de faire en sorte que la majorité requise pour la dérogation passe à la majorité de l'article 26. Mais c'est quand même très important pour nous et là je ne plaisante plus, de constater que partout, partout, et Monsieur vient de le dire, le compte bancaire séparé est une évidence et que c'est un instrument de transparence et d'appropriation qui n'est pas négligeable.

En Espagne c'est la même chose, au Portugal c'est la même chose, les comptes sont séparés, et ce n'est pas non plus anecdotique comme tout à l'heure, la durée du mandat.

Je rappelle que toutes les contributions y compris celles de Monsieur LUJANEN, qui est très organisée sont sur le site de l'ARC et nous regrettons de ne pas pouvoir davantage laisser la parole aujourd'hui, mais ceux qui sont intéressés par le détail de chacun de ces systèmes les retrouveront sur le site, en anglais et en français.

Question de la salle

Bonjour, je suis Delphine PROUST, Union Sociale pour l'Habitat. Je m'occupe spécifiquement de la vente HLM, de l'accession à la propriété, de la copropriété au sein de l'Union Sociale pour l'Habitat. Vous avez parlé beaucoup de vente HLM et du risque de copropriété, donc je voulais juste refaire un point dessus, dire qu'effectivement s'il y a un développement de la vente HLM, nous avons mis tout en place pour justement qu'il n'y ait pas de risque de copropriété dégradée. A savoir, vous devez la connaître, qu'il y a déjà une charte du Syndic solidaire qui existe au sein de l'Union Sociale pour l'Habitat, et qui reprend de nombreux principes : transparence, formation des copropriétaires,... Et puis d'autres choses, notamment ces deux points : mise en place d'un compte séparé obligatoire et également d'un fond de réserve spécifique pour les travaux à venir. Par ailleurs des formations vont être mises en place pour les bailleurs sociaux qui sont amenés à développer la vente HLM. Nous incitons fortement ces bailleurs sociaux à garder, à développer le métier de syndic au sein de leurs activités. Et donc j'incite fortement également les syndicats qui sont présents dans la salle à prendre connaissance de la charte du syndic solidaire puisque peut-être seront-ils amenés

également à travailler avec des bailleurs HLM dans le cadre de la vente HLM.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Merci, on note avec intérêt que la charte prévoit le compte bancaire séparé et le fond de réserve.

Par contre la charte, et c'est ce que nous regrettons, ne prévoit pas l'individualisation maximum des charges, en particulier des charges de chauffage et des charges d'eau, et nous sommes bien placés pour savoir qu'un certain nombre d'immeubles HLM mis en copropriété ont un niveau de charges qui est trop élevé, précisément parce que c'est souvent des immeubles qui avaient des charges collectives.

Question de la salle - Monsieur DESSEROIR, Président de conseil syndical.

Je suis copropriétaire d'un ensemble immobilier de 620 logements, donc je ne peux pas dire que c'est une petite copropriété.

J'avais une remarque à faire, parce qu'un intervenant a cité l'exemple allemand, parce qu'il y avait eu des scandales au niveau du mode de gestion des copropriétés en Allemagne. Pour rassurer nos amis allemands, je voudrais dire qu'on a eu la même chose en France à une époque avec les syndicats, on a eu des scandales aussi. Donc je crois qu'à ce niveau là, l'Europe fonctionne bien. J'écoute tout ce qui s'est dit, et je m'aperçois qu'il y a des pays, notamment la Grèce, où il n'y a pas grand-chose de prévu au niveau de la législation. Je m'aperçois que dans d'autres pays, c'est un peu différent. Tout à l'heure on faisait allusion à la France, on disait qu'en France on a des syndicats professionnels, ils ont des caisses de garantie, donc a priori on pense avoir des dispositifs qui fonctionnent, on s'aperçoit qu'à l'usage, ce n'est pas forcément le cas. Je suis malheureusement président d'une copropriété en « Plan de sauvegarde » [N.D.L.R. dispositif public d'intervention lourde de redressement d'une copropriété en difficulté], ça veut dire que la gestion qui a été faite par des syndicats professionnels avec des caisses de garantie a été un échec pendant une vingtaine d'années, et au final, ce que je voudrais dire, c'est que le fait d'être en Plan de sauvegarde n'est pas une finalité en soi. L'administrateur judiciaire qui est nommé prend 220 000 € d'honoraires par mois donc, on en est à la deuxième année et en plus, il va bien falloir redresser cette copropriété. Donc il y a des études qui sont en cours et qui sont en train de chiffrer ce redressement de copropriété à une somme allant de 12 à 13 millions de francs [soit 1,8 à 2 millions d'euros].

Ce que je veux dire c'est que le système de copropriété en France a beau être très encadré par des professionnels et des caisses de garantie, il peut permettre aussi à travers une mauvaise gestion de par ces professionnels des abus qui font que au final ce sont les pouvoirs publics qui vont payer, parce que ces 12 millions de francs, vous devez bien vous douter que ce ne sont pas les 620 copropriétaires qui vont les payer. Voilà c'était juste une remarque.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Merci de ce témoignage. Je rappelle que nous avons une hypothèse fondamentale pour expliquer pourquoi il y a tant de copropriétés en difficulté en France, c'est l'absence de programmation des gros travaux, via le fond de réserve obligatoire, et nous en reparlerons cet après-midi.

Ce fond de réserve, j'ai appris qu'il était même instauré dans la loi slovaque. Il n'est pas abondé d'accord, mais enfin, il est obligatoire. Ah ! On ne peut pas tout avoir d'un coup. Déjà, nous, on instaure, ensuite on verra à l'abonder, mais il est évident, et j'espère que ressortira de ce colloque au moins cette idée que la gestion des copropriétés n'est pas une gestion annuelle, mais c'est la gestion des gros travaux, que plus les populations sont modestes, plus il faut les aider, les inciter à épargner de façon à faire face, le jour venu, aux gros travaux. La situation qu'on vit souvent, ce sont des gestionnaires qui sont dépassés par les événements, précisément, parce qu'on ne tond pas un œuf.

Donc merci de cette intervention.

Au delà de cette réflexion, j'aurais voulu conclure sur un point concernant les honoraires.

Ce n'est pas pour fâcher. Là aussi, nous avons remarqué que dans les pays européens, le syndrome de l'honoraire supplémentaire n'existait pas. Je m'explique. L'exemple du contrat allemand que nous avons mis sur le site et que vous pourrez consulter montre bien qu'un professionnel allemand détermine un prix pour la gestion qui comprend la totalité des actes de gestion et que les suppléments sont vraiment exceptionnels. J'ai l'impression qu'en Italie, c'est la même chose. Alors vous voyez, on va nous dire : oui les Allemands c'est possible qu'il n'y ait pas de rémunération supplémentaire, parce que les Allemands sont très disciplinés, etc., etc. Eh bien non. Les Italiens, on les connaît, Donc ils sont comme nous, ils sont aussi indisciplinés, et pourtant ils arrivent à ne pas avoir d'honoraires supplémentaires. Donc vous voyez bien que le droit comparé est très utile.

Maître Lionel CIVIDINO - Intervenant pour l'Italie

Je voulais ajouter une chose, il n'y a pas de barème, comme je vous disais, par contre, là, j'ai ramené un exemple de la province de *Ravena* où il y a un protocole d'entente entre les administrateurs *condominiens* [de copropriété] et la province même. Ils ont une ligne *grosso modo* de toutes les prestations. Après le maximum, on peut négocier avec l'administrateur même, mais, de fait, on n'a pas d'honoraires bien déterminés. Au niveau des prestations, etc.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Vous avez une liste de prestations.

Hé bien c'est exactement la voie qu'on a souhaitée adopter avec le Conseil National de la Consommation (CNC), c'est de déterminer la totalité des tâches de gestion courante qui rentrent dans le forfait de base, et on s'aperçoit que nos amis Italiens nous ont déjà grillé la politesse.

On va donc prendre ce document qu'on va faire traduire et envoyer à l'administration centrale.

Fin de la matinée**Après-midi****Discussion en attendant le retour de tous les intervenants.****Question de la salle**

C'est une question un peu générale, qui peut peut-être intéresser d'autres membres de conseil syndical ou président de conseil syndical, qui concerne les clauses d'aggravation de charges.

On a tous vécu des situations dans lesquelles, le plus souvent, les locataires qui se sentent moins tenus par le règlement de copropriété ont une attitude un peu déplacée, voire grave. Très souvent, ça entraîne, au bout d'un certain temps, un dommage. Ça peut aller jusqu'à une action en justice qui est une sorte de dommage, et donc ma question est la suivante : lorsque une clause d'aggravation des charges, qui peut être utilisée pour répercuter les coûts créés par ce mauvais respect du règlement de copropriété, doit l'être, est-ce que, lorsque la clause d'aggravation des charges n'est pas incluse dans le règlement de copropriété au départ, est-ce qu'elle peut être votée par une assemblée

générale, et à quelle majorité ? J'ai cherché dans vos livres, je n'ai pas encore trouvé la réponse.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

La clause d'aggravation des charges dans la mesure où ce sont les conditions de jouissance des parties communes et d'administration, peut se voter à la double majorité. Ensuite éventuellement il peut y avoir des recours, le juge peut décider que la clause est abusive, mais une clause d'aggravation des charges, ça se vote assez facilement à la double majorité. Alors le problème, c'est qu'il ne faut pas exagérer, et surtout il faut pouvoir faire en sorte que la clause soit proportionnée à l'infraction. Parce que c'est ça qui risque ensuite de faire en sorte que les gens vont devant le juge, qui lui estime que la clause, malgré son caractère valable, ne doit pas être appliquée dans toute sa rigueur. On a la réponse exacte dans un de nos guides sur des sanctions en cas de stationnement gênant, ça existe et c'est parfaitement une clause valable. Il ne faut pas que l'amende soit de 300 euros... alors ensuite il peut y avoir des clauses qui jouent plus facilement si ce sont des clauses de nature pénale et qui entraînent un constat par un gardien assermenté. Mais vous avez la réponse dans un de nos guides, le « 300 questions », même une réponse ministérielle, qui n'a pas changé, fait la part des choses entre la clause dite pénale du règlement de copropriété qui n'est pas vraiment une clause pénale et l'application de cette clause. Enfin, en général, nos adhérents ne s'embêtent pas trop, si la clause est à peu près correcte, ils la font passer à la majorité de l'article 26, et ensuite ils essayent de la faire appliquer. Alors c'est sûr que si vous avez une clause, comme c'est souvent le cas pour les déménagements, hé bien il faut pouvoir constater... et ce n'est pas toujours très simple, il y a toujours un problème de preuves, mais souvent, ça dissuade, il y a beaucoup de copropriétés dont les règlements de copropriétés ont été améliorés, y compris d'ailleurs à l'occasion de la mise en conformité, des adhérents ont introduit des clauses pénales. C'est vrai que la clause pénale, la clause d'aggravation des charges, c'est souvent plus pour le non paiement de charges que pour le comportement non conforme. Mais la réponse est à la majorité de l'article 26.

Question de la salle concernant les frais de relance simple en cas d'impayé de charge.**Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC**

Alors là c'est clair vous avez 17 réponses sur le site Internet de l'ARC sur ça, les frais de relance préalables à la lettre recommandée ne sont pas récupérables

sur le débiteur. Alors vous allez dire, c'est injuste. Pourquoi est-ce que la copropriété devrait payer des frais de relance même antérieurs à la lettre recommandée ? Donc la réponse est : si le syndic veut envoyer une lettre de relance simple, hé bien il faut qu'il la paye, ou alors faites comme nos adhérents, demandez à l'assemblée générale à faire en sorte que quand il y a un impayé il y ait tout de suite une lettre recommandée.

Question de la salle

Oui mais la lettre recommandée il la fait payer au copropriétaire.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Voilà tout à fait, et là, c'est un droit. Mais c'est uniquement à partir de la mise en demeure par lettre recommandée.

Question de la salle

La mise en demeure il nous la fait payer, on est arrivé à la faire rectifier, mais pas la lettre de relance.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Non, la lettre de relance n'est pas facturable au copropriétaire. Alors vous avez des syndicats qui la facturent au syndicat, maintenant, hé bien il faut négocier soit la suppression de cette relance simple, soit la non prise en charge par le syndicat.

Question de la salle

Donc il faut la négocier ?

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Oui, mais un copropriétaire qui refuserait les 10 euros de relance simple, il est dans son droit le plus absolu.

Question de la salle

C'est le cas de chez nous. Ça coûte 10 euros TTC.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Et c'est pour ça, qu'il y a des gens qui attendent d'être relancés pour payer. Il faut leur apprendre que l'URSSAF, on n'est pas relancé par l'URSSAF et

le Percepteur ne vous relance pas. Et quand il vous relance il vous taxe de 10 %.

On n'a pas compris en France que la copropriété n'était pas un banquier. Donc on a des charges pour payer de l'eau, du chauffage, on paye et c'est tout, on n'a pas besoin d'avoir la lettre à 10 euros pour nous dire : cher Monsieur, chère Madame, rappelez-vous que vous devez payer vos charges.

Question de la salle

C'est ce qui se passe chez nous. Donc il faut la négocier dans le contrat.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Exactement.

J'en profite pour vous dire que ce colloque n'aurait pas pu se faire dans d'aussi bonnes conditions si Marianne KERAMPRAN n'avait pas été à nos côtés. Marianne est une vraie Européenne et pour une Allemande, s'appeler Marianne, c'est pas mal ! En plus elle s'appelle KERAMPRAN, un nom breton, il faut le faire. Elle parle au moins trois langues et donc elle a favorisé la relation avec tous ces pays européens qui ne parlent qu'anglais, allemand, tout l'est de l'Europe a souvent plus de mal à parler anglais qu'allemand. Et c'est très important d'avoir quelqu'un qui est germanophone, ce qui en France est encore plus rare comme vous le savez.

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Il y a également Monsieur AMMAN qui est Autrichien et qui nous a beaucoup aidé à monter ce réseau international qui est très difficile à monter par Internet, parce que si on ne connaît pas les gens, si on ne les a pas en face, c'est difficile de les accrocher, mais grâce à lui on est arrivé à 10 pays ce qui est déjà un bon résultat, je trouve.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Donc Marianne a beaucoup contribué, et puis Estelle a assuré toute la partie documentaire, relationnelle, avec Marianne et a également contribué à ce que ce colloque puisse se passer dans les meilleures conditions.

Question dans la salle

Y aura-t-il une suite ?

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

C'est ce qu'on souhaite. Que ce colloque aujourd'hui soit un premier contact pour donner un peu de confiance aux intervenants, pour qu'ils sachent que c'est quelque chose de sérieux et pour savoir que faire ensuite. C'est à Bruno de décider, parce que c'est quand même une grosse organisation. Il faut aussi un budget, ce n'est pas toujours évident. Mais ça serait très bien de pouvoir faire ça régulièrement, sur d'autres sujets, sur l'énergie, par exemple. Comment sont gérées, dans d'autres pays, les problèmes d'énergie en copropriété, c'est un thème du futur, ça concerne tout le monde.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Tout à fait. D'ailleurs, notre objectif est double. C'est d'essayer de conforter ce noyau, pas forcément avec les mêmes gens mais avec un noyau de pays qui sont déjà mobilisés avec nous, de l'élargir, parce qu'on a mobilisé, avec la France, ces 14 pays. Malheureusement les représentants du Portugal, de la Lettonie n'ont pas pu venir, mais ils ont participé, donc nous sommes 14 pays pour l'instant, et il y en a quand même 27. C'est vrai que l'Europe, on s'aperçoit quand on la pratique que ce n'est pas commode, c'est un peu « *lourdingue* ». Mais on va essayer de passer déjà, non pas à 27 mais au moins à une vingtaine, Marianne a raison, la deuxième manche, ça pourrait être les copropriétaires et l'énergie. Pour deux raisons, d'abord je crois que nous aurions beaucoup à apprendre de pays européens sur ce qu'ils font, ce qu'ils proposent, la façon dont ils se mobilisent. Deuxièmement, les lois aussi peuvent changer dans

ce domaine-là, pour la copropriété en particulier. On pense qu'on peut les faire évoluer. Un truc tout bête. Nous n'arrivons pas à faire comprendre au Gouvernement que le diagnostic de performance énergétique d'un appartement isolé, quand il y a un chauffage collectif, c'est une absurdité. Donc nous militons pour que ce diagnostic soit supprimé quand c'est un seul logement dans un collectif et qu'il y ait à la place un certain nombre d'années pour donner aux copropriétés la possibilité d'avoir un diagnostic de performance énergétique qui soit un vrai diagnostic et pas fait par des gens formés en trois jours.

Vous voyez qu'il y a pas mal de sujets de discussion, et c'est vrai qu'aller voir chez les voisins comment ça se passe ça doit être très intéressant.

Alors là aussi, on apprendra peut-être plus des Finlandais que des Espagnols qui ont chaud, mais ce n'est pas sûr. Parce que chez eux, il y en a qui ont froid. Et puis aussi, par exemple, on parle beaucoup d'énergie renouvelable, mais peut-être que l'Espagne a trois ou quatre longueurs d'avance en matière de réchauffement, d'eau chaude sanitaire par capteurs solaires, ou photovoltaïque, et donc on a tout intérêt à se rapprocher d'eux. Donc le prochain colloque ça sera un colloque sur l'énergie et l'Europe, ça c'est à peu près sûr.

Avant de reprendre, je vous présente aussi Madame JUERY journaliste au Particulier Immobilier qui nous a aidé avec les gens de l'ANIL, de l'ANAH, de la Caisse des Dépôts, de la Région à organiser ce colloque.

Nous passons au troisième thème de ce colloque.

Thème 3 : L'Assemblée Générale

C'est un thème intéressant. Je vous ai dit tout à l'heure, c'est à partir de ces problèmes de préparation d'Assemblée Générale, de convocations, qu'est née l'idée de ce colloque. Donc on va laisser parler l'Allemagne, l'Angleterre et la Belgique sur les spécificités de l'Assemblée Générale, à la fois la préparation, la convocation, le contenu et les recours, et j'interviendrai éventuellement aussi pour dire ce que nous, on a remarqué.

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Le syndic, comme en France établit la convocation à l'Assemblée Générale. Elle est envoyée par lettre simple contrairement à la France où il faut tout envoyer par lettre recommandée. Il faut que la convocation soit envoyée deux semaines avant l'Assemblée Générale, contrairement à la France où il y a trois semaines, je crois. Ensuite une fois que tout le monde est réuni, l'administrateur de biens établit le quorum. Sont comptés les absents. Une fois l'Assemblée Générale ouverte, on vote ouvertement, c'est-à-dire que chacun par appartement a une carte de vote. Par exemple, une personne qui a trois appartements dans un immeuble a trois cartes de vote. Donc on vote à main levée avec ces cartes de vote. Et si il y a besoin d'un vote par millième, le syndic fait son calcul. Les noms des votants ne sont pas repris dans le PV, ce qui peut poser des problèmes par rapport à la contestation d'une résolution par exemple. Ensuite on établit un PV qui lui aussi est envoyé par lettre simple et à partir de la date de l'AG, on a un mois pour contester une résolution.

Ce n'est pas comme en France, où on a deux mois à partir de la réception du PV. C'est un mois à partir de la date de l'AG. Question : si on n'a pas reçu le PV ? On a un mois, c'est tout. C'est à dire que si on n'a pas reçu le PV, hé bien le laps de temps reste de un mois. On aurait pu se procurer le PV autrement. On était au courant qu'il y avait une AG donc on est bien conscient que un mois après, il faut faire les choses dans le bon sens.

Question : peut-on saisir le Tribunal ?

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Après l'AG. C'est à dire en fait que c'est une disposition qui responsabilise les gens. S'ils ne sont pas d'accord,

il faut qu'ils se renseignent eux-mêmes rapidement. Ce n'est pas plus bête qu'autre chose d'ailleurs.

Est-ce que le PV est fait le jour même, demande cette dame ?

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Dans les trois semaines après la date de l'AG.

Question : Donc il reste une semaine pour contester ?

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Oui il reste une semaine, voire moins.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Et alors on conteste comment ?

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Je ne peux parler qu'après la réforme, qui date du 1^{er} juillet 2007. Je ne sais pas comment ça se passait avant.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Ils en avaient assez des contraintes. Nous aussi, et ça ne nous a pas empêché de faire la loi de 65.

Pour répondre à la question de la dame, on a essayé de savoir, il n'y a pratiquement pas de pays qui obligent à faire le PV le jour-même. Il n'y en a pratiquement pas, mais il y en a quelques-uns. En général il y a toujours un délai de 10 jours au moins pour le rédiger. Il nous semble que le législateur européen et les autres, sont plus réalistes que nous. En tout cas le nôtre n'est jamais allé dans une assemblée de 100 copropriétaires où il y avait des contestations et des résolutions qu'il fallait refaire à 1h00 du matin, enfin bon...

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

En France on a deux mois pour contester les décisions à partir du moment où on a reçu le PV, c'est bien ça ? Et celui-ci doit être lui-même envoyé dans les deux mois suivant l'assemblée.

Madame JUERY

Oui c'est bien ça la différence.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

On a deux mois pour l'envoyer, mais il doit être signé le jour même de l'assemblée.

Là aussi ce n'est pas pour engager un débat franco-français c'est pour montrer qu'on a des systèmes très différents. A la fois comme vous le voyez beaucoup plus souples, mais pas forcément plus efficaces. C'est vrai qu'à la limite ça force les gens à venir davantage aux assemblées générales. Peut-être que le fait d'être déchu de ses droits rapidement, ça les incite à venir.

Question :

Et si les gens sont en congés ou absents ?

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Alors si les gens sont en congés ou à l'autre bout du monde, hé bien ils envoient quelqu'un pour les représenter. On a trop tendance, y compris en France, à dire après moi le déluge et à ne pas forcément mettre en place des dispositions pour se faire représenter, et même certains pays, l'Espagne ne me contredira pas j'espère, estiment que les absents non représentés votent pour.

Madame JUERY

Surtout dans certaines procédures qui concernent la création de services d'intérêts communs. Là c'est certain. Dans les autres procédures, je ne suis pas sûre que cela puisse concerner des décisions pour les travaux les plus importants.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

C'est peut-être un peu excessif, mais c'est sûr que ça force les gens à se faire représenter et à se manifester. Alors on sait aussi qu'il pourrait y avoir des abus et on sait tous comment faire pour que quelqu'un ne vienne pas, ne soit pas représenté à une assemblée générale, enfin tous... je veux dire on imagine bien ce que certains peuvent faire.

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Je veux dire un dernier mot en ce qui concerne la réforme qui est en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2007. Le syndic est obligé de tenir un registre de PV des assemblées générales, et dans ce registre, il est obligé d'insérer les décisions de jurisprudence qui

concernent la copropriété, pour qu'on sache ce qui a été jugé, pour cette copropriété.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Il n'y a pas que la jurisprudence, les jugements qui concernent la copropriété... les jugements pour les débiteurs ?

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Un grand changement en défaveur des copropriétaires.

Le juge de paix a été aboli. On doit faire appel au même tribunal qui applique la CPO (Civil Process Of). C'est le Code Civil.

Il y a intérêt de prendre un avocat. Cela coûte cher.

En appel on peut se défendre soit même. Mais... peu de chance.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Alors ça c'est très inquiétant. Je le dis parce qu'on en a déjà discuté avec Marianne. En fait vous avez compris, il y a eu une réforme qui a rendu plus difficile l'accès à la justice pour le copropriétaire et la raison semble l'évolution du contentieux de la copropriété. C'est à dire qu'afin d'empêcher les gens d'obtenir gain de cause, hé bien on remonte la difficulté d'accès à la justice et c'est d'autant plus inquiétant pour nous, que nous demandons, depuis des années à ce que la justice soit plus accessible et qu'on redescende au niveau du Tribunal d'Instance, ce qui est aujourd'hui du niveau du Tribunal de Grande Instance. Donc là, vous voyez que les pays européens, les grands pays comme l'Allemagne, auraient plutôt tendance à rendre plus difficile cet accès ce qui n'est pas bon. Ce n'est pas une bonne nouvelle.

Maître RIQUIER - intervenant pour la Belgique

La loi belge contient extrêmement peu de dispositions relatives à l'assemblée générale, et aucune je pense ou quasi aucune quant à sa convocation et à son déroulement. La loi se contente de poser le principe que chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal au nombre de quotités dont il dispose dans l'immeuble et ensuite énonce toute une série de règles relatives aux majorités qui doivent être atteintes pour prendre certaines décisions. La règle de base étant une règle de majorité simple. Le système français est extrêmement formaliste quant aux convocations

des assemblées générales. Bien que je prêche en faveur du formalisme, cela pose des problèmes qui nécessitent des solutions. Ce que je dis concerne la loi, bien entendu. En marge de la loi, pour autant qu'ils ne soient pas contradictoires, il y a des statuts de la copropriété qui peuvent prévoir toute une série de prescriptions particulières. En général, on y trouve des prescriptions relatives au délai et parfois au mode de convocation. Mais la loi ne prévoit rien quant au mode de convocation de l'assemblée générale. Les copropriétaires peuvent être convoqués par le syndic de la manière que le syndic souhaite. La liberté est totale, ça peut être la lettre recommandée, ça peut être la lettre simple, l'e-mail, ça peut être une lettre déposée dans la boîte, ça peut être n'importe quoi. Je pense personnellement que ce système n'est pas mauvais parce qu'évidemment il y a des gardes-fous.

Le premier garde-fou, c'est qu'on n'envisage pas un autre mode de convocation que l'écrit, pourquoi ? Parce que l'assemblée générale ne peut délibérer que sur des points qui figurent à son ordre du jour, et donc forcément l'ordre du jour doit être écrit. Il faut que les copropriétaires sachent de quoi on va discuter, les points qui feront l'objet de délibération et éventuellement de décisions, donc ça élimine par exemple les convocations par simple coup de téléphone.

Deuxièmement, en ce qui concerne les recours. Le système belge des recours contre les décisions de l'assemblée générale est celui-ci : les copropriétaires ont trois mois pour contester en justice des décisions prises par l'assemblée générale. Si vous le voulez, tout à l'heure je vous dirai les conditions dans lesquelles on peut contester en justice une décision. Ce délai de trois mois prend naissance, dit la loi, au moment où les copropriétaires ont eu connaissance de la décision qu'ils contestent et pour les copropriétaires régulièrement convoqués à l'assemblée générale, le délai de trois mois prend cours le jour de l'assemblée générale. C'est à dire que les copropriétaires sont présumés avoir pris connaissance de la décision le jour de l'assemblée générale dès lors qu'ils ont été régulièrement convoqués à cette assemblée générale. C'est donc un second garde-fou important à la liberté apparente dans le mode de convocation à l'assemblée générale.

Donc au bout du compte, cette liberté totale dans le mode de convocation à l'assemblée générale permet d'éviter les problèmes accessoires liés à un grand formalisme dans les modes de convocation.

On n'a pas de procès fondés sur la constatation, par exemple, que les convocations n'ont pas été envoyées en recommandé alors qu'elles devaient l'être. Ce genre de litige n'arrive pas, en principe, en Belgique. Il y a évidemment des litiges, mais ces litiges sont en général générés par une imprudence du syndic, c'est-à-dire qu'au moment de convoquer l'assemblée générale, le syndic éclairé sait avec quels copropriétaires il risque d'avoir des problèmes et généralement c'est toujours les mêmes. Donc certains seront convoqués par lettre recommandée parce qu'on sait que systématiquement ils vont introduire un recours en justice, et qu'il faut donc pour une raison de sécurité juridique, limiter le délai pendant lequel ils pourront introduire ce recours. Mais pour les copropriétaires, gentils... dirons-nous, qui ne posent a priori aucune difficulté, on peut se contenter d'un simple dépôt dans la boîte aux lettres ou une remise par la concierge pour leur dire, voilà l'assemblée générale aura lieu à telle date. Et ça suffit.

Le déroulement de l'assemblée générale n'est absolument pas réglé par la loi. Ce sont généralement les statuts qui expliquent la manière dont ça se passe. Souvent ceux-ci, en tout cas dans les copropriétés de moyenne et grande importance, prévoient la composition d'un bureau avec un président, des assesseurs, etc. Enfin, plus les copropriétés sont importantes, plus évidemment la structure mise en place pour l'organisation de l'assemblée générale peut être importante. Mais je le répète, la loi ne prévoit rien, elle a renvoyé implicitement à la liberté pour organiser le déroulement de cette assemblée générale.

L'assemblée générale se déroule, je l'imagine, comme dans n'importe quel pays d'Europe, c'est à dire que dans certaines copropriétés ça fonctionne très bien, dans d'autres, il y a des blessés, il faut appeler l'ambulance. Ça dépend des circonstances, ça dépend des personnes, ça dépend des litiges, ça dépend des questions qui sont posées, ça dépend de la taille de la copropriété, ça dépend de tas de choses, qui je pense échappent totalement à une quelconque réglementation uniforme. On ne pourra jamais régler ce genre de problèmes par une loi européenne ni même une loi nationale.

Reste une question spécifique qui est celle de la rédaction du procès-verbal, c'est un problème qui en Belgique me préoccupe particulièrement et j'ai eu l'occasion d'intervenir à gauche ou à droite pour donner

mon avis sur la question. La loi n'évoque même pas le procès-verbal chez nous. Tout ce qu'on trouve dans la loi, c'est l'obligation pour le syndic de tenir un registre des décisions, c'est à dire un classeur, que sais-je, peu importe sa forme, dans lequel on va pouvoir reprendre toutes les décisions qui ont été prises par l'assemblée générale. Il n'empêche que la pratique quasi unanime des copropriétés, est évidemment de rédiger un procès-verbal. Et donc la manière dont ce procès-verbal est rédigé, là, je trouve, devrait faire l'objet d'une certaine réglementation dans la mesure où elle est totalement livrée à la liberté de celui qui va le rédiger, c'est à dire le secrétaire de l'assemblée, souvent le syndic. Or ce procès-verbal a une importance cruciale, dans la mesure où c'est, somme toute, le seul document écrit dont on peut disposer pour apprécier le caractère éventuellement abusif d'une décision en cas de recours ultérieur devant le Tribunal.

Il faut savoir, et je l'évoquais tout à l'heure, qu'on ne peut pas introduire de recours en justice contre une décision simplement parce qu'on n'est pas d'accord avec. La loi belge a fixé des critères ou des raisons pour lesquelles on peut contester des décisions en justice. Et il y a trois cas de figures dans lesquels on peut contester une décision. Le premier c'est lorsque la décision est abusive, et la référence, là, que la doctrine a faite, à cette notion d'abus, c'est celle à l'abus de droit, qu'en général, tout le monde connaît, c'est l'idée que quel que soit le droit que l'on a, on ne peut de toute façon pas en abuser. Donc lorsqu'un copropriétaire introduit un recours fondé sur l'abus de droit, le juge doit voir si la décision prise par l'assemblée générale peut apparaître abusive et là, on retombe sur les critères de l'abus de droit, par rapport au droit du copropriétaire qui introduit un recours contre elle. Par exemple, est-ce que l'intérêt que la copropriété va retirer de la décision prise apparaît comme relativement insignifiant par rapport au préjudice que le copropriétaire qui se plaint va subir.

Deuxième cas de figure, c'est l'hypothèse des décisions irrégulières. Alors l'irrégularité, là, c'est quelque chose d'extrêmement important.

C'est par exemple le recours introduit par un copropriétaire qui n'aurait pas été convoqué, ça c'est une irrégularité. Ou bien une décision prise par une assemblée générale qui aurait été convoquée avec un délai insuffisant. Ce sont toutes les causes d'annulation qui sont fondées sur le non respect de

certaines règles formelles particulières qui seraient prévues par les statuts, voire de temps en temps par la loi.

Troisième possibilité de recours, c'est lorsque les décisions sont frauduleuses. C'est relativement rare et exceptionnel, mais enfin on peut imaginer que c'est l'hypothèse d'assemblées générales qui auraient été en réalité manipulées. Par exemple, un syndic qui va convoquer une assemblée générale au mois d'août, parce qu'il sait que les $\frac{3}{4}$ des copropriétaires sont en vacances à ce moment-là, notamment parmi ceux qui sont en vacances, ceux dont il sait déjà qu'ils vont s'opposer à une motion qu'il veut absolument faire passer. Il faut savoir que dans notre système, et c'est la raison principale pour laquelle nous plaçons toujours pour un système formaliste comme le système français, la doctrine et la jurisprudence considèrent que quelque soit la cause invoquée par le copropriétaire, à l'appui de son recours, que ce soit l'abus, que ce soit l'irrégularité, que ce soit la fraude, ce copropriétaire est censé démontrer au juge que si cet abus, si cette fraude, si cette irrégularité n'avait pas été commise, la décision eut été différente. Ça veut dire, que pour le copropriétaire qui n'a pas été convoqué à une assemblée générale, c'est une irrégularité flagrante, évidente. Il doit introduire un recours devant le Tribunal pour faire annuler les décisions qui ont été prises en son absence, sans qu'il le sache, décisions avec lesquelles il n'est pas d'accord. Ce copropriétaire ne pourra obtenir éventuellement gain de cause devant le Tribunal, que s'il démontre que s'il avait été là, la décision aurait été différente.

Et là, évidemment, c'est extrêmement différent, parce que vous avez un copropriétaire généralement minoritaire, qui se bat contre cette majorité générale qui prend toujours des décisions que le syndic veut qu'elle prenne, et nous en avons dans la salle, je le sais, parce que j'ai reconnu une dame tout à l'heure que je connais bien et qui est précisément confrontée à ce genre de problème. On peut très bien imaginer que juste pour avoir la paix à l'assemblée générale, et pour éviter ce genre de difficultés, le syndic ne la convoque pas. Hé bien virtuellement, cette personne n'a pas de recours. Elle n'a pas de recours pourquoi, parce que la majorité est contre elle, et elle ne pourra jamais démontrer que si elle avait été convoquée, la décision aurait été différente.

Et c'est la raison pour laquelle le formalisme français dont les Français se plaignent tant, parce que c'est

vrai qu'un formalisme crée toujours beaucoup de difficultés, ce formalisme a du bon. Il a du bon parce qu'il réduit dans une large mesure, l'appréciation que le Tribunal peut avoir de l'opportunité d'annuler ou de ne pas annuler une décision. Le formalisme c'est le garant des minorités. C'est la garantie minimale me semble-t-il de ce que les copropriétaires pourront faire valoir leur voix dans un système qui est certain. Et si je ne suis pas convoqué à l'assemblée générale je dois pouvoir faire savoir que si je vais devant le juge, le juge me donnera raison et sanctionnera le syndic et la copropriété de ne pas m'avoir convoqué. Dans le système belge, cette garantie je ne l'ai pas. Dans le système français, je pense que pour l'instant, en tout cas, vous l'avez.

J'ai dit à peu près ce que je voulais dire sur le thème n° 3. Mais le thème n° 3 rejoint un peu le thème n° 5.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Votre intervention est excellente. Mais dire que le formalisme est le garant des minorités, oui et non. Vous n'imaginez pas le nombre de résolutions d'assemblées générales qui ont été annulées, mais qui ensuite ont été ratifiées. Donc nous, à l'ARC, on dit qu'une personne ultra minoritaire n'est pas forcément obligée d'empoisonner la vie d'une copropriété et que si elle reste minoritaire, ce n'est pas forcément à la loi de lui donner en permanence raison contre tout le monde. On a une approche un peu plus syndicale de la vie en copropriété, même si c'est vrai qu'il faut un peu de formalisme pour défendre les droits individuels. Mais où est le juste milieu ? Ce que je retiens personnellement, on avait déjà vu ça dans votre réponse, c'est ce niveau, abusif, irrégulier, frauduleux. C'est déjà aussi une façon de bien identifier les problèmes et les sources de problèmes. Parce qu'il n'est pas normal qu'on fasse annuler aussi bien une assemblée générale pour un délai qui n'aura pas été respecté pour un jour, ou pour, par exemple, avoir fait voter deux millions d'euros de travaux sans devis.

Maître RIQUIER - Intervenant pour la Belgique

Oui mais pourquoi avoir raté le jour en question, vous voyez, si c'est si important, on va faire attention aux délais et on ne va pas rater le jour.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Parce que le délai peut être justement trop rigoureux.

Maître RIQUIER - Intervenant pour la Belgique

Alors il faut le changer le délai. Mais tant que le délai est là il faut le respecter.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Il faut assouplir les formes du délai. Donc vous voyez, le formalisme aujourd'hui, par exemple on nous impose un délai de 21 jours parce qu'on nous dit : il faut que quelqu'un de Patagonie puisse recevoir sa lettre recommandée autant que la personne de l'arrondissement d'à côté. Ça, c'est un formalisme suicidaire pour les copropriétés.

Maître RIQUIER - Intervenant pour la Belgique

Ça évoque quelque chose que j'ai oublié de dire. C'est qu'il n'y a chez nous aucun délai pour la communication du PV de l'assemblée générale. Et voilà un cas dans lequel le formalisme est extrêmement important. Il est essentiel qu'en Belgique le législateur intervienne pour dire : le procès-verbal doit être communiqué dans un certain délai. Tout à l'heure j'entendais des personnes frémir à l'idée que le PV pouvait arriver après trois semaines alors que le délai de recours est d'un mois. Je pense que 99,9 % des copropriétaires en Belgique sauteraient de joie si on leur disait que demain les procès-verbaux d'assemblée générale leur arriveront dans les trois semaines. Ici on est content quand il arrive dans les trois mois. Donc vous voyez que le formalisme parfois, a du bon.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

On est d'accord, le formalisme est une bonne chose, à condition qu'il n'y en ait pas trop.

Autre chose que je retiens pour nous, c'est ce délai de trois mois. On sait qu'en France le délai de deux mois est très difficile à mettre en œuvre et ne permet pas l'exercice du droit d'opposition. Pourquoi ? Tout simplement parce que, dans le cas d'une assemblée générale qui se passe en juin, personne ne va la faire annuler dans les deux mois étant donné ce que sont les mois de juillet et août en France. Donc ce délai de deux mois est trop court et par exemple, il n'est pas normal que tout soit forclos en deux mois, qu'il n'y ait pas de délais adaptés à la gravité de la situation. C'est dommage que notre ami italien soit parti, parce que les Italiens ont également, mais ça, vous le verrez sur la réponse au questionnaire, une hiérarchie des causes d'annulation, et ça me semble aussi intéressant de dire, c'est vrai qu'on n'a pas les mêmes droits pour des... (c'est un peu grave ce que je vais dire), pour des fautes vénielles et des fautes graves.

Et d'ailleurs, Jane BALL dans sa réponse, introduit cette idée de faute grave et de faute vénielle.

Madame Jane BALL - Intervenant pour le Royaume-Uni

Faute grave, ce n'est pas une conception anglaise.

Intervention

Juste pour dire que le formalisme très souvent est le seul moyen de se faire entendre sur le fond. Il y a la théorie, il y a la pratique, on sait très bien tous que dans la pratique, on ne va pas s'embêter à aller faire un procès s'il n'y a pas un véritable intérêt sur le fond. Donc on utilise très souvent une erreur de procédure, de formalisme, pour pouvoir se faire entendre.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

C'est vrai aussi, vous avez raison, mais c'est-à-dire qu'on souffre quand même, l'équilibre n'étant pas facile à trouver entre un excès et un manque. Mais nous on pense que sur certains points on a vraiment dépassé la cote d'alerte. Et par ailleurs, il y a des dispositions très formalistes qui ne sont pas respectées, par exemple le fait d'introduire l'idée de la transmission de la feuille de présence, à ceux qui la demande pour nous c'est désormais une obligation, c'est une très bonne chose. Hé bien nos adhérents ont un mal fou à accéder à la feuille de présence. Et qu'est-ce qu'on oppose à cette demande ? La confidentialité. Donc vous voyez, on oppose des droits individuels pour empêcher l'exercice de droits qui sont aussi individuels. Donc en fait le formalisme il est aussi à géométrie variable.

Madame Jane BALL - Intervenant pour le Royaume-Uni

Il y a un petit point de ce matin, je n'ai pas eu l'opportunité de répondre, concernant l'exclusivité, les copropriétaires anglais auront droit à la vente, ce qui fait qu'ils ne peuvent pas exclure des personnes. C'est un point à part.

Les assemblées générales, pour moi c'est une question du droit des sociétés. Il faut dire qu'en Angleterre nous n'avons que six formes de sociétés, tandis qu'en France, vous avez une quarantaine de formes, je crois. La procédure est à peu près la même pour tous et tout le monde sait comment ça marche. D'habitude ce sont les directeurs qui convoquent l'assemblée générale annuelle. Il y a aussi la possibilité, si vous avez 5 % des associés, de convoquer vous-même

une assemblée générale extraordinaire. À n'importe quelle assemblée générale, n'importe quel associé peut proposer une résolution, même pour changer le règlement de copropriété.

Pour l'assemblée générale extraordinaire, c'est démocratique, pour les résolutions on diffuse à l'avance une information. La convocation est faite deux semaines avant, par lettre (plus facile à prouver).

À l'assemblée générale annuelle, on élit le directeur et le secrétaire. Le secrétaire, conformément au droit des sociétés, doit être qualifié et ainsi avoir passé des examens.

En cas de cession, un notaire interviendra. À l'assemblée générale, on examine les comptes, on décide des charges. À noter que l'énergie et l'eau sont individuelles et ne sont pas comprises dans les charges générales. Les comptes doivent être certifiés par un comptable. Il doit certifier qu'ils sont exacts. S'il y a contestation de ces comptes, l'identité du directeur et du secrétaire est indiquée auprès de « Companies Houses » qui est un registre national des sociétés.

Si la nouvelle assemblée générale n'était pas tenue dans un délai de quinze mois, la société serait radiée du registre. Les directeurs ont des devoirs importants car il y a de nombreux recours concernant l'assemblée générale.

On dispose de six ans pour intenter une action. Mais si on n'agit pas assez vite, le juge peut sanctionner. En principe le copropriétaire ne peut pas contester ses charges. Mais il dispose d'un droit de recours en cas de fraude, d'injustice, d'illégalité ou d'oppression d'une minorité. Avant d'intenter un recours, il faut tenter une médiation.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

On verra ce point après.

Madame Jane BALL - Intervenant pour le Royaume-Uni

Oh oui, nous cherchons toujours des alternatives à la justice, parce que c'est long et cher, et l'avantage de l'arbitrage, c'est quand on a un professionnel qui comprend plus que le juge.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Ce que je voulais dire c'est qu'on avait un thème là-dessus. Donc on reviendra dessus.

Madame Jane BALL - Intervenant pour le Royaume-Uni

Il y a un autre point concernant les recours. Si vous avez recours à la Justice, on essaye de le faire plus facilement. En France il y avait un processus pour faciliter l'accès à la Justice. C'était des petits tribunaux de quartier. Mais ça augmente le personnel, et pour nous, on a voulu réduire le nombre de procédures et de juges pour faire en sorte que ça aille plus vite. Et ce qu'on peut faire en Angleterre, c'est lancer une action « en ligne ». Vous allez sur un site web, vous entrez et si on ne répond pas dans les deux semaines, vous avez gagné.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Il y a une décision de justice en deux semaines ou une médiation ?

Madame Jane BALL - Intervenant pour le Royaume-Uni

C'est après la médiation, mais la médiation ça peut être très court, et sinon, il y a quelques actions qui ne passent pas à la médiation. Cela dépend des termes.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Mais le cas que vous citez de l'action en ligne qui dure deux semaines, c'est une action judiciaire qui aboutit à un jugement.

Madame Jane BALL - Intervenant pour le Royaume-Uni

Ah oui.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Alors il faudra dire ça à Madame DATI ! On supprime tous les Tribunaux et il n'y a plus de problèmes.

Madame Jane BALL - Intervenant pour le Royaume-Uni

Quelque chose d'important que je n'ai pas dit. En Angleterre, un copropriétaire c'est un consommateur. Et alors si vous êtes consommateur dans le droit anglais, vous avez une garantie de prix, de qualité, de vitesse des services, et de qualité des matériaux.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Prix, qualité, services ! Justement, le juste prix.

C'est très important ce que vient de dire Jane BALL, c'est un débat aussi très français de savoir si le

copropriétaire est un consommateur ? La réponse des pouvoirs publics est non. Le copropriétaire n'est pas un consommateur et il a fallu qu'on bataille jusqu'au Ministre de l'Economie pour faire reconnaître la copropriété comme un consommateur par rapport aux droits de la consommation. Mais le copropriétaire n'est pas considéré comme un consommateur. Et ça c'est très important. J'ai l'impression que les Allemands admettent aussi que le copropriétaire est un consommateur puisque c'est dans la réponse, ceux qui ont lu le document du Sénat ont vu qu'on faisait référence à une enquête du Ministère de la Consommation. C'est vrai que c'est important. Cette évolution aussi, elle est pour nous importante de reconnaître que le copropriétaire est aussi un consommateur.

Madame Jane BALL - Intervenant pour le Royaume-Uni

Il y a une précision, pour nous le locataire est un consommateur aussi. Le copropriétaire pourrait lancer une action contre le mandataire, mais ce serait difficile de lancer une action contre la société en elle-même, parce que les services ne sont pas fournis suivant un contrat car notre société n'établit pas nécessairement un contrat. Ce n'est pas décidé, on verra.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

C'est bien, il y a un peu d'ajustement en fait.

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

En ce qui concerne l'Allemagne, le copropriétaire n'est pas considéré comme un consommateur.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Je me suis fait avoir. Est-ce que tu as demandé à ton avocat ?

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Affirmatif.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Sauf que tu nous avais expliqué que le copropriétaire était reconnu dans ses droits y compris par rapport aux charges excessives.

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Non, c'est surtout les locataires qui peuvent demander un remboursement de leur *Haus Gelt* [voir Marianne], les charges qu'ils payent, s'ils se rendent compte qu'elles sont trop élevées. Donc ce sont les locataires qui sont consommateurs dans ce sens. Et ils ont un vrai droit. Parce qu'ils sont très organisés, ils sont très bien défendus par leurs associations. Tu l'avais dit tout à l'heure, il y a un comparatif des charges de copropriétés, ville par ville, en Allemagne. Donc il y a un comparatif possible et ils disent, bon, ce que je paye n'est pas normal, remboursez-moi.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Mais alors pourquoi est-ce que c'est le Ministère de la Consommation qui a répondu à l'enquête sur la copropriété dans le document du Sénat ?

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Il faut que je demande à mon avocat.

Monsieur Bruno DHONT - Directeur de l'ARC

Bon on prend acte que ce n'est pas un consommateur, moi j'ai été un peu rapide en voyant que c'était ce ministère là qui avait été interrogé par le Sénat. Ça n'enlève en rien à la remarque de Jane BALL sur le statut de consommateur du copropriétaire en Angleterre.

Est-ce qu'un autre intervenant veut intervenir ?
Docteur AMANN ?

Docteur AMMAN – Intervenant pour l'Autriche

La question de savoir si les copropriétaires sont des consommateurs ou non, hé bien je pourrais répondre très clairement, que oui ils le sont. La plupart des dispositions concernent en fait la protection des consommateurs, donc ce n'est pas seulement d'ordre formel dans le processus de décision de délibéré. Cela s'applique surtout lors de l'achat de biens immobiliers. Il y a une forte protection de l'acquéreur. Mais ce n'est pas le sujet aujourd'hui.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Donc en Autriche, c'est le cas ? Est-ce que vous souhaitez intervenir sur un autre sujet, sur l'Assemblée Générale ?

Docteur AMANN – Intervenant pour l'Autriche

Oui, je pourrais parler du système autrichien en matière de copropriété, si vous voulez que je le fasse maintenant. Nous avons une loi relativement récente de 2002. La loi originale date de 1943 mais a été rénovée en 2002. C'est une loi récente qui intègre toutes les questions urgentes qui tournent autour de la copropriété. L'un des aspects importants qui explique la raison d'être de cette nouvelle loi, c'est ce qu'on appelle les systèmes de copropriétés mixtes. Je m'explique.

Il y a des bâtiments qui sont résidentiels, qui étaient en location. Les gens ont eu le droit d'acheter ces habitations qu'ils louaient auparavant. Lorsque le logement est vendu au locataire, dès lors qu'un seul appartement est privatisé, vendu à son occupant, l'ensemble du bâtiment devient une copropriété. Alors cela ne change pas beaucoup, mais du point de vue des formalités légales, ça constitue un changement important. Autrement dit, notre loi en matière de copropriété couvre aussi bien les grandes copropriétés que les petites, mais également, des copropriétés mixtes, telles que ce que j'ai décrit.

Comme je l'ai mentionné, les copropriétaires sont considérés comme des consommateurs. J'ai parlé également des achats, des acquisitions. On a ce qu'on appelle (*Bautrig Vertrag*), en fait un contrat qui confère beaucoup de sécurité aux consommateurs lorsqu'ils achètent un logement et le payent avant d'avoir acquis formellement le titre de propriété. Donc s'il y a par exemple des fraudes qui pourraient être découvertes par la suite, la loi en matière de copropriété est très formelle : elle régit de façon détaillée la convocation des assemblées générales et l'envoi du procès-verbal. En fait ça doit être envoyé par la Poste, dans un délai bien précis, ça doit être affiché de manière visible à tout un chacun dans le bâtiment. On peut également utiliser les autres moyens de transmission modernes, par exemple l'e-mail, si le copropriétaire l'accepte. Il faut son acceptation de façon volontaire et de façon explicite.

Qu'en est-il des décisions ? Hé bien les décisions sont prises sur la base des quotas des tantièmes, les votes sont calculés en fonction des parts. Par exemple si 60 % des propriétaires sont présents, hé bien on peut prendre les décisions. Donc il faut qu'il y ait 50 % de 60 % qui votent en faveur de la décision. Mais après l'assemblée générale on peut toujours prendre contact avec les absents pour les informer si par exemple on constate que pour tel ou tel sujet, il n'y avait pas le

quorum pour prendre les décisions, on peut toujours prendre contact avec les absents plus tard.

Par ailleurs, les parts de propriétés ne sont pas calculées en fonction des surfaces utiles. Mais sur ce qu'on appelle la valeur d'usage. En fait la valeur utile peut s'avérer être plus élevée que si on calculait les choses uniquement basées sur la surface utile. Surface par opposition à valeur utile. Dans ce concept on essaye de tenir compte de la qualité des appartements dans un même bâtiment indépendamment de la surface utile.

Nous avons en Autriche une institution comparable à vos HLM responsables de 60 % de la construction d'immeuble. Ces associations sont non seulement des promoteurs mais des gestionnaires. Il y a donc concurrence entre ces gestionnaires des copropriétés types logement social et les syndicats.

Ces associations, (SARL) sont des sociétés assez importantes. Elles ont une organisation qui chapeaute tout et ont une très bonne performance. Il est très difficile pour les sociétés de gestion privées d'entrer en concurrence avec les agences chargées des logements sociaux. Une bonne partie de ces copropriétés sont gérées par des HLM, pour simplifier.

Pour l'accès à la profession, évidemment l'accès n'est pas libre, il faut un certain nombre de certificats, un certain nombre de diplômes, et être reconnu par le Gouvernement, et faire la preuve de sa compétence dans ce domaine. Ils sont représentés à la Chambre de Commerce.

Le droit d'acheter est un aspect très important. Il a été introduit il y a 10/13 ans, au début des années 90, et c'est à cette époque qu'il y a eu un consensus entre les logements qui étaient en location et ceux qui étaient en propriété. Donc une nouvelle structure, un nouveau schéma a été mis en place. Au bout de dix ans en location, il y a obligation de proposer l'achat de son logement. Alors quel est l'intérêt d'acheter pour le locataire ? Je ne crois pas que l'avantage soit si grand que ça, même si le prix des logements est généralement en deçà des prix du marché. On estime que seulement 20 % des locataires seraient prêts à acheter leur logement, dans ces conditions. Néanmoins, c'est quand même une source importante d'augmentation du nombre de copropriétés.

Dernière remarque : lorsque je parlais de la loi, je pense que comme vous le savez, l'Union Européenne est réticente à endosser des responsabilités dans le domaine du logement ou du bâtiment. Cela étant, il y a des évolutions, il y a désormais des fonds régionaux. On pense également à une charte du logement social. Mais d'un point de vue juridique (Code civil, législation en matière de logement), je pense qu'il y a très peu de chance que l'Union Européenne en tant que telle en prenne la responsabilité, sauf en ce qui concerne la protection du consommateur en matière de logement, qui peut très bien être l'objet d'une politique européenne et de ce point de vue pourrait contribuer à cimenter l'Union Européenne.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

On a l'impression qu'on est dans un autre monde. Personnellement, concernant votre explication sur les gestionnaires HLM qui ont la moitié du marché, je tombe du placard. J'ai rien compris ? Vous avez compris ça ? Non mais c'est vrai que ça doit introduire une concurrence saine... mais enfin, pourquoi est-ce que les HLM construisent 60 % des copropriétés ? 60 % des constructions à étages sont construites aujourd'hui par des HLM. En France aussi 60 % ? Non, pas 60 % chère Madame ? Est-ce que la personne de l'USH est toujours là ? Enfin ça a du vous intéresser, puisque nous avons en France une expérience de gestionnaires solidaires, c'est ça ? Du syndic solidaire, donc en Autriche j'ai l'impression que le syndic solidaire il est déjà non seulement en place mais sacrément armé.

La seule question que j'aurais à poser est qu'on ne sent pas dans votre intervention la place du copropriétaire et en particulier du contrôle de ces sociétés. Alors, on part de l'hypothèse qu'elles sont vertueuses, efficaces, et qu'elles n'ont pas à être contrôlées. Je ne vois pas le conseil syndical, alors que j'avais lu dans une autre de votre réponse que le conseil syndical commençait à se mettre en place en Autriche, ce qui m'avait inquiété d'ailleurs.

Docteur AMANN – Intervenant pour l'Autriche

Oui, il faut comprendre le contexte, le financement en fait du logement en Autriche. Nous avons beaucoup de subventions pour les matières premières utilisées pour la construction et l'Etat cofinance une bonne partie des nouveaux logements. Quand je dis cofinancer, on peut supposer que 30 à 40 % du coût de construction peut être couvert par des prêts d'Etat. Bien sûr ce n'est pas la majorité de la construction qui a été faite par l'Etat mais une partie. Alors ce qui fait que de toute façon le coût du logement se trouve être

moins élevé du fait de ces prêts même si une bonne partie des constructions sont cofinancées. Du fait du cofinancement des logements on a tendance à faire confiance à ces sociétés dont je vous ai parlées, les SARL, qui sont bien contrôlées. Après tout ils ont une organisation qui chapeaute tout, qui contrôle non seulement leur bilan, le bilan de ces sociétés, mais également la performance économique de ces sociétés là. Ensuite, cet organe de supervision fait un rapport qui est approuvé par les autorités locales. Donc de ce point de vue là, il y a un système de poids et de contrepoids qui est mis en œuvre. Et au cours des dernières décennies, ce système est devenu non seulement prépondérant mais disons que c'est un acteur fiable sur le marché. Comme je vous l'avais dit, il est très difficile de faire concurrence, pour le secteur privé, à ces entités-là.

Madame AGUILAR – Intervenant pour l'Espagne

En ce qui concerne le formalisme de la tenue des assemblées générales, il est comparable à celui qui régit les assemblées générales en France. Je voulais revenir sur la convocation des copropriétaires, puisque là encore l'Espagne se singularise par une certaine aptitude à simplifier la vie des présidents. Je vous ai expliqué que ces pauvres présidents n'avaient pas forcément la tâche facile. La loi précise que tous les copropriétaires doivent avoir une résidence en Espagne où puissent leur parvenir les notifications. Donc ça veut dire que pour les étrangers, il faut qu'ils aient une adresse en Espagne. Vous allez me dire, que forcément, ça va être l'adresse de la copropriété. Si c'est une résidence secondaire la convocation va leur parvenir à un logement qu'ils n'occupent pas forcément, ou qu'ils louent. Auquel cas la convocation sera remise valablement au locataire. C'est ainsi.

Donc, cette disposition de la loi espagnole qui dit que les copropriétaires doivent avoir leur domicile en Espagne, où peuvent être faite les notifications, était similaire dans la loi française avant qu'elle ne soit modifiée, la commission européenne ayant considéré que c'était un obstacle à la libre circulation des capitaux. Il est possible que les Espagnols s'exposent à la même déconvenue et qu'effectivement la loi un jour ou l'autre, peut-être prochainement même, doive être modifiée sur ce plan-là. Ça simplifie effectivement la vie des organes de la communauté. On privilégie l'intérêt collectif de la copropriété, par rapport à l'intérêt individuel du copropriétaire, ce qui rejoint un thème que nous avons abordé rapidement ce matin.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Si ce colloque avait eu lieu il y a un an on aurait évité ce décret à la noix, puisqu'on a eu un décret qui nous a obligés à supprimer la disposition comme quoi le copropriétaire résidant à l'étranger devait élire domicile en France, sous prétexte que ça empêchait la liberté de circulation des personnes. C'est vrai que si j'avais su que l'Espagne était en faute aussi, j'aurais exigé qu'elle soit l'objet d'une plainte et on aurait non seulement gagné un an, mais renversé la vapeur et montré que ce n'était pas une disposition discriminative mais que c'était une disposition d'efficacité concernant la copropriété. Donc imaginez qu'aujourd'hui on est obligé de convoquer à 21 jours avec lettre recommandée et accusé de réception, la date étant celle de remise de la lettre à des gens habitant à l'étranger. Et c'est sûr qu'on se serait emparé de l'exemple espagnol. Et la possibilité de convocation par email, ou d'autres voies ?

Madame AGUILAR – Intervenant pour l'Espagne

Ça je ne sais pas. Par e-mail, je ne sais pas, franchement.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

La Chancellerie nous a refusé l'e-mail et a admis comme vous l'avez remarqué, cet instrument d'avenir qu'est le fax... C'est à dire qu'on fait un décret pour vous dire : vous pouvez obtenir la convocation par télécopie. On avait demandé l'e-mail et ça réglait le problème de la convocation aux étrangers par lettre recommandée. Je regrette de ne pas avoir su ça.

Madame AGUILAR – Intervenant pour l'Espagne

Si vous le permettez, je rebondis sur ce que vous dites. Il s'agit là d'une modification qui a été introduite par la France à la suite d'un avis donné par la Commission Européenne. D'une plainte à la Commission Européenne qui a effectivement décidé que c'était un obstacle à la libre circulation des capitaux. Néanmoins la seule autorité susceptible de dire le droit dans l'Union Européenne, c'est la Cour de Justice des Communautés Européennes qui n'a pas été saisie sur ce point, puisque la France a tout simplement décidé qu'il valait mieux éviter un contentieux et donc a supprimé cette disposition qui certainement de toute façon aurait été déclarée nulle, contraire à la libre circulation des capitaux par la Cour de Justice des Communautés Européennes au vu de la jurisprudence, mais ceci dans quelques années. En toute hypothèse, effectivement je pense

que pour l'Espagne, le problème se posera de manière similaire et que effectivement cette disposition devra être annulée, supprimée, sous peine de se voir peut-être un jour objet d'une plainte et peut-être y compris d'une condamnation devant la Cour de Justice des Communautés Européennes si l'Espagne ne suit pas l'exemple de la France en modifiant sa législation avant d'en arriver là.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Oui mais l'Espagne n'a pas une disposition contraignante comme l'obligation d'envoyer par recommandé avec accusé de réception, le délai partant à partir de la remise, c'est ça qui est ahurissant. C'est que non seulement on nous a supprimé la possibilité d'exiger le domicile élu en France, ce qui est une facilité, mais peut-être une contrainte, mais nous, à l'ARC nous avons demandé, pour éviter ça, que celui qui ne voulait pas élire domicile en France, soit convoqué, mais qu'à ce moment là il ne puisse pas se prévaloir d'un non-respect du délai de 15 jours à date de réception d'une lettre recommandée. D'ailleurs à la Chancellerie, ils ne savaient même pas si en Patagonie on pouvait envoyer une lettre recommandée ou la recevoir. C'est pour ça que parfois le formalisme est gravissime, et là, c'est intéressant de voir que finalement il y a un pays, parce qu'on ne s'en est pas aperçu, continue d'exiger la domiciliation sur son sol. On va saisir la Commission Européenne et on va porter plainte (rire).

C'est pour dire que les choses sont faites parfois par dessus la jambe.

Question de la salle – copropriétaire belge

J'aurais souhaité qu'on puisse faire un tour d'Europe (à part la Belgique que je connais), sur la problématique de la communication aux copropriétaires des noms et coordonnées des autres copropriétaires d'une résidence. C'est donc la problématique que l'on vit en Belgique, pour l'instant. Nous avons une jurisprudence récente qui prévoit la communication de ces listes à un copropriétaire qui en fait la demande, mais dans beaucoup de copropriétés, le syndic ou le conseil de gérance, pour toute une série de raisons, essaye de s'opposer à cette communication, empêchant par là même des copropriétaires d'échanger entre eux, et le cas échéant de provoquer par exemple une assemblée générale extraordinaire relative à tel ou tel point, voire de se concerter avant une assemblée pour notamment par exemple demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour, voire tel ou tel problème de gestion, s'ils souhaitent avoir je dirais une approche qui soit commune. Donc quelle est la position dans les

différents pays. Quant à la question, la demande est la suivante : est-ce qu'un copropriétaire peut demander au syndic la liste et l'obtenir facilement ou y a-t-il des objections, des obstructions en la matière.

Madame Jane BALL – Intervenant pour le Royaume-Uni

On peut aller auprès du Registre des Sociétés, et on peut obtenir une copie de ce Registre.

Les noms des administrateurs doivent être enregistrés.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Pas les administrateurs, les autres membres, les copropriétaires.

Madame Jane BALL – Intervenant pour le Royaume-Uni

Oui tout est là. De fait c'est dans un livre.

Question de la salle

Madame, le problème est simple, la copropriété comprend un certain nombre de copropriétaires. Ils veulent pouvoir se concerter entre eux très simplement, sans complication et dès lors demander au gérant, au syndic, à l'administrateur, au directeur, appelez-le comme on veut, la liste, mais pas envoyer la personne à tel ou tel registre. Donc ici c'est simplement une demande au syndic.

Madame Jane BALL – Intervenant pour le Royaume-Uni

Le secrétaire de la société garde les livres lui-même et dans les livres il y a les noms des membres auxquels on peut accéder. Il y a aussi un recueil des procès-verbaux de toutes les réunions des assemblées générales.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Pour l'Angleterre c'est OK, pour l'Allemagne ?

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Mon avocat m'a dit qu'on pouvait demander une photocopie avec les noms et les adresses, si les copropriétaires n'habitent pas sur place, on pouvait demander ça au syndic.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Est-ce que le syndic peut refuser ?

Madame Marianne KERAMPRAN - Intervenant pour l'Allemagne

Non, il ne peut pas refuser.

Madame AGUILAR – Intervenant pour l'Espagne

Ça ne fait pas partie des droits reconnus aux copropriétaires par la loi, pas à ma connaissance. Donc a priori non, mais après c'est une question de cas d'espèce comme ici.

Docteur AMANN – Intervenant pour l'Autriche

Alors je crois que c'est de l'information publique, c'est comme au Royaume-Uni, on peut retrouver cette liste au Cadastre. Il n'y a pas vraiment de problème, enfin la question ne se pose pas en terme de protection des données. Rien ne s'oppose à la mise à disposition de cette information.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Ce n'est pas le plus simple. Une remarque de la Grèce qui est dans la salle ? ça ressort d'où en Grèce, ... de la loi, ou ...

Intervention de la salle (pour la Grèce)

En fait, ça sort du droit des obligations. C'est à dire que ce sont des gens qui sont réunis dans un objectif commun et sont donc intéressés par la gestion correcte de l'immeuble et le gérant est obligé d'informer, si une volonté de réunion en dehors de la fonction du gérant, de dire quels sont les copropriétaires.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Ce n'est pas simplement pour faire plaisir à Monsieur que vous répondez ça ?

Intervention de la salle (pour la Grèce)

Pas du tout.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

En France c'est un débat qui est très vieux, la Cour de Cassation avait décidé que c'était un droit d'accéder qui n'était pas respecté. Il a donc fallu faire modifier le décret pour dire que la liste, la feuille de présence avec l'adresse était une annexe du Procès-verbal et qu'il y avait accès. Hé bien sachez qu'aujourd'hui il y a encore 99 syndicats sur 100 qui refusent cet accès au

nom de la confidentialité et de la protection de la vie privée, ce qui est complètement aberrant ! Monsieur SAFAR vous ne me contredirez pas, parce que votre organisation va dans notre sens, là-dessus. Mais il y a un certain nombre de syndicats qui refusent cet accès au nom de la liberté, ce qui est absolument anormal.

Monsieur SAFAR - CSAB

Je vous réponds trente secondes là-dessus, il y a certains de mes confrères qui refusent de donner la liste avec les adresses. En revanche, ils ne refusent pas de donner la liste des copropriétaires. Ils considèrent que les adresses des copropriétaires qui n'habitent pas sur place, qui ne souhaitent pas la donner, ils n'ont pas à la communiquer.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Non ils ont tort. Ce n'est pas vos adhérents, Monsieur SAFAR, que je respecte, vous et vos adhérents qui font la loi. La loi dit, et c'est évident que si on a un nom sans une adresse, excusez-moi, mais ça ne veut rien dire. Et que cette confidentialité, entre guillemets, c'est du « pipeau », un certain nombre de gens ne veulent pas que des copropriétaires puissent informer d'autres copropriétaires surtout quand c'est des bailleurs qui ne savent même pas où ils ont acheté un logement et qui ne sont pas au courant de la vie de la copropriété. Et ce n'est pas normal qu'on en soit à faire modifier les lois pour accéder à une liste toute bête d'adresses. En plus, on sait qu'en allant au Cadastre, on a l'adresse. Donc c'est juste de la cruauté mentale ou un obstacle volontaire.

C'est évident, c'est un faux débat, c'est juste un obstacle mis sur la route parfois mouvementée des copropriétaires. Il y a même un syndic, l'autre jour, qui n'est pas heureusement du syndicat de Monsieur SAFAR qui m'a dit : « ça c'est uniquement pour vous faire des adhérents, faire des mailings à des futurs adhérents », ce qui est vraiment d'une mesquinerie !

En plus c'est bête parce qu'on ne fait pas de mailing. Et ce n'est pas ça, l'enjeu ; l'enjeu c'est qu'on a le droit de savoir qui, et surtout aujourd'hui dans les copropriétés DE ROBIEN et BORLOO [N.D.L.R : lois facilitant les investissements immobiliers pour le propriétaires bailleurs (défiscalisation des investissements)], qui a acheté un logement, et qui est le voisin.

Monsieur LANDOU - Copropriétaire

Je me permets de dire, et c'est très important, que je souffre pour manque de connaissance des copropriétaires qui ont acheté des appartements

chez nous. Vous le savez très bien, j'ai agi comme conseiller syndical avec votre aide, à la Bastide [N.D.L.R. Quartier populaire de Cergy-Pontoise] hé bien on en souffre encore aujourd'hui, des fois on voudrait communiquer certaines choses aux copropriétaires, et je n'arrive pas à connaître les adresses de ces copropriétaires.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Donc vous avez maintenant la réponse. Et c'est pour ça qu'on est là. Merci Monsieur LANDOU de cet appui.

Intervenant de la salle

On a parlé des adresses et des téléphones, je reviens sur les e-mails, parce que je peux vous dire que depuis que dans une copropriété, on travaille avec les e-mails, pas seulement au sein du conseil syndical, mais aussi avec la liste de tous les gens qu'on peut avoir, ça change complètement la donne, ça change les rapports de force, n'ayons pas peur des mots. Parce que quand les gens sont au courant, ils savent pourquoi le conseil leur propose ceci ou cela, pourquoi il vaudrait mieux accepter ceci et refuser cela, et tout se passe 10 000 fois mieux, y compris pour le syndic d'ailleurs.

J'insiste fortement sur les e-mails, est-ce que vous pourriez avoir une action auprès de vos adhérents pour les inciter à communiquer sans problème les e-mails ?

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Monsieur SAFAR, agressé, répond.

Monsieur SAFAR - CSAB

Je ne me sens pas agressé, j'en ai parlé plusieurs fois au conseiller CAPOULADE en lui disant que le fax était la demande d'il y a vingt ans et que la demande que l'on avait formulée il y a vingt ans était dépassée.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Il y a vingt ans Monsieur CAPOULADE ne savait pas que ça existait.

Monsieur SAFAR - CSAB

Mais si je lui avais déjà dit que ça existait, vous êtes méchant. Et je lui avais proposé la question de mettre en place un système d'e-mail pour les copropriétaires qui le souhaitaient, je l'ai dit clairement, et il m'a dit : « vous ne pouvez pas savoir qui va répondre. Je lui ai dit : il n'y a pas de difficulté, on peut tout à fait imaginer un système d'e-mail dans lequel la personne qui reçoit le mail confirme que c'est bien le copropriétaire, en inscrivant soit un code, soit une identification ou un mot de passe pour avoir accès à ces informations. Ce système marche aujourd'hui, on l'a mis en place dans de nombreux immeubles, il y a même des syndicats qui ont des consultations des comptes par Internet, c'est à dire que vous pouvez aller consulter vos comptes sur Internet.

Intervention dans la salle

Et même facturé très cher...

Monsieur SAFAR - CSAB

Bien au contraire, nous sommes favorables aux e-mails, mais je sais que cette position n'est pas partagée par tous.

Intervention dans la salle

Votre réponse est intéressante, mais excède considérablement ma question. Je conçois que vous puissiez imaginer un service éventuellement à faire payer, mais enfin ce n'est pas obligatoire si ça ne coûte pas grand-chose, mais ma question était : « est-ce que vous pourriez vous engager là, à communiquer envers vos adhérents en leur disant : soyez intelligents, laissez l'accès aux adresses Internet, aux adresses e-mails des copropriétaires, en dehors des services que vous pouvez imaginer ?

Monsieur SAFAR - CSAB

Nous n'avons pas toutes les adresses e-mails des copropriétaires. Il faut savoir une chose, c'est que nous avons fait, par exemple, je parle pour moi, un recensement dans certaines copropriétés des adresses e-mails des copropriétaires pour pouvoir les enregistrer. Sachez que nous avons deux difficultés, d'abord, tout le monde ne répond pas et ensuite on a beaucoup de changement d'e-mail parmi les copropriétaires, qui font qu'effectivement, quand on se rend compte que la moitié des e-mails que l'on a au bout d'un an ne sont plus attribués parce que les gens ont changé d'opérateur, ont changé d'e-mails ou

ont un e-mail professionnel, ont changé d'entreprise, donc on a une difficulté sur ces e-mails. Sachez que les syndicats professionnels, entre nous, syndics, nous avons supprimé le papier, c'est à dire que nous ne nous écrivons plus qu'en envoyant des e-mails. Que les choses soient claires, auparavant toute la documentation arrivait par papier, depuis maintenant plus de deux ans, la documentation ne vient que par mail.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Vous êtes d'accord avec nos adhérents pour dire : n'ayez aucune crainte, donnez les adresses e-mails que vous avez, qu'elles soient bonnes, qu'elles soient mauvaises, on verra bien.

Monsieur SAFAR - CSAB

Le problème est que je ne peux pas donner une adresse e-mail tant que je n'ai pas l'accord des copropriétaires concernés.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Nous aussi on nous envoie aussi des e-mails, et puis ensuite on nous envoie un fax pour dire : est-ce que vous avez bien reçu mon e-mail, et ensuite on nous téléphone en nous disant : « est-ce que vous avez reçu le fax pour avoir mon e-mail ? »

On ne va pas engager de discussion là-dessus.

Intervention de la salle

... alors que le fax lui-même n'est jamais en panne, alors il y a à boire et à manger là-dedans.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Vos retraités ils n'ont pas de fax. On ne va pas engager une discussion là-dessus. A la limite le texte du 1^{er} mars aurait pu prévoir fax ou e-mail on ne demandait pas la lune. Mais avoir écarté l'instrument qui est quand même celui qui est appelé à se développer, ce n'est pas adapté.

On ne va pas reprocher à un syndic de ne pas donner les e-mails de ses clients, rassurez-vous Monsieur SAFAR. C'est à chacun de savoir s'il veut donner son e-mail, mais pour ça, il faut le contacter, donc il faut avoir son adresse. Revenons à la base et faisons simple.

Enfin c'est intéressant ce petit tour de l'Europe parce qu'on voit que les choses ne sont suffisamment pas encore très claires, mais sachez que le jour où vous

aurez fait changer votre loi belge, hé bien vous aurez encore du chemin.

Madame Jane BALL – Intervenant pour le Royaume-Uni

J'ai un point sur la transparence, c'est que pour nous, la majorité des titres des propriétés est enregistrée auprès d'un cadastre électronique, alors il y a une carte nationale, avec les lignes autour de chaque partie, et n'importe qui peut inspecter ça.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Donc la solution c'est le cadastre électronique.

Madame Jane BALL – Intervenant pour le Royaume-Uni

Il y a un avantage qui est que si votre titre est enregistré, le chef du registre garantit le titre, alors il n'est pas possible pour quelqu'un d'autre de le défaire, sauf le chef du registre.

Question de la salle – Copropriétaire belge

C'est qu'il n'y a pas de formalisme, qu'on peut invoquer ; On a trois mois pour contester, mais il faut savoir que pour contester on doit faire appel au Juge de Paix, et pour aller au Juge de Paix, il faut un PV, parce que sinon il ne reçoit même pas votre demande. Et comme le PV arrive souvent trois mois après l'assemblée et que dans beaucoup de procès-verbaux il y a des anomalies et beaucoup de lacunes, les gens sont forclos, on ne peut plus discuter. C'est important et je crois que ça devrait être relevé, ça n'a pas été dit. Donc le formalisme qu'on n'a pas ne nous apporte rien comme sécurité. On n'a aucun pouvoir pour se défendre.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

D'accord, on a bien compris qu'il y avait un problème en Belgique. Il y en a peut-être d'ailleurs plusieurs.

Question de la salle

Pour ceux qui ont des moyennes et grandes copropriétés, est-ce qu'il y a des problèmes en Europe pour obtenir des salles de réunions ?

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Je crois qu'on peut reporter ça à la prochaine fois.

Il y a des problèmes mais on les règle.

Thème 4 : Gestion financière et travaux

Si vous voulez bien, on va essayer assez rapidement, de voir les spécificités de chaque pays. L'idée est de répondre à plusieurs questions.

D'abord y a-t-il des règles de transparence financière, on l'a déjà vu ce matin. Il semble qu'on soit les seuls à ne pas disposer d'un compte séparé. Fonctionnement comptable : les autres pays ont-ils des obligations comptables comme nous, puisque nous les aurons dès 2008. Nous allons voir ce que nous allons voir, on va « dérouiller ». Et alors là je peux vous annoncer qu'on est complètement à la pointe du progrès. On a distancé toute l'Europe à peu près de deux à trois mille années lumières. Le plan comptable et tout le toutim, nos amis à mon avis sont loin derrière nous, malheureusement. Et surtout un problème qui nous préoccupe, je le disais ce matin, c'est la programmation et le financement des gros travaux où je crois que là on pourrait s'inspirer de ce qui se passe à l'étranger.

Donc, étaient prévu au débat le Docteur AMANN et notre ami Finlandais.

Ensuite nous essayerons de voir rapidement le traitement des litiges en passant la parole à l'Angleterre.

Docteur AMANN – Intervenant pour l'Autriche

Concernant ces trois thèmes en particulier le N°4, on a vu le plus important, c'est le financement et la réglementation de gros travaux. C'est le plus important à mon avis pour ce qui est de la transparence financière et du fonctionnement comptable, les deux autres outils. En Autriche il faut un compte séparé par copropriété et pas par logement. Comme vous l'avez vu dans le rapport *Straff*, il faut qu'il y ait en fait un compte par copropriété. Ensuite pour ce qui est des dépassements d'honoraires, hé bien c'est plus ou moins réglementé de façon officielle par la loi. Pour ce qui est du système comptable, je crois que j'en ai plus ou moins parlé, donc c'est à peu près tout ce que j'avais à dire pour les deux premiers points.

Pour la troisième question, pour ce qui est des gros travaux, je crois qu'il faudrait en parler après les thèmes 12 et 13 si vous en êtes d'accord.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

On ne se comprend pas très bien, Docteur, vous avez évoqué le point 13 et le point 14. Et nous en sommes au 15. Nous sommes intéressés pour avoir votre réponse sur la programmation et le financement des gros travaux en Autriche.

Docteur AMANN – Intervenant pour l'Autriche

Comme je vous le disais pour le fonctionnement comptable, peu de choses à dire pour le financement des gros travaux. C'est tout à fait problématique étant donné les objectifs de Kyoto. L'Autriche a pris beaucoup d'engagements à cet égard. Pour les trois prochaines années, nous devons réduire de 25 % nos émissions de CO₂, et il semble que nous n'atteignons pas notre objectif. Il est très difficile de changer les habitudes de l'industrie, celles de la circulation automobile. Pour le logement, on peut réduire les émissions. Nous avons un système de subventions d'aides de l'État très intéressant. Le Gouvernement autrichien a décidé que jusqu'en 2015 il y aurait des constructions nouvelles qui seraient subventionnées. Comme je l'ai dit, 60 % des constructions sont effectuées par des associations privées et donc 60 % de ces nouvelles constructions devront avoir la norme 0 pour l'émission c'est à dire moins de 15 kilowattheure d'émission de CO₂. C'est une condition également pour la rénovation. C'est un grand sujet, même encore plus important. Car si vous voulez réduire les émissions de CO₂ de tout le parc immobilier, vous ne pouvez pas simplement compter sur les nouvelles constructions, mais aussi le parc existant. Donc il est question d'augmenter de 3 % par an le pourcentage de maisons rénovées, ce qui fait beaucoup pour l'Autriche. Ça veut dire plus de 100 000 rénovations par an.

Donc il y a des conditions préalables assez différentes selon les secteurs du parc immobilier. Le secteur le plus difficile est celui des maisons individuelles. Là il est très difficile de faire la promotion de la rénovation thermique, de l'isolation. Dans le secteur des logements municipaux, des logements sociaux, en revanche la situation est plus favorable. Dans le domaine des associations de propriétaires privés, il faut avoir un fond travaux pour réparations, c'est obligatoire, et il est complété par des subventions publiques permettant ainsi de se mettre à niveau du point de vue des normes thermiques. Dans les copropriétés c'est beaucoup plus difficile, parce que les copropriétés réunissent un grand nombre de personnes qui doivent prendre une décision quant à la rénovation.

Comme dans tous les pays que je connais, c'est toujours un grand problème dans les copropriétés, les gros travaux. Nous n'avons pas non plus trouvé de solution idéale au problème. S'il y a des projets en matière de financement de subventions, et d'initiatives prometteuses, on a beaucoup discuté du financement de ces travaux, de ces fonds de réserve. Certains ont dit que ce n'était peut-être pas forcément le plus important que ce soit obligatoire mais que le plus important était de savoir quelle était la contribution minimum. La contribution peut aller jusqu'à 1,30 € par mois et par mètre carré. C'est la loi, mais ça ne suffit pas pour une rénovation à long terme et entretenir à un bon niveau le parc immobilier. Mais dans le secteur de la copropriété il n'est pas possible jusqu'à présent d'imposer cette contribution parce que l'argument qu'on nous oppose c'est que les locataires qui vivent dans des copropriétés s'attendent à avoir des charges peu élevées. Si vous commencez à constituer des fonds de réserve pour l'entretien, pour les travaux, etc., vous allez de ce fait augmenter les charges qui seront récupérées sur les locataires. Les gens n'accepteront pas ça, en particulier si ce sont des personnes âgées, retraitées, avec une petite retraite, etc. Donc il n'y a pas d'autre méthode que d'établir ces fonds de réserve et en fait il faudrait que ce soit au moins 1 € ou 1,30 € par mètre carré.

Les subventions ont été introduites à Vienne, c'est assez généreux. Ça fait à peu près 300 € par mètre carré pour une rénovation de qualité et puis il y a également d'autres dispositions étatiques qui changent. Il y a également des dispositions qui sont prévues pour les copropriétaires. Le problème c'est la décision qui doit se prendre à l'unanimité. Vous savez que dans toutes les copropriétés c'est très difficile d'obtenir l'unanimité pour de gros travaux de rénovation. Donc, dans la loi, la décision se prend par une simple majorité qualifiée. En fait on n'a pas vraiment pris de décision claire jusqu'à maintenant pour cette difficulté, parce qu'en fait les personnes qui sont dans la minorité peuvent s'opposer à ce qui a été décidé.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Ce n'est pas simple. Donc si je me permets de résumer, le fonds de 1,30 € par mètre carré et par mois n'est pas obligatoire dans les copropriétés ? C'est pour les bailleurs. Et par ailleurs la loi a quand même été modifiée pour permettre des votes à la majorité qualifiée au lieu de l'unanimité, c'est ce que j'ai entendu. Non ? Ou alors je n'ai vraiment rien compris.

Docteur AMANN – Intervenant pour l'Autriche

Les 1,30 € est considéré comme suffisant pour la maintenance à long terme, l'entretien à long terme, mais ça c'est pour le secteur social, le logement social, mais c'est déjà obligatoire. Mais simplement pour les copropriétés il est dit qu'il faut qu'il y ait un fond de réserve approprié, la seule chose que l'on ne définit pas, c'est le montant de celui-ci. Pour le moment ce n'est obligatoire, ce n'est seulement que pour le secteur des bailleurs sociaux, du logement social. Pour ce qui est de la majorité, ce que j'ai dit c'est qu'il est très difficile de prendre les décisions de façon unanime pour les gros travaux. Vous savez qu'il y a toujours celui qui est contre et donc maintenant on a la majorité qualifiée. Pour la plupart des gros travaux, on se fonde sur le principe de la majorité qualifiée et si vous voulez que ce soit une solution ou une autre, il y a toujours des difficultés.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Je n'avais pas si mal compris finalement.

C'est sûr que Monsieur AMANN a raison, quand on voit comment faire en rénovation pour respecter les objectifs de Kyoto. J'avais juste une question à la Municipalité de Vienne, 300 € par mètre carré, c'est le syndicat des copropriétaires qui est subventionné ou les personnes en fonction de leurs ressources ? C'est une question importante pour nous. La subvention est-elle attribuée à la personne ou à l'immeuble, pour faire face à ces travaux ?

Docteur AMANN – Intervenant pour l'Autriche

Dans ce cas, c'est la copropriété qui demande la subvention et qui l'obtient, donc c'est une subvention à la copropriété.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Très bien, c'est très clair et c'est d'ailleurs ce que nous demandons à l'ANAH d'envisager en particulier pour les rénovations d'améliorations thermiques, de faire en sorte qu'il y ait un dossier par copropriété quand il y a des travaux d'économies d'énergie. Pour aujourd'hui, ce n'est que les copropriétés en grande difficulté qui bénéficient d'une subvention à la copropriété, donc c'est important de savoir là aussi qu'il y a des exemples étrangers.

Merci pour ces explications qui prouvent que nous ne sommes pas les seuls à réfléchir et à avoir des difficultés.

La Finlande va encore nous faire pâlir d'envie. Est-ce que vous pouvez nous dire ce qu'il en est chez vous ?

Monsieur Martti LUJANEN- Intervenant pour la Finlande

Je vais considérer les deux points en même temps. Pour commencer pour ce qui est des décisions en matière de gros travaux, il est très important que les copropriétaires comprennent pourquoi il faut les faire et quels sont ceux qui sont les plus profitables à la copropriété, quand il faut les faire et dans quel ordre.

Ça c'est très important. Depuis longtemps notre gouvernement estime que même si nous avons des gestionnaires d'immeubles professionnels, ça ne suffit pas. Il faut aussi que ces gestionnaires et les copropriétaires eux-mêmes aient davantage d'éléments pour prendre leurs décisions que ce dont ils disposent habituellement.

Je vais vous parler du point de vue général du gouvernement. Le secteur immobilier est le cinquième dans l'ordre économique en matière de richesses. C'est plus important que tout ce qui est voirie ou autre. Donc c'est vraiment un segment prioritaire. Nous avons utilisé deux approches de base. Si vous achetez une voiture, vous avez un petit manuel qui va avec, un petit guide d'utilisation, vous devez faire ça et ça pour telle et telle raison, vous devez l'entretenir dans telle et telle circonstance, comme ceci comme cela. Avec un avion c'est encore plus évident, ça n'est pas au propriétaire de l'avion ou de l'automobile de décider de l'entretenir et comment, ce sont les autorités, les fabricants, qui disent il faut faire comme ci, comme ça. Donc l'approche du gouvernement a été la suivante. Il a estimé que pour chaque copropriété il faudrait qu'il y ait un manuel d'entretien à suivre, que le constructeur, le promoteur devrait remettre à la fin de la construction. En fait nous avons ça depuis dix ans, c'est comme en Autriche, il était plus facile d'introduire de nouvelles approches dans ce domaine. Pour le moment c'est nécessaire pour les constructions privées et pour les sociétés de promotion immobilière, ça va être probablement obligatoire dans quelques années.

Donc en fait il faut que l'on décrive là-dedans tout ce qu'il faut faire pour l'entretien des fenêtres, des gouttières, pour les ascenseurs, en général, tout le monde sait ce qu'il faut faire.

Je parle des constructions nouvelles.

Maintenant pour le secteur existant, pour l'habitat ancien, on a cru comprendre que les propriétaires n'avaient pas la capacité d'analyser en fait l'état exact dans lequel était le bâtiment. Donc depuis 30 ans, il existe des évaluateurs professionnels. Ce sont des docteurs des bâtiments. Quand ils examinent les gens ils savent à quoi correspond chaque chose, comme les voitures, vous savez, il y a le contrôle technique tous les tant d'années. Hé bien c'est la même chose pour les bâtiments. Et c'était à l'époque où je faisais mes études ; à l'époque il y avait des subventions gouvernementales et le gouvernement payait 50 % de cette évaluation. C'est ce qu'a fait le gouvernement pour lancer la machine, afin que les syndicats de copropriété, les sociétés commerciales, les gérants prennent l'habitude de faire cela. Maintenant ce n'est pas encore obligatoire, mais tout le monde le fait de plus en plus.

C'est devenu une pratique de plus en plus largement partagée et ces évaluations techniques d'entretien ont lieu fréquemment. C'est en fonction de cette évaluation que la planification des grands travaux est effectuée et que le budget est décidé.

Je voudrais insister sur deux points. Premièrement il faut garantir que l'on prend les bonnes mesures au bon moment, et il faut en même temps entreprendre des actions pour justement économiser de l'argent. Et puis pour ce qui est des appels d'offres, vous avez un bon rapport technique sur l'état du bâtiment et vous êtes mieux armé pour décider.

Ce que je voulais dire aussi, c'est que les copropriétaires savent ainsi pourquoi il est important de faire les travaux.

J'en viens au troisième point qui a été souligné un peu plus tôt par mon collègue autrichien. Cette évaluation maintenant est considérée comme une protection pour le consommateur, pour l'acheteur. Et l'idée est que si vous achetez un logement, il ne s'agit pas simplement de voir l'aspect intérieur, extérieur, il faut savoir également l'état exact de ce qu'il y a, de tout ce qu'on ne peut pas voir, le toit, l'isolation, quel est l'état de l'isolation. Et de plus en plus, il est implicite que si l'on veut obtenir un bon prix, il faut pouvoir fournir un certificat décrivant toutes les caractéristiques du bâtiment. Si vous avez besoin de gros travaux de rénovation, si vous voyez qu'il faut changer toute la tuyauterie, évidemment ça va faire baisser le prix de vente qui est proposé. Cela a une incidence sur le prix. Ça c'était l'approche gouvernementale, mais également, l'association des propriétaires qui en fait représente les copropriétaires. D'ailleurs j'ai apporté

ici un document de 27 pages qui donne des instructions aux gestionnaires d'immeuble, uniquement pour la réparation de la tuyauterie. Et sur ces 27 pages, on vous met tout ce qu'il faut prendre en compte pour les changer. Ça c'est pour les gestionnaires d'immeubles. Et ce qu'on fait également, mais qui n'est pas encore finalisé, c'est ce que disait le Docteur AMANN, c'est au sujet des économies d'énergies. Ce n'est pas du tout évident de savoir par où commencer. Alors à quel moment est-ce que c'est le plus profitable ? Comment au mieux rentabiliser ces dépenses, ce qui va être le plus rentable en matière d'économies d'énergie, ça n'est pas évident.

Ce qui a été une grande chance au cours des dernières années, dans cet environnement économique, c'est le fait que d'abord, les prix de l'énergie ont augmenté et que les taux d'intérêt ont diminué. Les facteurs conjugués ont rendu de plus en plus rentables les dépenses destinées à réduire l'énergie comme l'a dit le collègue autrichien. On va peut-être même pouvoir passer à des solutions très agressives sans même de subventions gouvernementales. À la différence de l'Autriche nous avons des subventions gouvernementales pour encourager les économies d'énergie et d'autres pour des travaux de rénovation un peu plus importants. Mais nous avons toujours estimé qu'en fait, pour que les choses marchent, il faut, que les gens, les propriétaires, les gestionnaires et également les professionnels du bâtiment qui font des offres aient la connaissance technique nécessaire pour concilier le marché, et les propriétaires. Et puis après, il y a quelques subventions. Mais le plus important c'est cette connaissance parce que vous savez nos copropriétaires reçoivent très peu de subventions (pratiquement inexistant), les incitations fiscales ou autres. Mais je crois qu'il est très important, et c'est là-dessus que je vais conclure, que les copropriétaires comprennent que leur patrimoine, c'est cette copropriété. Si le bâtiment n'est pas bien entretenu, s'il n'est pas bien réparé, ça n'est pas une bonne chose du tout pour leur patrimoine. Et comme disent les Américains : « *money talks* », l'argent parle de lui-même et c'est sans doute l'argument le plus valable pour permettre aux gens de prendre des décisions.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

La connaissance, pas de subvention. Ça, ça va plaire à certains.

Nous, ça sera la connaissance et les subventions.

Ceci dit Monsieur LUJANEN parle d'or et le représentant du Ministère du Logement qui est au

fond prendra bien note qu'un carnet d'entretien d'une copropriété c'est en Finlande un carnet d'entretien. Et pas un machin qui ne sert à rien et qui empoisonne la vie des syndics et des copropriétaires. C'est sûr que là on rejoint un problème qu'on connaît bien. On a demandé en 2000 la mise en place d'un carnet d'entretien qui s'est transformé en un document administratif sans aucun intérêt. Nous, nous demandons, depuis maintenant trois ans le bilan de ce carnet et la réforme du décret qui a établi ce carnet d'entretien qui ne sert à rien. Là on a l'exemple d'un état qui a obligé ses copropriétés à faire un carnet d'entretien parce que la connaissance c'est le seul moyen d'anticiper et de programmer, et nous sommes fascinés par cet espèce d'aveuglement qu'on a par rapport à la programmation.

Les Québécois parlent de bâtisse, et disent : une bâtisse ça dure cinquante ans et il faut bien prévoir de la remplacer. Hé bien nous, on ne remplace pas la bâtisse, et quand on arrive au bout de cinquante ans, il n'y a plus que des opérations curatives très aléatoires pour aider les gens à s'en sortir. J'espère que de ce colloque sortira aussi la volonté, en tout cas pour nous c'est déjà acquis, d'avoir une autre vision de l'entretien des copropriétés que ce qu'on a aujourd'hui, c'est à dire d'attendre que ça s'écroule.

Il y a quelque chose que je n'ai pas compris, est-ce que vous avez un fond de réserve obligatoire ? Est-ce que ça existe, j'ai l'impression que non, parce que vous êtes des gens assez adultes, mais est-ce que ça existe ou pas ?

Monsieur Martti LUJANEN- Intervenant pour la Finlande

C'est vrai que je ne l'ai pas abordé parce que ça n'existe pas. Nous avons en quelque sorte contourné le problème en faisant en sorte que les gens comprennent d'abord, puis aussi par la suite compter sur le marché, c'est le marché qui ferait jouer les choses, c'est à dire que nous en sommes en train de nous demander si on va maintenant prendre des mesures d'ordre administratif, si le marché ne joue pas son rôle. Mais je crois que l'essentiel est que les gens comprennent la nécessité de la chose, mais une fois de plus nous n'avons pas de fond de réserve obligatoire.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Tout à fait, il faut qu'ils comprennent, mais il faut aussi les obliger un peu.

Monsieur SAFAR - CSAB

J'ai compris qu'il y avait beaucoup de gros travaux qui étaient effectivement prévus notamment en Finlande, mais visiblement aussi en Autriche, et j'ai vu que c'était des travaux qui relevaient pour moi de l'amélioration et notamment de la modification substantielle de l'immeuble. Vous savez tous comme moi qu'en France il faut une majorité qualifiée, notamment celle de l'article 26 pour faire des améliorations. Comment ça se passe en Autriche ou en Finlande ? Est-ce qu'on a besoin d'une majorité qualifiée pour faire des améliorations et notamment modifier l'isolation, modifier le système de chauffage, améliorer effectivement la productivité énergétique de l'immeuble.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Chez nous c'est quand même à la majorité de l'article 25 quand les économies sont supérieures à 10 %, donc comme 25 aujourd'hui c'est 24. Taratata, quand ce sont de vraies économies d'énergie, il suffit d'avoir un calcul à 10 % et vous passez à 24, mais le problème c'est qu'on n'a pas les sous.

Monsieur Martti LUJANEN- Intervenant pour la Finlande

En ce qui concerne la maintenance du bâtiment, cela fait partie du rôle du syndic, il n'a pas besoin d'une majorité quelle qu'elle soit, pour ce type de travaux. Cela comprend toute la mise à jour du système d'isolation du bâtiment. Alors le problème c'est que très souvent le fond de réserve ne suffit pas pour financer ce type d'opération. Si tel est le cas, bien entendu, il faudra à ce moment-là une majorité et puis il va falloir financer autrement que par le fond de réserve.

Question de la salle

Est-ce que dans tous les pays d'Europe, les syndicats sont payés au pourcentage sur les travaux ou pas ?

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

L'Allemagne va répondre.

Madame Marianne KERAMPRAN – Intervenant pour l'Allemagne

Effectivement, les gros travaux font partie du peu d'honoraires supplémentaires du syndic qui ne sont pas donnés par pourcentage, mais par vacation horaire. Le temps passé pour gérer les gros travaux, la gestion administrative, etc.

Docteur AMANN - Intervenant pour l'Autriche

Oui c'est pareil pour l'Autriche. Il y a donc les activités normales, qui font partie du contrat de base, et lorsqu'il y a des projets de travaux de grande envergure, à ce moment là, on peut ajouter une sorte d'honoraire supplémentaire. Alors à ma connaissance c'est calculé en pourcentage.

Madame Jane BALL – Intervenant pour le Royaume-Uni

Ça me semble une idée extraordinaire de faire ça, vraiment. Je ne serai pas du tout populaire en disant que le syndic en France a beaucoup trop de pouvoirs. Enfin si on a des copropriétaires pauvres, il est important de ne pas pousser à faire trop d'améliorations. Mais j'ai voulu avoir la parole sur la question de la réserve.

Nous avons cette possibilité, c'est tout neuf. Mais tout de même, le conseil d'administration a la possibilité d'un prélèvement pour les charges pour en affecter une partie pour les gros travaux. De plus, tous les dix ans ils doivent mener une étude pour voir ce qu'il faudra faire. Il faut dire, en Angleterre, nous avons un réseau très fort d'experts sur la structure qui s'appelle (*Shortey Surveillors*). Quand on achète en Angleterre, on a une expertise. Et quand j'ai entendu qu'en France on introduira ça, je me suis dit mais il n'y a pas d'experts ? Ils ont une formation importante concernant la construction, et la condition des habitations. La construction des bâtiments est très variable, une grande proportion de nos bâtiments est très ancienne et je ne vois pas comment on peut arriver à un chiffre national, quand vous avez des constructions bien différentes. Le rôle de l'expert est très important. Si malgré celui-ci, des dégâts imprévus interviennent (toiture par exemple) entraînant beaucoup de dépenses, les copropriétaires intentent une action contre :

- les directeurs. Ceux qui ont une assurance qui n'accordera que peu d'indemnités ;
- les experts qui se sont trompés. Ceux-ci ont également une assurance qui doit compléter les indemnités déjà accordées par la première assurance.

Ainsi tout le monde est satisfait.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Vous n'étiez pas obligée de nous rendre pessimistes à cette heure là.

Moi j'ai quand même noté que c'est sûr, mais ce n'est pas un débat que l'on peut lancer maintenant,

la Finlande parle d'évaluateur professionnel. Là on parle en effet d'expert. Nous n'avons pas, nous, en copropriété, ces gens-là et la voie qui a été prise avec les diagnostiqueurs immobiliers ne va pas dans ce sens là. En fait, ce sont des « constateurs » mais pas des diagnostiqueurs. Là aussi, je crois qu'il y a un déficit d'expertise qui explique qu'on a du mal, et puis alors, surtout, c'est une question que j'aurais voulu poser à la Finlande, mais peut-être que je ne vais pas la poser, c'était le degré d'indépendance de ces évaluateurs professionnels par rapport aux autres professionnels. Nous savons tous, qu'un grand groupe de syndicats veut faire voter à ses assemblées générales la réalisation de diagnostics d'immeubles. Hé bien on craint le pire, parce qu'on sait que ce ne sont peut-être pas des évaluations toujours très objectives. Et qui aujourd'hui en France, est capable d'assurer une évaluation objective d'une bâtisse qui a cinquante ans ? Hé bien ce n'est pas évident. Le mouvement HLM a son réseau, la copropriété n'est pas encore dotée d'experts suffisamment indépendants à notre avis pour résoudre ce problème. Donc en fait on voit qu'il y a toute une chaîne qui manque. Il manque la chaîne de départ, c'est à dire qu'un immeuble ça s'entretient, il faut donc un carnet d'entretien, un vrai carnet d'entretien. Il manque une mentalité des professionnels pour dire vraiment « oui, il faut prévoir ». Il manque au niveau législatif une disposition qui oblige à provisionner comme dans les HLM. Et puis enfin il manque des experts professionnels qui vont vous dire, il y a ça à faire et pas plus et pas moins. Ce que nous vivons par exemple avec les ascenseurs, c'est à dire très peu d'experts indépendants et beaucoup de « pousse-au-crime », finalement se revoit aussi dans le bâtiment.

Donc là, on a un chantier énorme, mais je pense aussi qu'on peut s'inspirer de ce qui s'est passé en Finlande, particulièrement, pour imposer cet espèce de méthode de carnet d'entretien des immeubles, à savoir ce qu'il faut entretenir. C'est vrai qu'il n'y a pas besoin d'avoir inventé la poudre pour savoir que si au bout de 30 ou 40 ans il n'y a rien eu de fait sur telle ou telle partie de l'ouvrage, il faudra intervenir d'une façon ou d'une autre. C'est important, cette espèce de pédagogie que Monsieur LUJANEN nous a évoqué. Parce que c'est sûr, on fait souvent la copropriété sans les copropriétaires et on ne leur donne pas les outils de connaissance. Et je reviens sur ce problème du carnet d'entretien. Nous sommes très déçus que cet outil que nous avons obtenu par amendement en 2000 dans la loi SRU soit devenu un gadget inutile.

Question de la salle

Je voudrais qu'on dise quand même un petit mot sur la comptabilité, parce qu'on est passé un petit peu vite. J'ai retenu qu'il n'y avait qu'un seul pays où les comptes étaient certifiés. Je crois que ce problème mérite qu'on s'y arrête deux minutes, parce que je veux dire que la certification des comptes des copropriétés, et surtout des copropriétés d'une certaine taille, qui manipulent quand même des sommes relativement importantes, (j'apporte un peu d'eau au moulin de l'ARC puisque l'ARC a créé une structure ad hoc pour aider les copropriétaires à contrôler les comptes, quand ils n'ont pas la compétence de le faire), est quelque chose qui permettrait assez largement d'éviter des sinistres. Quand un syndic commence à être mauvais, et que ça peut déboucher sur un sinistre de garantie financière, je pense que souvent, on aurait pu s'en rendre compte par l'analyse des comptes, la détection de comptes d'attente, la détection d'opérations anormales, etc., par une vérification adéquate. Or des copropriétaires aujourd'hui se font élire par les conseils syndicaux pour vérifier les comptes, mais en réalité ce ne sont pas des professionnels de la vérification de comptes, et 99 fois sur 100, quand ils disent à l'assemblée générale : oui j'ai vérifié les comptes, vous pouvez les approuver, ils n'ont pas fait les diligences nécessaires, ils n'ont pas vérifié que les organismes sociaux ont été payés, que les chèques ont été faits, qu'il est dit qu'ils ont été faits aux fournisseurs, etc. On s'aperçoit après quand on a un sinistre de garantie financière que les détournements c'est sur des factures, que les organismes sociaux n'ont pas été payés, etc. On ne peut pas jeter la pierre aux copropriétaires de ne pas savoir vérifier les comptes, quand ce ne sont pas des professionnels de la vérification de comptes, hé bien il faut prendre un professionnel pour le faire. Donc ça je pense que c'est un problème important, à la fois quand les immeubles sont gérés par des syndicats professionnels et encore plus important quand ils sont gérés par des syndicats non professionnels, parce que souvent ce ne sont pas que des petites copropriétés qui sont gérées par des syndicats bénévoles. Or ceux-là n'ont même pas de garanties financières.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

C'est sûr qu'on ne va pas engager un débat là-dessus. Il y aurait matière à débattre, le seul problème c'est qu'il faut s'entendre sur ce qu'est la certification. On a fait l'expérience de donner des comptes à un expert comptable d'une copropriété qui n'a pas vu le dixième des problèmes. Pourquoi, parce que la copropriété c'est un monde, et qu'il ne s'agit pas de savoir que un et un ça fait deux pour certifier des comptes. Si

on ne traite pas les impayés, si on ne traite pas le pourquoi des fournisseurs qui ne sont pas payés, si on ne traite pas l'inutilisation des comptes travaux, nous redoutons nous, mais on ne va pas engager de débat, qu'une obligation de certification aveugle qui fera qu'un syndic s'adressera à un cabinet d'expert comptable qui ne verra rien. J'ai l'exemple d'une copropriété en très mauvaise forme, qui a été expertisée par un des plus grands cabinets d'expertise du monde et à des prix défiants toute concurrence qui n'a rien trouvé d'autre à dire qu'il y avait quelques banalités comptables qui n'avaient pas été respectées.

Question de la salle

Je suis complètement d'accord avec vous, il faut que ce soit des vérificateurs spécialisés. Parce que

la copropriété effectivement ça ne s'analyse pas comme n'importe quelle petite PME. Mais n'empêche que c'est quand même nécessaire.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Tout à fait, mais ceci dit, pour résumer ça, il n'y a pas, un peu en Autriche, on a vu où il y a une espèce de certification liée au fait que comme les HLM sont eux-mêmes astreints à des certifications, il y a un contrôle. En effet en Angleterre, c'est un comptable extérieur certificateur, et je crois que les Belges peuvent faire appel à des certificateurs s'ils le veulent, mais ce n'est pas une obligation.

Question de la salle

En Belgique, on fait ce qu'on veut.

Thème 5 : Traitement des litiges et impayés

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Voilà, on boit ce qu'on veut, on fait ce qu'on veut. Je souhaite pour vous que ça dure encore bien longtemps, mais enfin, nous, pour l'instant on est au balcon et on vous plaint.

Je pense que nous n'arriverons pas à traiter le sixième thème, intervention des pouvoirs publics, c'est dommage, sauf si Monsieur GANDAIS [N.D.L.R. du Conseil Régional d'Île-de-France] veut intervenir.

Si on peut se donner une heure pour traiter le problème des litiges, en essayant de distinguer la façon dont les impayés sont traités dans les pays, et la façon dont les copropriétaires peuvent faire valoir leurs droits.

Tous les pays semblent confrontés à ce problème d'impayé ce qui n'est pas un scoop, et qu'en effet, on a remarqué qu'il y avait deux façons de régler les problèmes, une première façon dont on va parler qui est de retirer des droits aux copropriétaires défaillants, ce qu'on n'a pas encore fait en France, mais je ne vois pas pourquoi on ne le ferait pas. Les Québécois eux-mêmes qui ne sont pas des foudres de guerre, qui ne sont pas particulièrement anti-libéraux retirent le droit de vote comme d'autres pays en Europe aux défaillants. Je ne vois pas pourquoi on se priverait de le faire. Par ailleurs, nous on trouve que le super privilège ne fonctionne pas très bien, c'est un peu compliqué et il ne fonctionne pas très bien, et c'est vrai que les dispositions de certains pays qui font que l'acquéreur est solidaire des dettes du vendeur nous semble, maintenant qu'on a quelques règles comptables plus strictes, une possibilité de régler les problèmes des irrécouvrables. On en parlera, mais on va d'abord laisser la parole à nos amis.

Monsieur Martti LUJANEN- Intervenant pour la Finlande

Je peux vous laisser le manuel mais il en Finnois... je vois que vous avez un grand intérêt donc je vous le laisse.

Si vous le permettez, j'aimerais relever l'importance particulière de ce sujet. Il y a deux problèmes que l'on peut distinguer. D'abord dans les pays d'Europe Centrale ou d'Europe de l'Est où les propriétaires sont assez pauvres, même s'ils avaient l'envie de payer ils

ne pourraient pas payer. Puis dans notre pays il y a des gens qui peuvent payer et qui ne payent pas, il y a également cette catégorie. Alors le mécanisme de sanction doit être très clair, tellement clair que tout le monde doit comprendre que l'on ne peut pas faire comme on veut. Dans notre cas, le mécanisme de sanction est le suivant, tout d'abord la société utilise les méthodes habituelles comme n'importe quelle société privée, et dans la plupart des cas, ça suffit. Donc on peut récupérer les fonds à partir des méthodes normales, mais il faut également savoir qu'il existe un système spécifique à l'immobilier. Si la personne ne paye pas, la société immobilière peut en quelque sorte prendre possession de l'appartement, quand on dit possession, je veux dire par là qu'en fait, la personne en question doit vider les lieux de manière à ce que la société puisse louer à quelqu'un d'autre et se servira en quelque sorte sur le loyer avec le nouveau locataire. Dans notre système la pratique est tout à fait claire. Les propriétaires n'ont pas beaucoup de garanties, de sécurités, ils savent qu'ils doivent payer.

Et ça c'est un processus très simple. En d'autres termes, une fois qu'ils ont été avertis, mis en demeure, etc., et qu'ils continuent à ne pas payer, hé bien la décision est mise en application.

D'ailleurs j'ai consulté mes collègues et ils me disent que c'est rare qu'on en arrive à cette extrémité, parce qu'en fait, forcer les gens à déménager pour mettre la location à quelqu'un d'autre... cette personne risque de devoir louer un autre appartement et de payer plus cher que le loyer qu'il paye actuellement, donc c'est très rare que ce soit mis en application. Alors j'insiste une fois de plus que le mécanisme de sanction doit être tel que tout le monde comprenne ce qui l'attend s'il ne paye pas.

Admettons maintenant que la famille soit pauvre, à ce moment, elle peut s'adresser aux services sociaux de la municipalité et généralement elle obtient de l'aide. Je ne serai pas là lorsqu'on abordera le dernier point, c'est pour cela que je voudrais très rapidement dire qu'en Finlande, notre compréhension c'est qu'il ne faut pas mélanger les choses, le social et tout ce qui relève de la gestion. S'il s'agit d'aspects sociaux, il appartient à la municipalité de régler le problème. La copropriété n'est pas un organisme d'aide sociale. Vous voyez ce que je veux dire. Donc il ne faut pas mélanger les choses. Tout le monde doit payer et on ne peut pas avoir tout pour rien.

En général nous n'avons pas de gros problèmes. En ce qui concerne l'eau et l'électricité, je crois que 99,99 % des factures sont payées. Et à temps.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Pour la Slovaquie. Je rappelle qu'on souhaite que vous traitiez en même temps le problème des impayés et des litiges, des recours à la Justice ou à la médiation pour traiter les problèmes de copropriété.

Madame Elena Szolgayová - intervenant pour la Slovaquie

Je vais vous parler des réglementations dans le cas où les copropriétaires ne payent pas leurs charges. Une partie du paiement consiste en honoraires, cela est versé au fond de maintenance, de réparation, d'entretien, qui doit faire l'objet d'un accord en assemblée générale, et comme je l'ai dit, en général c'est un fond qui est très modeste et qui ne suffit pas pour couvrir les frais qui sont considérables. Deuxièmement il y a le paiement des services, c'est à dire le paiement des services du gestionnaire de l'immeuble. Dans la plupart des cas, soit l'association des copropriétaires ou le gestionnaire doit s'assurer que les factures sont payées à temps sinon il y a mise en demeure. En fait c'est assez curieux, mais il n'y a pas une forte proportion de factures non payées ou en arriérées. Pourquoi, parce que la plupart de ces gens là étaient locataires, autrefois. Lorsqu'ils étaient locataires, notre loi civile, notre code civil était très protecteur vis à vis des locataires et même s'ils ne se comportaient pas bien, même s'ils détruisaient les parties communes, on ne pouvait pas les mettre dehors, ils avaient quand même le droit à un HLM de substitution, et ils avaient le droit qu'on leur donne un nouvel appartement identique à celui qu'ils venaient de détruire ou d'abîmer. Donc, seulement le jour où ces gens là sont devenus propriétaires, même si ce sont des gens qui ont des revenus assez modestes, le comportement a changé du tout au tout, du jour au lendemain. Bon, il y a encore bien sûr des situations où il y a une éviction de copropriétaires qui n'ont pas payé mais c'est très rare en fait.

Monsieur Martti LUJANEN- Intervenant pour la Finlande

Je voudrais dire une chose qui à mon avis est importante. Je pense que l'ARC est une très bonne organisation. J'ai participé à beaucoup de séminaires sur des discussions semblables, en général dans de telles assemblées, c'est très superficiel comme discussions, parce que ce sont des gens des ministères et qui ne savent pas du tout ce qui se passe en pratique sur le terrain. Ici au contraire, dans cette association, vous connaissez bien les problèmes et vous connaissez bien la législation. Vous avez également un intérêt personnel à faire changer les choses, donc j'ai une

suggestion à vous faire. J'écoutais bien ce que vous disiez, Monsieur le Président, lorsque vous avez fait votre discours d'ouverture, et vous avez dit : « ce n'est que la première phase... » n'est-ce pas ? Et je crois que c'est une très bonne idée et je dois dire à cet égard que j'ai deux propositions à vous faire. D'abord certains d'entre nous, y compris mon pays avons un peu tardé à vous fournir les réponses, et donc le secrétaire n'a pas pu obtenir toute l'information qui avait été reçue parce que nous avons été en retard pour les transmettre. Alors je voulais vous dire que ces informations sont disponibles. En fait on pourrait inclure toutes les informations sur ces documents et ce qui avait été envoyé précédemment, dans le même document.

Et ensuite je pense que notre proposition serait d'organiser d'autres conférences et peut-être avec une discussion plus structurée parce qu'en fait, il n'est pas nécessaire de reprendre tout à partir de zéro, ou si vous voulez de tout considérer, mais de prendre quelques points et aller plus loin. Je pense que ce serait une bonne chose pour l'avenir de ce secteur dans toute l'Europe et également pour les pays qui ne sont pas représentés ici. Je crois que c'est une question très importante cette question de copropriété, et je crois que c'est le meilleur groupe que j'ai vu dans ce domaine, la meilleure audience, le meilleur public, le meilleur secrétariat et le meilleur président qu'il m'ait été donné de voir, discutant de ces problèmes.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Que dire après ça... alors juste avant de vous laisser partir, il est certain que nous envisageons déjà une deuxième phase, qui sera sans doute consacrée plus aux problèmes d'économies d'énergie, de traitement d'économie d'énergie dans les copropriétés et à cette occasion là, nous pourrons reparler aussi bien de problèmes de décisions, de problèmes de financement, de problèmes de connaissances, de formations. Vous avez raison, les débats auraient pu être plus ciblés. Ça veut dire en gros que ça a été un peu dans tous les sens, mais je le prends très bien. Nous avons besoin d'avoir une large vision des situations et des problèmes, que nous n'avons pas, parce qu'en effet, un certain nombre de pays ne sont pas représentés, et qu'en effet, le deuxième tour de piste que nous ferons utilisera la connaissance que nous avons acquise grâce à vous en particulier, de ce fonctionnement des pays européens. Moi-même j'avoue que je découvre tous les jours tout un tas de choses et que je suis fasciné par cette richesse et fasciné par notre manque de connaissance réciproque de ce que nous sommes.

Merci de vos compliments que je vous retourne parce que votre contribution était très efficace. J'espère qu'on se retrouvera l'année prochaine, ici ou ailleurs pour discuter des problèmes d'énergies dans les copropriétés et d'amélioration énergétique et d'économie d'énergie. Vous nous aiderez à cibler mieux les interventions.

Si d'autres intervenants d'autres pays veulent nous adresser des documents gouvernementaux, d'agences, nous sommes preneurs parce que nous pensons que là aussi on n'est pas obligé de toujours tout réinventer tout seul et qu'on peut utiliser ce qui se passe dans d'autres pays et je pense en particulier que les Belges et les Allemands peuvent avoir de la documentation sur les économies d'énergie que nous n'avons pas.

On a appris qu'il n'y avait pas de problème en Slovaquie, et qu'en fait pour ne pas avoir de problème vous prenez des locataires complètement pourris, vous en faites des copropriétaires et il n'y a plus de problème. Je plaisante. Ça va plaire à Monsieur SARKOZY.

Je ne suis pas sûr que cette transfiguration s'opère aussi facilement, nous avons bien des soucis avec d'anciens locataires qui se comportent exactement de la même façon avant et après, mais enfin ils n'ont pas du comprendre qu'ils étaient copropriétaires. On va leur dire.

Maître RIQUIER – Intervenant pour la Belgique

Le traitement des impayés, j'imagine que c'est le même dans tous les pays, plus ou moins, est un énorme problème pour les copropriétés. Si ce n'est que peut-être la Belgique est à la pointe du progrès en ce qui concerne l'idée que tout est du sans qu'on doive véritablement payer. Moi j'ai un peu le sentiment que les défauts de paiement deviennent de plus en plus importants et représentant moi-même en Justice quotidiennement des copropriétés, je suis confronté à la difficulté qu'on a à récupérer tous ces impayés.

Il y a tout l'aspect social qu'il y a derrière, c'est-à-dire évidemment les difficultés personnelles des uns et des autres qui font qu'à un moment donné on se retrouve dans l'impossibilité de payer les factures. Ça n'est pas le sujet du colloque de traiter ça ici. Je me contente d'évoquer le problème des copropriétés elles-mêmes. En général ça se résout

en justice. C'est à dire que le problème devient un réel problème lorsque le copropriétaire mis en demeure ou rappelé à de multiples reprises par le syndic et puis par l'avocat de la copropriété persiste à ne pas payer, on est obligé de le poursuivre en justice. Le législateur a soumis au Juge de Paix tout ce contentieux relatif à la copropriété espérant probablement le simplifier en choisissant un juge dit de proximité. En réalité la procédure devant le Juge de Paix est rigoureusement la même que devant n'importe quelle autre juridiction et les Juges de Paix n'échappent pas à l'arriéré judiciaire qui touche toutes les juridictions en Belgique. Ce qui fait que ça ne va pas toujours beaucoup plus vite. La seule chose, c'est que le litige est dévolu au juge du canton dans lequel se trouve l'immeuble concerné. Mais pour le reste les problèmes judiciaires restent là.

Il y a donc les problèmes liés aux lenteurs judiciaires, et devant certains juges, il faut des années avant d'obtenir des jugements, surtout en cas de contestation. Il est facile dans le cadre d'une procédure judiciaire de bloquer les revendications d'une copropriété, précisément en raison de la complexité souvent des comptes. Les comptes d'une copropriété sont quelque chose de compliqué, et les juges ne sont pas des comptables. Donc quand un copropriétaire se trouve assigné devant un juge, il a vite fait d'arguer du principe qui veut que c'est au créancier qu'il appartient de justifier de sa créance et de dire : mais Monsieur le Juge, les comptes ne sont pas clairs, c'est pour ça que je ne paye pas. Alors le juge demande évidemment à l'avocat de la copropriété de montrer que les comptes sont clairs et l'avocat est bien gêné puisqu'il n'y a rien de plus difficile que de montrer que les comptes sont clairs, même quand ils le sont. La lecture de comptes de copropriété laisse parfois pantois, même quand ils sont parfaitement justes. Et voilà comment on peut faire en sorte évidemment que le procès se mette à prendre beaucoup de temps.

Pour tout vous dire, hier, j'ai plaidé un litige où un copropriétaire a des centaines de milliers d'euros d'arriérés de charges, il a commencé à arrêter de payer au début des années 80... voilà donc un litige qui dure depuis près de 30 ans, qui a donné lieu à de multiples procédures et je peux vous dire qu'en plaidant hier, on n'a certainement pas mis fin au litige, parce qu'il y a encore d'autres choses à venir, mais c'est pour vous montrer précisément comment on peut, si on décide d'y mettre les moyens, parce que ce copropriétaire n'hésite pas à faire les frais de cette procédure, comment on peut bloquer le règlement d'un litige.

Alors lorsqu'on arrive finalement à obtenir un jugement contre le copropriétaire défaillant, reste le problème de l'exécution. C'est somme toute la chose principale qui concerne la copropriété, parce que lorsqu'il y a du retard, ce retard génère en soi un dommage qui est le retard lui-même et qui est compensé par l'allocation de dommages et intérêts, et un problème immédiat de liquidité qu'il faut pallier. Si la copropriété est importante, ça ne pose peut-être pas trop de problèmes, mais au bout du compte il faudra avoir la certitude qu'on va récupérer les sommes qui sont dues, même si c'est au terme d'une longue procédure judiciaire.

Je pense qu'en Belgique, il y a un travail législatif important à faire parce que les copropriétés ne bénéficient d'aucun privilège. Donc quand on se trouve dans une situation de concours, lorsque le copropriétaire défaillant est en faillite, ou bien en déconfiture, les copropriétés sont bien évidemment dans le fond du panier. Alors que paradoxalement leur dette a vocation à continuer de manière permanente parce que les charges de copropriété, au jour le jour, évidemment, elles augmentent. Donc là, beaucoup de personnes en Belgique, en tout cas j'en fais partie, souhaitent que le législateur intervienne pour nous donner plus de privilèges. Au moins un petit privilège pour permettre de passer avant d'autres créanciers, lorsqu'il s'agit d'en arriver à la situation la plus extrême, c'est-à-dire la liquidation des biens du copropriétaire débiteur et donc la vente de son appartement. Mais ça reste encore un problème extrêmement important.

Il y a des problèmes annexes qui se greffent sur la problématique générale des impayés et notamment le règlement des frais de justice. C'est peut-être le savez-vous une question qui pour l'instant fait l'objet de beaucoup de débats en Belgique, puisqu'il y a environ deux ou trois ans, la Cour de Cassation s'est soudain avisée que celui qui gagnait un procès avait la possibilité de réclamer à l'autre partie ses frais d'avocat. Je sais que dans certains systèmes judiciaires c'est évident, chez nous ça ne l'était pas. Donc quand on allait en justice, tout ce qu'on risquait c'était de devoir payer une petite indemnité à la partie adverse tout à fait ridicule en regard des frais de justice. Cet arrêt de la Cour de Cassation a fait couler beaucoup d'encre et a entraîné des décisions judiciaires dans tous les sens, qui ont amené le législateur à intervenir. Nous avons au mois de juin, finalement, eu une loi qui a été votée, et dont l'objet est de majorer les indemnités de procédure, c'est-à-dire d'augmenter les frais forfaitaires mis à charge

de la partie qui succombe, tout en restant dans un système forfaitaire. Malheureusement nous sommes en Belgique, et donc cette loi doit encore être mise en application par des arrêtés d'exécution qu'on attend toujours mais qui normalement devraient arriver avant la fin de l'année. Le problème des frais de justice sera donc de cette manière là, partiellement réglé puisque la copropriété qui fait condamner le copropriétaire pourra enfin obtenir une indemnisation pour ses frais de défense qui sera plus proche de ce que l'avocat lui a réellement coûté.

Reste la question des autres frais que la copropriété peut avoir. Alors pour l'instant, le meilleur système en Belgique consiste encore à faire voter par l'Assemblée Générale lorsque ce n'est pas prévu par le règlement de copropriété des clauses pénales, des pénalités forfaitaires. Et ça, la jurisprudence a tendance à les admettre pour autant qu'elles ne soient pas excessives. Je pense que c'est un système commun à beaucoup de pays européens, les pénalités sont admises jusqu'à ce que le créancier ne trouve pas un intérêt à ce que le débiteur ne paye pas sa dette.

Alors sur le traitement des litiges de manière plus générale, au delà des impayés, puisque vous avez demandé qu'on traite tous les points en même temps, si le juge et le Juge de Paix en particulier reste le moyen normal de règlement du litige, il y a comme dans beaucoup de pays, en Belgique, depuis quelques années, une certaine tendance à favoriser les modes alternatifs de règlement des différends, notamment l'arbitrage. La doctrine s'est penchée, chez nous, sur la validité des clauses d'arbitrage dans les règlements de copropriété. Globalement, maintenant elles sont admises, c'est à dire qu'on peut opter pour un système arbitral plutôt que pour le système judiciaire. En Belgique, je pense pouvoir dire que l'intérêt de l'arbitrage réside plus dans la rapidité de traitement du litige que dans le coût, parce que certains organes arbitraux sont finalement plus chers que la justice. Mais l'avantage d'un système d'arbitrage, c'est qu'on peut généralement aller plus vite que ce que le système judiciaire habituel est en mesure de nous donner. Cela dit, de mon expérience en matière de copropriété, je peux dire que le recours à l'arbitrage reste très largement exceptionnel et que 99 % des litiges sont dévolus au Juge de Paix.

Encore une chose qui pourrait donner des idées à des systèmes qui ne le connaîtraient pas, on autorise chez nous les clauses de délégation de loyer qui figurent dans les règlements de copropriété, c'est à dire que

lorsque cette clause existe, le syndic est autorisé en cas de défaillance d'un copropriétaire, si le lot de ce copropriétaire est loué, à percevoir directement les loyers payés au copropriétaire par le locataire. Ça fonctionne bon an mal an parce qu'il faut encore convaincre le locataire qui n'est pas un juriste, qu'à un moment donné, sur la foi de la réception d'une simple lettre recommandée, il doit se mettre à payer son loyer non plus à son bailleur, mais à la copropriété. Il faut lui expliquer que si il continue à payer à son bailleur, il risque de devoir payer une deuxième fois, il ne le croit pas. Alors il faut réassigner le locataire. Ce système ne fonctionne pas toujours très bien, mais enfin c'est un système qui parfois permet de résoudre beaucoup de problèmes surtout lorsqu'on a affaire, et à Bruxelles je dois dire que c'est assez fréquent, à des propriétaires bailleurs qui en réalité vivent à l'étranger. Bruxelles est une capitale européenne et donc une grande quantité d'appartements appartiennent à des gens qui les ont achetés parce que ça reste une ville fort bon marché sur le plan immobilier. Quand vous êtes un fonctionnaire européen très bien payé, vous venez de Paris, vous avez vu le prix des appartements à Paris, vous voyez les prix à Bruxelles, vous vous dites qu'il manque un zéro. Donc vous vous dites, je vais en acheter un, vous habitez dedans le temps de votre commission et vous partez, vous louez. Et donc en réalité, c'est de la négligence de votre part le plus souvent que de ne pas payer vos charges, mais lorsque la copropriété doit assigner un copropriétaire qui se trouve en Italie, ou ailleurs, c'est beaucoup plus long, c'est beaucoup plus cher, et donc là les clauses de délégation de loyer sont extrêmement efficaces.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Merci pour ces précisions. Je dois préciser que cette clause existe aussi en Allemagne. On l'a découverte et ça semble fonctionner assez bien et en fait c'est une saisie sur loyer, sans titre. C'est une très bonne idée, pourquoi ne pas l'introduire surtout avec nos bailleurs de ROBIEN qui ne connaissent pas leur logement.

Maître KARNACHORITI - Intervenant pour la Grèce

La question du traitement des impayés et des litiges est une question très importante pour nous et pour tous les pays, je crois. Je vais essayer d'être concrète. Je vais vous donner trois ou quatre points importants. Les impayés des charges, en Grèce, constituent un problème très important et en outre, les copropriétaires ont souvent des problèmes qui relèvent plutôt du droit de voisinage.

Plus particulièrement maintenant en ce qui concerne les impayés et les copropriétaires ou les syndics, ont la possibilité d'arranger une procédure spéciale d'injonction de payer afin d'obtenir un jugement de condamnation qui constitue en même temps un titre exécutoire. Avec ce titre, en fait il s'agit d'une procédure spéciale, on obtient ce titre sans que le débiteur soit présent, et donc vous comprenez que c'est une procédure très rapide et avec laquelle on peut presser le débiteur, puisqu'on peut inscrire une hypothèque auprès du bureau des hypothèques sur son bien immobilier, ou on peut procéder à la saisie obligatoire. Maintenant en ce qui concerne les litiges, entre les copropriétaires ou les copropriétaires et le syndic qui sont dans le dysfonctionnement de la copropriété, dans ce cas là, c'est le Tribunal d'Instance qui est compétent dans tous les cas et qui suit une procédure spéciale surtout au niveau des règles qui sont appliquées dans les délais. C'est l'article 17, paragraphe 2, du Code de Procédure Civile qui prévoit cette possibilité. En même temps, l'article 16 paragraphe 8 du même Code prévoit une possibilité, une procédure différente, pour tous les différends qui sont nés entre les copropriétaires et le syndic et qui relèvent des honoraires et des dépenses que le syndic a réalisés. Dans ce cas là, on a la compétence du Tribunal de Première Instance, mais aussi le Tribunal de Paix. Cela dépend, dans ce cas, du montant du.

Donc c'est la compétence du Tribunal de Paix dans le cas où on a un montant du de 12000 euros et après c'est le Tribunal de Première Instance. Dans le cas où le débiteur est locataire, on peut aussi envisager une action en expulsion.

On ne peut pas ne pas mentionner la possibilité de mesure provisoire en Grèce, qui est une procédure qui aboutit à une solution plus rapide. On avait demandé en fait, qu'il soit prévu une éventuelle suppression des droits de vote en cas d'impayés.

La loi ne prévoit pas expressément cette possibilité. Il y a une autre loi sur des cas différents, par exemple le fonctionnement des associations syndicales, qui prévoit la suppression du droit de vote en cas de non cotisation. Dans le cas de la copropriété, la loi ne prévoit pas expressément, mais on pourrait en tout cas envisager une telle option dans le cadre de la liberté des parties, de la volonté des parties, qui arrivent jusqu'au point d'une solution qui ne soit pas abusive, ou contraire aux coutumes de transactions.

Je voulais donner la même réponse en ce qui concerne les coupures de chauffage, en général, dans ces

types de mesures, qui étaient posées par vous et la réponse est pareille. C'est permis dans le cas où elles ne sont pas abusives et contraires aux coutumes de transactions.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

L'injonction de payer, on a ça aussi chez nous. Est-ce que la possibilité existe pour la personne, le débiteur, de contester l'injonction ?

Maître KARNACHORITI - Intervenant pour la Grèce

Oui, il y a, tout d'abord, ce qui est important, le fait qu'on peut prendre les options si on a la preuve écrite. Donc avec la preuve écrite, il nous attribue l'injonction, et puis le débiteur a un délai de quinze jours dès la notification de cette option de déposer une opposition. Donc dans ce cas là, celle-ci n'a pas pour résultat d'arrêter l'exécution de la décision automatique. C'est au débiteur de demander l'arrêt de l'exécution, donc on peut avoir une opposition pratiquement et on peut exécuter en même temps. Et puis on a une deuxième notification, dans ce cas là, c'est le débiteur qui peut aussi déposer une requête et là c'est une question de l'autorité de juger, c'est une autre question, dirigée plutôt vers un juriste.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

C'est un système un peu différent du nôtre, où nous, il suffit que le débiteur conteste l'ordonnance pour qu'on soit obligé d'aller devant le Juge de façon contradictoire, mais pour les adhérents qui sont là, je rappelle que cette procédure d'injonction de payer elle marche assez bien à condition qu'on ne l'engage pas quand le débiteur doit 10 000 euros, mais qu'on l'engage quand il doit 1500 euros. Tout simplement parce qu'à 10 000 euros, il y aura toujours contestation de l'ordonnance d'injonction de payer, à 1500 euros il y a moins de chances que la personne conteste.

Maître KARNACHORITI - Intervenant pour la Grèce

C'est surtout la menace de l'inscription de l'hypothèque qui fait que chaque débiteur paye finalement le montant du.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Oui, mais nous on peut inscrire l'hypothèque sans titre. Vous voyez on a un truc d'avance quand même.

Maître KARNACHORITI - Intervenant pour la Grèce

Sans titre ? En Grèce aussi.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Ah bon d'accord. Je pensais qu'il fallait une autorisation pour inscrire l'hypothèque comme c'est le cas dans certains pays. Vous me rassurez. Est-ce que vous avez des questions ?

Bon, on va prendre une ou deux questions. On va demander à Madame Jane BALL de nous parler juste de la médiation. On va répondre aux questions. Parce qu'il semble qu'il faut qu'on libère la salle, les sénateurs en ont besoin.

Question de la salle : Monsieur DAVID, syndic bénévole

J'ai juste une question par rapport à ce qu'est en France, une propriété. Quand on parle de copropriétaire, une pleine propriété c'est une nue-propriété associée à l'usufruit. Est-ce qu'il y a cette même notion au niveau de l'Europe ? Parce qu'en plus en cas d'impayés, les impayés ne sont pas du tout les mêmes. En cas de nus propriétaires, ce sont les charges de conservations d'immeubles. En cas d'usufruit, ce sont les charges générales. Est-ce qu'il y a cette notion de « toute-propriété » en Europe divisée en nue-propriété et en usufruit ?

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Sans être un Européen très très savant, je pense que dans tout pays existe le démembrement de la propriété en nue-propriété et en usufruit ..., monsieur est spécialiste.

Madame Jane BALL – Intervenant pour le Royaume-Uni

Non, ce n'est pas vrai, c'est connu mais c'est fractionné, si on dit fraction, vous comprendrez. Le fractionnement n'est pas le même.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Pour répondre à Monsieur, s'il y a d'autres pays qui ont... en Grèce par exemple, vous avez ce démembrement. Oui, en Espagne aussi, Slovaquie.

Monsieur DAVID

C'est tous les pays de droits, latins. Quelque part par là.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Il y a des pays d'ailleurs, entre parenthèses, qui continuent à fractionner – ce que l'on voudrait refaire en France – la propriété du terrain et la propriété du bâtiment, de la copropriété. Et je ne sais pas si vous savez, mais on voudrait en France refaire des terrains municipaux avec des copropriétés au dessus. Bon, tout ça pour faciliter l'accession, mais ce n'est pas, à notre avis, une façon de résoudre le problème.

Question de la salle – Monsieur SAMEDI (FNAIM)

Une question, ça permettra peut-être de passer la parole à Jane BALL. Vous avez parlé d'arbitrage, Maître RIQUIER, je vais poser une question un peu technique. On a bien le compositeur, c'est-à-dire à l'amiable, sans respecter les règles de droits de fonds mais en respectant la forme, ou les arbitres qui doivent, comme un magistrat traditionnel, respecter le fond comme la forme.

Maître RIQUIER – Intervenant pour la Belgique

Il n'y a pas de règle précise. Je veux dire, les actes de base, les règlements de copropriétés se contentent généralement de prévoir ou même d'exiger le recours à l'arbitrage plutôt qu'au juge. Alors l'arbitrage est une procédure libre dans sa forme. C'est à dire qu'il faut se mettre d'accord sur l'arbitre mais l'importance et l'intérêt de l'arbitrage c'est évidemment que les parties s'engagent dès le départ, à accepter, à s'incliner face à la décision de l'arbitre. Donc le respect, certaines formes qui vont garantir le respect du droit de la défense est essentiel parce que si ces formes ne sont pas là, et si les droits de la défense ne sont pas respectés, la partie qui succombe évidemment va dire « Mais je ne suis pas d'accord avec cette décision qui est tout à fait injuste » alors elle refusera de l'exécuter et donc au bout du compte on va se retrouver quand même devant le tribunal de l'ordre judiciaire pour soit valider la sentence arbitrale, soit recommencer le procès. Toute l'utilité de l'arbitrage aura ainsi disparu.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Ceci dit ce qui est extraordinaire c'est qu'en France, ça vous le savez Monsieur SAMEDI, la clause d'arbitrage existait avant et est devenue illégale. Mais nous pensons, nous, que l'on devrait réactiver la clause d'arbitrage sous des nouvelles formes. Parce que c'est vrai qu'on a besoin de médiation. Et là c'est intéressant de voir que ça a existé. Ça a existé et ça n'existe plus depuis 1965.

Maître RIQUIER – Intervenant pour la Belgique

La question s'est posée en Belgique. Et d'ailleurs elle n'est toujours pas réglée à 100 %. Le problème c'est que la loi de 1994, qui a donné compétence aux juges de paix, fait de cette compétence, une compétence spéciale. Et donc il s'est trouvé évidemment des juristes en quantités, pour dire que les clauses d'arbitrages ne sont plus valables. Bon, ça a donné lieu à des décisions de jurisprudence dans tous les sens. Et encore aujourd'hui, vous avez des juges de paix qui vont considérer que les clauses d'arbitrage sont réputées non écrites puisqu'elles sont contraires aux codes judiciaires. Donc lorsque je dis que les clauses d'arbitrage sont admises, je parle d'une tendance générale de la doctrine et de la jurisprudence actuelle mais malheureusement ce n'est pas certain à 100%.

Monsieur SAMEDI - FNAIM

Si l'on admet que l'arbitrage est possible en droit français en matière de copropriété, la question que je voulais évoquer tout à l'heure est la suivante. Ça veut dire qu'il y a deux types d'arbitrages dans le code civil français. Un des arbitrages est l'arbitrage en amiables compositeurs. Ça veut dire quoi. Ça veut dire que naturellement je dois respecter les règles de forme, les droits de la défense, ça c'est incontournable mais je peux aussi juger en équité et ne pas tenir compte des règles impératives de la loi de 1965. Concrètement ça voudrait dire ça. Il y a une vraie réflexion à avoir mais il faut aussi en fixer les contours. Et probablement que là Jane BALL nous parle bien de médiation qui n'est pas l'arbitrage, et qui n'est pas quelque chose de l'ordre judiciaire et il faut vraiment bien comprendre de quoi l'on parle.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Vous parlez de ça, c'est dommage que notre ami Portugais n'ait pas pu venir parce que la loi portugaise aussi, rend obligatoires parfois les clauses d'arbitrage.

Madame Jane BALL – Intervenant pour le Royaume-Uni

Alors concernant la médiation. J'ai dit médiation car je ne connaissais pas le mot en français, pour arbitrage voilà... mais, enfin c'est une tradition très ancienne mais on a un choix concernant ses modalités. Il existe une loi (*arbitration act*) bien précise quand on y fait appel ? On règle les conflits. Mais pour les copropriétés, la question concerne quelles surtaxes ça couvre ? Peut-être pas tout. On peut choisir que la décision de l'arbitre ne soit pas

finale. J'ai parlé des devoirs lourds qu'on impose sur certaines personnes par exemple le directeur. Ces devoirs s'imposent aussi sur l'arbitre comme sur le juge. Alors ce sont des pratiques bien établies, ce n'est pas un problème.

Est-ce que vous voulez que je parle des impayés ?

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Si vous voulez.

Madame Jane BALL – Intervenant pour le Royaume-Uni

Lors d'une vente, le notaire de l'acheteur déduira du prix de vente les sommes dues par le vendeur. Pas de problème. La loi prévoit que le syndic n'est pas responsable des dettes du vendeur en raison des sommes dues aux impôts.

On n'a pas voulu qu'il ait cette priorité. Chez nous, nous empruntons beaucoup. Si on prend la moyenne entre les Français et les Anglais concernant les dettes, on aurait quelque chose de très bon car nous empruntons trop évidemment. Nous avons un droit de dette qui est assez efficace et génial en même temps. Mais pour le moment, concernant les charges, je ne vois pas pourquoi c'est à la société de collecter l'argent pour l'énergie et l'eau et le gaz. Je ne vois pas ça. Parce que ça devient trop important. Les sociétés d'eau et autres, ont des méthodes de collectes de dettes quasi industrielles. Ils peuvent agir pour leurs comptes. La meilleure façon de sauver ces choses est que chaque logement ait un compteur d'électricité, d'eau et de gaz. Moi j'ai un compteur pour mon eau et j'arrose beaucoup moins mes plantes. Et puis je dirai très vite ce que l'on peut faire à un débiteur.

a) Dès que le jugement a été rendu, on convoque le débiteur pour savoir s'il peut payer. S'il ne vient pas, on le fait arrêter.

b) On peut déduire les dettes de son salaire, faire saisir son compte bancaire, puis les biens mobiliers. Sans résultats, on déclare la banqueroute puis redressement judiciaire.

Les dettes ne sont pas stigmatisées en Angleterre, certaines personnes choisissent le règlement judiciaire, oublient leurs dettes et recommencent leur vie.

Enfin il y a l'hypothèse judiciaire qui peut entraîner l'expulsion, c'est peu pratiqué car il faut que les dettes soient très importantes. Cela se fait cependant, sachant que les personnes expulsées sont relogées.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Hé bien, on retrouve à la fois des dispositions et des dispositifs communs. Des dispositifs différents des mentalités. En ce qui nous concerne, c'est sûr que vous dites qu'en cas de vente à l'amiable, forcément le notaire s'arrange pour récupérer la dette, on est d'accord. Le problème c'est en cas de vente judiciaire. Le privilège n'apparaît pas comme suffisant. Et personnellement je suis scandalisé de voir que des gens peuvent acheter des logements là-bas, judiciairement à faible prix et n'être pas solidaire de la dette de celui dont on saisit le logement. Moi, j'ai été très surpris de voir qu'il y avait 5 à 6 pays Européens qui avaient gardé cette idée de solidarité entre vendeur et acquéreur de la dette. Solidarité, que je rappelle, qui existe chez nous aussi en matière d'ASL. C'est à dire dans les Associations de Syndicats Libres, l'acquéreur est solidaire des dettes du vendeur. En fait vous voyez qu'on a aussi deux régimes en France parce que je pense que le privilège spécial que l'on a obtenu très difficilement, et d'ailleurs qui a failli être remis en cause par l'Europe parce que le droit des hypothèques empêchait en principe ce super privilège pour la copropriété, ce super privilège, en cas de grosses difficultés, en cas de procédures longues n'est pas du tout efficace. En plus nous, on a tout de même un droit sur les sur-endettés qui permet au juge de suspendre la saisie immobilière.

Ce qui fait que pendant ce temps là, comme le super privilège ne marche que deux ans, la copropriété perd ses droits et on se retrouve avec des pauvres obligés de payer pour les pauvres. Donc, c'est pour ça que la solidarité du vendeur-acquéreur est finalement beaucoup plus juste en cas de saisie immobilière.

On ne va pas engager un débat, on s'aperçoit qu'il y a des pratiques diversifiées aussi. On ne va pas parler de l'Espagne et de son retrait du droit de vote au débiteur.

Madame AGUILAR - Intervenant pour l'Espagne

Moi, je n'aborderai pas la phase judiciaire puisque l'on retrouve grosso modo des points communs avec ce qu'il est possible de faire en France. En revanche, en amont, c'est à dire avant de recourir au juge, il existe différentes modalités pour convaincre un mauvais payeur de s'acquitter de sa dette envers la copropriété. L'une d'elle est de le priver le droit de son vote aux Assemblées générales et de son droit de contester les décisions prises, sauf si ces décisions concernent les tantièmes, la répartition... enfin oui, les tantièmes de la copropriété et sauf s'il s'est mis à jour en consignation des sommes qu'il doit à la copropriété. Donc il y a privation de son droit de vote.

Une autre mesure, est le fait que lorsque l'on convoque l'Assemblée générale, la convocation donne une liste des personnes qui ne sont pas à jour de leurs charges. Ce qui évidemment fait assez mauvais effet et peut avoir un effet assez dissuasif. En dehors de cela, il y a effectivement la solidarité entre l'acheteur et le vendeur d'un bien. Il y a une créance privilégiée également. Donc il y a un ensemble de mesures qui ont été prises pour essayer de faire en sorte qu'on n'ait pas à avoir recours au juge pour récupérer les impayés de charges.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Mais Madame BALL a dit très justement que l'individualisation des charges est aussi un moyen de lutter contre les impayés. Mais moi je vous dirai que vos vendeurs d'eau sont bien bons de vouloir facturer à chacun son eau mais nos vendeurs d'eau à nous, ce n'est pas pour rien qu'ils sont les plus riches du monde, préfèrent facturer aux copropriétés et ne pas à avoir à gérer l'impayé ni la facturation individuelle. Et nous avons beaucoup de mal, surtout dans les copropriétés en difficultés, à imposer aux fournisseurs d'eau, l'individualisation des contrats d'eau, qui a donc été instaurée par la loi 2000. Ces sociétés résistant à cette individualisation pour des raisons de profit et mettant des copropriétés en grandes difficultés.

Ceci dit, j'avais une question à vous poser. Individualiser le chauffage, ce n'est pas toujours

possible. Surtout quand on a des chauffages collectifs. En Angleterre, vous avez si peu de chauffages collectifs que ça ?

Madame Jane BALL – Intervenant pour le Royaume-Uni

On a le choix, si on décide de collectiviser le chauffage, on peut le faire.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Mais s'il est collectif ? Vous avez si peu de chauffages collectifs que ça dans vos immeubles ?

Madame Jane BALL – Intervenant pour le Royaume-Uni

Il y a des chauffages collectifs mais il y aura presque toujours un compteur.

Monsieur Bruno DHONT – Directeur de l'ARC

Bon, hé bien ce sera pour le prochain colloque sur les économies d'énergies, les compteurs à gaz anglais... moi quand j'allais en Irlande quand j'étais petit, il y avait des compteurs avec des pièces donc on ne prenait jamais de douches. Donc ça sera pour le prochain colloque. Je ne vais pas vous fatiguer plus longtemps. Je vous remercie à la fois de votre patience et de votre intérêt. Merci d'être avec nous et à la prochaine fois.

Questionnaire et réponses européennes

| | |
|--|-----------|
| 1 - Textes régissant la Copropriété | 71 |
| a- Existe-t-il une loi ? A quelle date remonte-t-elle ? | 71 |
| b- En plus de la loi, existe-t-il des documents qui règlent les rapports entre copropriétaires ? | 73 |
| c- Ces documents peuvent-ils simplement compléter la loi ou prévoir des dispositions contraires à la loi ? | 76 |
| 2 - Parties et équipements communs | 78 |
| À qui appartiennent les parties communes et les équipements communs ? | 78 |
| 3 - Charges | 81 |
| a- Comment sont définies les règles de répartition des charges pour chaque copropriétaire ? | 81 |
| b- Comment sont déterminées les charges chaque année (assurance, ménage, frais d'administration, chauffage, ascenseur, petits travaux, gros travaux, etc) ? | 82 |
| c- Comment sont contrôlées et validées les dépenses ? | 86 |
| d- En cas d'impayés de charges quels sont les recours de la copropriété et ses droits ? | 87 |
| e- Quels sont les problèmes qui se posent en général ? | 90 |
| 4 - Gestion | 91 |
| a- Quel est le système de décision et de contrôle des décisions ? | 91 |
| b- Qui exécute ces décisions ? Qui contrôle leur bonne mise en œuvre ? | 94 |
| c- Avec quels moyens le contrôle de la bonne exécution des décisions peut-il se faire ? | 95 |
| d- Quels sont les recours qui existent si l'exécution des décisions ne se fait pas ? | 96 |
| e- Comment cela se passe-t-il s'il n'y a plus de syndic ? | 98 |
| 5 - Les gestionnaires professionnels | 99 |
| 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 ? | 99 |
| b- Les gestionnaires sont-ils l'objet d'un contrôle extérieur aux copropriétés (ex : administration ; juge) ? | 101 |
| c- En cas de faute, comment et par qui sont-ils sanctionnés ? | 102 |
| d- Quel type de contrat passent t-ils avec la copropriété ? | 104 |

| | |
|---|------------|
| 6 - Les assemblées générales de copropriétaires | 105 |
| a- Existe t-il des assemblées de tous les copropriétaires ? | 105 |
| b- Par qui et comment les AG sont-elles convoquées ? | 107 |
| c- Quelles sont les règles concernant la convocation et la tenue des assemblées générales (délai, forme, documents, etc) | 108 |
| d- Quels sont les pouvoirs et les limites de pouvoirs d'une telle assemblée ? | 111 |
| e- Quelles sont les règles de tenue d'assemblée générale | 112 |
| f- Comment et sur quoi peut-on contester les décisions des assemblées générales ? | 116 |
| 7 - Gros travaux | 118 |
| a- Comment se décident les gros travaux ? | 118 |
| b- Existe t-il une obligation de constituer des fonds de prévoyance pour gros travaux | 120 |
| 8 - Action judiciaire | 121 |
| a- Qui peut engager une action judiciaire contre la copropriété et dans quelles conditions ? | 121 |
| b- Contre qui la copropriété peut-elle agir et dans quelles conditions ? | 123 |
| 9 - Droit de jouissance / vente, etc | 124 |
| 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 ? | 124 |
| b- En cas de vente existe-t-il des règles concernant les charges dues ou à devoir ? | 126 |
| 10 - En conclusion, selon vous, quels sont : | 127 |
| a- Les trois points forts de votre système ? | 127 |
| b- Les trois améliorations importantes à y apporter ? | 127 |

Ordre des réponses :

Allemagne - Autriche - Belgique - Espagne - Finlande - Grèce - Italie - Lituanie - Pays-Bas - Portugal - République Tchèque - Royaume-Uni - Slovaquie.

1- Textes régissant la Copropriété

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

Allemagne

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

Autriche

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

Belgique

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

Cette loi est impérative dans la majorité de ses dispositions.

Espagne

Textes de référence :

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

NB : il existe un texte spécifique à la Région de Catalogne (loi n°5/2006 du **10 mai 2006**, Livre V du code civil de Catalogne)

lorsque le nombre de copropriétaires n'est pas supérieur à 4, il peut être dérogé aux dispositions de la loi relative aux organes de la copropriété. S'appliquent alors les dispositions de l'article 398 du code civil sur l'administration de l'indivision.

Finlande

La copropriété existe depuis la fin du 19^{ème} 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 Α' 235/15.11.1971), concernant la copropriété horizontale qui détermine les conditions de sa création en combinaison des lois spéciales concernant la soumission des immeubles situés hors du plan d'alignement (à titre indicatif, art. 27 par. 2 L. 2831/2003). Ce décret-loi aligne les règles qui régissent la copropriété horizontale avec celles qui concernent la copropriété verticale.
- La loi n. 1562/1985 qui régit entre autre le cas où les copropriétaires ne parviennent pas à un accord amiable pour la rédaction du règlement de copropriété.
- Les articles 1002, 1017 et 1013 du Code Civil hellénique ainsi qu'à titre subsidiaire, les articles du Code Civil qui concernent la propriété et la copossession, dans le cas seulement où ces règles ne sont pas contraires aux lois obligatoires concernant la copropriété horizontale et verticale.
- Les articles 16 par. 8, 17 par. 2, 480 A, 647 par. 2 et 677 par 2 du Code de la Procédure Civile hellénique.
- Les lois d'urbanisme faisant partie du droit substantiel ou administratif qui influencent l'application des règles concernant la copropriété horizontale ou verticale.

Italie

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

Lettonie

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

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

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

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

Pays-Bas

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

Portugal

- La copropriété au Portugal est réglementée par les articles 1414 à 1438 du nouveau Code Civil portugais (livre III Titre II Chapitre VI Propriété Horizontale, Articles n° 14140 1438°-A), le décret-loi n° 267/94, 268/94 et 269/94 du 25 octobre et le régime juridique de l'Urbanisme et de la Construction.
- À l'origine (1955) cette loi est issue d'un décret qui en précisait les modalités d'application et le fonctionnement des copropriétés. En 1966 ce texte a été incorporé au Code Civil.

Royaume Uni

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

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

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

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

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

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

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

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

Allemagne

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

Autriche

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

Belgique

Les statuts de l'immeuble fixent les rapports entre les copropriétaires. Ils se composent en principe :

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

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

Espagne

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

Ils contiennent notamment les dispositions relatives à la constitution de la copropriété (consistance, lots et quote parts ...), la destination de l'immeuble, à la jouissance des lots, aux installations et parties communes, aux obligations et droits des copropriétaires, en résumé : ils détaillent les règles d'utilisation de l'immeuble et de fonctionnement de la copropriété. L'opposabilité aux tiers est assurée 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° 41β/8181/86, ΦΕΚ 57/Β/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 :

- Il y a un community commonhold statement qui règle les droits et les devoirs entre les commonholders, leurs locataires et le commonhold association. Ce document doit être enregistré auprès du Land Registry (Cadastre), et il a un effet de limitation des droits normaux de la propriété pour le commonholder. Le commonhold est une sorte de freehold, qui est la meilleure forme de propriété en Angleterre

L'extérieur et la structure de l'immeuble (y compris les pipes et les fils sinon pour l'usage exclusif du commonholder) doivent être exclus de l'unité et il y a la possibilité de 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.

- 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.

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

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

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

Allemagne

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

Autriche

Non, ils complètent seulement la loi.

Belgique

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

En cas de contradiction, c'est en principe la plus contraignante des deux règles qui prime, mais, la loi étant impérative, il peut arriver que des règles statutaires soient réputées non écrites si elles lui sont contraires. Par exemple, une disposition du règlement de copropriété conférant au conseil de gérance certains pouvoirs

de décision que la loi a réservés à l'assemblée générale, sera réputée non écrite en ce qu'elle réduit les pouvoirs de l'assemblée.

Espagne

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

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

Finlande

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

France

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

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

Grèce

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

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

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

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

Les copropriétaires peuvent prévoir dans le Règlement de copropriété :

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

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

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

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

Lettonie

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

Pays-Bas

Ces documents peuvent être plus contraignants que la loi.

Portugal

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

Royaume Uni

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

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

2- Parties et équipements communs

À qui appartiennent les parties communes et les équipements communs ?

Allemagne

Il n'y 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 gréver 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 « Nebenkosten-verordnung » 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 révisé 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 :

- 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.
- 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 syndics peuvent ensuite engager des procédures judiciaires.

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

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

Grèce

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

Italie

Les propriétaires sont responsables solidairement (passivement) pour les obligations contractées par la copropriété dans l'intérêt commun. Par conséquent le créancier peut poursuivre l'un d'entre eux (par

exemple le plus solvable) ou le syndic ou n'importe qui d'autres qui avait contracté l'obligation au nom des copropriétaires.

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

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

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

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

Lettonie

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

Il est possible de faire vendre la propriété d'un copropriétaire débiteur.

Pays-Bas

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

Portugal

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

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

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

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

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

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

Royaume Uni :

Ce sont les procédures ordinaires pour les dettes.

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

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

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

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

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

Allemagne

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

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

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

Autriche

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

Belgique

Le problème habituel de l'insolvabilité est d'autant plus grave, lorsqu'il se pose, que les copropriétés ne disposent pas de privilège sur le lot qui est à l'origine de la dette.

Le problème du coût des procédures, plus précisément pour les frais - les honoraires de l'avocat - qui n'est pas couverte par l'indemnité légale de procédure.

Espagne

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

Un autre problème est apparu, lié à la publicité des noms des copropriétaires débiteurs, certains administrateurs amateurs, joignant cette liste à tous les documents envoyés, voire même dans des listes affichées dans les parties communes ! La loi est pourtant claire : la désignation nominative des copropriétaires débiteurs n'est possible que dans les convocations aux assemblées.

France

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

Lettonie

Le système en place fonctionne bien

Pays-Bas

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

Portugal

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

Royaume Uni

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

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

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

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

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 (comprenant 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, présentent 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 copro-priétaires 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 « Trennungs-theorie », 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 copro-priétaires 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 adminis-trateur 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 sont 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 :
 - ➔ de diplôme ou d'expérience minimum ;
 - ➔ de garantie bancaire ;
 - ➔ 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 nommé 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 syndicats 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 tâches 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, assemblées 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

- Envoi 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 par le 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 :

- délais de convocation très rigoureux (**présentation** 21 jours complets AVANT l'assemblée) ;
- formes de convocation rigoureuses (RAR ou remise contre signature) ;
- nombreux documents à envoyer obligatoirement avec la convocation ;
- 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 :

- En 1^{ère} convocation, avec le vote favorable de la moitié plus des intervenants représentant au moins 500 millièmes.
- 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 ¼ 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 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 :

- élection d'un président, un secrétaire, des scrutateurs ;
- la possibilité pour les absents de se faire représenter sous conditions bien encadrées ;
- règles de majorité différentes selon le type de question ;
- annonce des votes à chaque fois ;
- 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 :

- établir un Règlement de copropriété
- convoquer l'assemblée générale et lui donner la possibilité de décider en majorité
- 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 :

- Election d'un président, un secrétaire
- 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)
- 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.
- La possibilité pour les absents de se faire représenter sous conditions bien encadrées, avec des autorisations signées ;
- Règles de majorité différentes selon le type de question ;
- Annonce des votes à chaque fois ;
- Procès-verbal signé en fin de séance.
- 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 ;
- 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 copro-priétaires 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'Adminstração* ».

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 :

- pourraient causer un préjudice à la copropriété (par ex. en affectant la tranquillité des lieux)
- 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 :

- Impossibilité d'installer des commerces ou bureau dans les étages.
- 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 :

- Chaque copropriétaire a le droit d'utiliser non seulement sa fraction mais aussi les parties communes de l'immeuble.
- 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

- Ils ne doivent pas destiner leur fraction à un usage allant à l'encontre des bonnes mœurs
- Ils ne doivent pas utiliser leur fraction à des fins différentes de celles qui figurent dans le Titre Constitutif de Propriété Horizontale
- 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.
- 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.

- Soit on compte la mutation des droits et devoirs à partir de la date prévue dans l'acte authentique
- 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

Nous tenons à remercier vivement tous les partenaires européens qui ont accepté de nous répondre et de participer à la réalisation de ce premier colloque et espérons les revoir en 2010 pour le nouveau colloque.

Nous remercions également tout particulièrement la Caisse des Dépôts et la Région Île-de-France qui ont participé à l'organisation de ce colloque ainsi que l'ANAH, qui nous a permis d'en publier les actes.



Document publié grâce à la participation de l'ANAH

