

Mai 2013

NOTE

sur

Les copropriétés en difficulté

Allemagne - Espagne - Italie -
Royaume-Uni (Angleterre et Pays de Galles)

*Cette note a été réalisée à la demande
de
M. Claude DILAIN, sénateur*

DIRECTION DE L'INITIATIVE PARLEMENTAIRE
ET DES DÉLÉGATIONS

LC 236



AVERTISSEMENT

Les notes de la division de Législation comparée se fondent sur une étude de la version en langue originale des documents de référence cités dans l'annexe.

Elles présentent de façon synthétique l'état du droit dans les pays européens dont la population est de taille comparable à celle de l'Hexagone ainsi que dans ceux où existe un dispositif législatif spécifique. Elles n'ont donc pas de portée statistique.

Ce document constitue un instrument de travail élaboré à la demande des sénateurs par la division de Législation comparée de la direction de l'Initiative parlementaire et des délégations. Il a un caractère informatif et ne contient aucune prise de position susceptible d'engager le Sénat.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
NOTE DE SYNTHÈSE	5
ALLEMAGNE	7
ESPAGNE	11
ITALIE	15
ROYAUME-UNI (Angleterre et Pays de Galles).....	17
ANNEXE : LISTE DES DOCUMENTS UTILISÉS	19

NOTE DE SYNTHÈSE

Cette note concerne le **régime applicable aux copropriétés en difficulté**.

Le régime spécifique applicable à ces copropriétés figure, en droit français, aux articles 29-1 à 29-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Selon l'article 29-1 de ce texte, le président du tribunal de grande instance peut désigner l'administrateur provisoire d'une copropriété « si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble ».

Cette note étudie **quatre États d'Europe : Allemagne, Espagne, Italie et Royaume-Uni**.

Dans la mesure où le concept de « copropriété en difficulté » est sans équivalent à l'étranger, on s'est attaché à trouver, dans les législations de ces pays, les **outils originaux** qui pourraient utilement **contribuer à résoudre les problèmes posés par ces copropriétés** qui sont, pour le moment, restés sans solution dans notre pays.

Cette démarche explique le caractère quelque peu disparate des mesures qui sont évoquées dans les monographies consacrées aux législations de chacun des pays concernés qui figurent ci-après.

Il résulte de cette comparaison que si la multiplication des impayés (loyers et charges) se fait sentir dans plusieurs pays, les solutions pour y remédier relèvent soit d'une sanction des propriétaires qui ne font pas face à leurs obligations, soit du renforcement des obligations pesant sur le syndic, soit encore de mesures préventives destinées à assurer la conservation de l'immeuble dont ils possèdent une partie.

• **Une sanction des propriétaires qui ne font pas face à leurs obligations**

Par ordre croissant d'intensité, les mesures de sanction des propriétaires qui n'assument pas leurs obligations financières au sein de la copropriété consistent en :

- une **procédure simplifiée de notification des décisions** de l'assemblée générale aux copropriétaires dont le domicile est inconnu, au moyen d'une annonce apposée sur le tableau d'affichage de la copropriété (Espagne) ;

- **l'assouplissement de la procédure d'injonction de payer** qui peut être mise en œuvre sans consultation de l'assemblée générale des copropriétaires (Italie) ;

- le **retrait du droit de vote** aux copropriétaires qui n'ont pas acquitté leurs charges (Espagne) ou la **suspension de l'accès aux services communs** (Italie) ;

- enfin la **procédure d'éviction** qui permet à la collectivité des copropriétaires d'**obliger un copropriétaire** qui manque gravement à ses obligations générales et qui ne paie pas ses charges pendant plus d'un trimestre à **vendre son appartement** et à défaut de le mettre aux enchères (Allemagne).

• **Un renforcement des obligations qui pèsent sur le syndic**

La loi italienne récemment votée renforce **l'obligation faite au syndic de procéder au recouvrement des charges impayées** dans les six mois qui précèdent le terme de l'exercice à peine d'être révoqué par le juge à la demande d'un des copropriétaires (Italie).

• **Des mesures préventives pour assurer la conservation de l'immeuble**

Ces mesures consistent essentiellement en :

- la **constitution obligatoire d'un fonds de réserve** correspondant à 5 % du dernier budget de la copropriété, destiné à faire face aux travaux de conservation et de réparation du bâtiment (Espagne) ;

- et la **réalisation de travaux de modernisation des parties communes** adoptées à une majorité des $\frac{3}{4}$ des copropriétaires, moins contraignante que l'unanimité requise pour les modifications de la construction (Allemagne).

ALLEMAGNE

La notion de « copropriété en difficulté » n'a pas d'équivalent en droit allemand.

Cependant quelques dispositions de la loi du 15 mars 1951 sur la copropriété et le bail à vie modifiée tendent à prévenir ou à remédier à certaines des situations qui surviennent dans les copropriétés.

1. Existe-t-il un cadre juridique spécifique pour les copropriétés en difficulté ou leurs équivalents ?

La recherche n'a pas permis de mettre en évidence de régime juridique spécifique aux copropriétés caractérisées par un déséquilibre financier du syndicat ou par l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, ni de modalités particulières de saisine du juge pour y remédier.

2. Dispositions susceptibles de s'appliquer en cas de déséquilibre financier du syndicat ou d'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble

Les dispositions consistent en une **procédure d'éviction** et en un régime spécifique applicable aux **travaux de modernisation** des parties communes.

a) La procédure d'éviction

La procédure d'éviction prévue par l'article 18 de la loi du 15 mars 1951 sur la copropriété et le bail à vie modifiée détermine les conditions dans lesquelles un copropriétaire qui ne respecte pas les obligations légales auxquelles il est tenu peut être évincé de la copropriété.

La loi précise tout d'abord les obligations du copropriétaire avant de fixer le régime de l'éviction.

- **Les obligations du copropriétaire**

Selon l'article 14 de la même loi, chaque copropriétaire est tenu de :

- maintenir les parties privatives de l'immeuble dans un état tel et faire un usage des parties privatives et communes de sorte qu'il n'en résulte pour aucun des autres copropriétaires un inconvénient qui dépasserait celui inhérent à une vie en commun bien ordonnée (*bei einem geordneten Zusammenleben*) ;

- faire respecter les obligations précitées par les membres de sa famille, de son entreprise ou par les personnes auxquelles il a cédé l'usage des parties privatives ou communes ;

- accepter les actions sur les parties privatives et communes dès lors que celles-ci reposent sur un usage permis par la loi ;

- et d'autoriser l'accès et l'utilisation des parties privatives si cela est nécessaire pour l'entretien et la réparation des parties communes.

- **Eviction de la copropriété en cas de non-respect de ses obligations par le copropriétaire**

Les articles 18 et 19 du même texte prévoient que si un copropriétaire a commis à l'égard des autres copropriétaires, une violation si grave de ses obligations que ceux-ci ne peuvent plus être contraints de vivre en copropriété avec lui, **les autres copropriétaires peuvent exiger de lui qu'il vende son appartement**. L'exercice de ce **droit d'éviction** relève de la collectivité des copropriétaires.

La procédure ne s'applique pas aux copropriétés uniquement composées de deux membres.

Le copropriétaire est passible de cette procédure :

- s'il **manque gravement et de manière répétée aux obligations fixées par la loi** en dépit d'avertissements (cf. article 14 *supra*) ;

- **a un retard de paiement des charges et des coûts de plus de 3 mois** pour un montant supérieur à 3 % de la valeur fiscale de son appartement (le secret fiscal ne peut être opposé à la communication de cette valeur à la collectivité des copropriétaires).

La décision d'exiger la vente de l'appartement du copropriétaire est adoptée par le vote de plus de la moitié des copropriétaires.

Le droit de prendre une telle décision ne peut pas être restreint ou exclu par un accord des copropriétaires.

Chacun des copropriétaires peut demander l'exécution forcée du jugement condamnant un copropriétaire à vendre son appartement et la vente aux enchères de l'appartement.

Si le copropriétaire a un retard de paiement des charges et des coûts supérieur à 3 mois dans les conditions indiquées précédemment, il peut échapper aux effets du jugement, jusqu'à la mise en oeuvre de **l'adjudication**, en remplissant les obligations dont il est débiteur et pour lesquelles il est condamné et en remboursant les coûts de la procédure judiciaire et de la vente aux enchères.

Une transaction judiciaire ou d'un organisme de conciliation par laquelle le copropriétaire s'engage à vendre son logement équivaut à un jugement.

b) Les travaux de modernisation des parties communes

Le régime de l'adoption des délibérations relatives aux travaux réalisés sur des parties commune, qui résulte de l'article 22 de la loi précitée, a été assoupli en 2007.

Les travaux d'entretien et de réparation des parties communes sont décidés par un vote à la majorité simple, les modifications de la construction sont votées à l'unanimité tandis qu'une majorité qualifiée moins contraignante vote les **travaux de modernisation**.

Selon l'article 559 du code civil, la « modernisation » consiste en des mesures de construction qui augmentent durablement la valeur d'usage du bien lorsqu'il est loué, qui améliorent à long terme les conditions générales d'habitation ou qui entraînent des économies durables d'énergie ou d'eau.

Ces modifications de construction ainsi que les dépenses qui dépassent l'entretien et la réparation prévues par les textes mais servent à la modernisation ou à l'adaptation de la propriété commune à l'état de la technique – sans modifier la spécificité de la résidence immobilière et sans gêner injustement un copropriétaire par rapport aux autres – sont votées à la majorité des **3/4 des copropriétaires représentant plus de la moitié des tantièmes des parties communes**. Elles concernent, par exemple, l'installation d'un ascenseur.

L'application des dispositions de l'article 22 ne peut être ni exclue ni limitée par un accord des copropriétaires.

ESPAGNE

La notion de « copropriété en difficulté » n'a pas d'équivalent clairement défini en droit espagnol.

Cependant plusieurs dispositions de la loi n° 49 du 21 juillet 1960 sur la copropriété, modifiée par la loi n° 8 du 6 avril 1999 qui en porte réforme, tendent à prévenir ou à remédier à certaines des situations qui surviennent dans ce type de copropriétés.

Le décret royal n° 223 du 5 avril 2013 a fixé, pour la période 2013-2016, les grandes lignes du plan national de développement de la location de biens, de réhabilitation des immeubles, de régénération et de rénovation urbaines qui concerne des immeubles dont certains souffrent des mêmes maux que ceux dont pâtissent les copropriétés en difficultés.

1. Existe-t-il un cadre juridique spécifique pour les copropriétés en difficulté ou leurs équivalents ?

La recherche n'a pas permis de mettre en évidence de régime juridique spécifique aux copropriétés caractérisées par un déséquilibre financier du syndicat ou par l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, ni de modalités particulières de saisine du juge pour y remédier.

2. Dispositions susceptibles de s'appliquer en cas de déséquilibre financier du syndicat ou d'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble

L'article 10 de la loi n° 49 du 21 juillet 1960 sur la copropriété, modifiée, institue l'**obligation**, pour la communauté des copropriétaires, de **réaliser les travaux pour le maintien et la conservation de façon appropriée de l'immeuble** et de ses services afin qu'il réponde aux conditions de base en matière d'étanchéité, d'habitabilité, d'accessibilité et de sécurité.

Les articles 9-f) et h) et 15-2 de la même loi prévoient quant à eux respectivement la constitution d'un **fonds de réserve**, des modalités de **notification des documents** aux copropriétaires par voie d'affichage et,

enfin, le retrait du droit de vote aux copropriétaires qui sont débiteurs au jour de l'assemblée générale.

a) *Constitution d'un fonds de réserve*

Les copropriétaires sont tenus de contribuer, à proportion de leur quote-part dans la copropriété, à un **fonds de réserve** destiné au paiement des **travaux de conservation** et de **réparation du bâtiment**.

Le montant de ce fonds ne peut en aucun cas être inférieur à **5 % du dernier budget** de la copropriété.

Les sommes versées au fonds peuvent être affectées au paiement d'une assurance-dommages ou d'un contrat d'entretien permanent de l'immeuble et de ses installations générales.

b) *Notification des décisions de l'assemblée générale aux copropriétaires par voie d'affichage*

Tout copropriétaire est tenu de communiquer au secrétaire de la copropriété, contre un accusé de réception, son domicile en Espagne afin que puissent lui être envoyées les citations et notifications de toute nature relatives à la copropriété. A défaut, le copropriétaire est réputé avoir son domicile dans l'appartement ou dans le local qui lui appartient dans l'immeuble.

S'il s'avère que la notification d'une citation ou une notification relative à la copropriété est impossible, celle-ci est réputée faite par l'affichage d'une **annonce sur le tableau d'affichage de la copropriété** ou dans un lieu visible utilisé dans un espace public approprié à cet effet. Cette annonce est signée du secrétaire de la copropriété et contresignée par son président. Elle produit tous ses effets juridiques trois jours après avoir été réalisée.

c) Retrait du droit de vote

Les copropriétaires qui n'ont pas acquitté leurs charges peuvent prendre part à l'assemblée générale, **sans pour autant y voter**. Ils ne retrouvent leur droit de vote que lorsqu'ils ont :

- apuré leur dette vis-à-vis du syndicat ;
- contesté judiciairement le montant des charges ;
- ou consigné judiciairement ou chez un notaire la somme contestée.

* * *

Le plan national 2013-2016 qui vient d'être publié pour le développement de la location de biens, la réhabilitation des immeubles, la régénération et la rénovation urbaines fait référence à plusieurs programmes spécifiques dont l'un est consacré au renouvellement et à la rénovation des immeubles (*rehabilitación edificatoria*).

La gestion des aides versées dans ce cadre à des copropriétés (qui ne sont pas les seules bénéficiaires du dispositif, du reste) sera confiée aux communautés autonomes.

En pratique, après la réalisation d'un rapport d'évaluation relatif à un immeuble, une subvention pourra être versée aux propriétaires de biens dégradés. Le montant de cette subvention sera, dans le cas général, limité à 11 000 € pour 100 m² de superficie utile, coût financé par le budget de l'État, abondé le cas échéant par les collectivités territoriales.

Ces aides seront réservées aux immeubles d'habitation collective construits avant 1981, dont au moins 70 % de la superficie est réservée à l'habitation et au moins 70 % des appartements constituent le domicile de leurs propriétaires ou de leurs locataires, ainsi qu'aux immeubles qui présentent de graves dommages structurels et sont destinés à être loués dans les dix années suivant l'obtention de l'aide.

Les travaux réalisés pourront avoir pour objet la conservation, l'amélioration de la qualité et de la durabilité de l'immeuble, ainsi que la réalisation de modifications raisonnables en matière d'accessibilité.

ITALIE

La notion de « copropriété en difficulté » n'a pas d'équivalent clairement défini en droit italien.

Cependant plusieurs dispositions de la loi n° 220 du 11 décembre 2012 portant modification du régime de la copropriété tendent à prévenir ou à remédier à certaines des situations qui surviennent dans ce type de copropriétés.

1. Existe-t-il un cadre juridique spécifique pour les copropriétés en difficulté ou leurs équivalents ?

La recherche n'a permis de mettre en évidence de régime juridique spécifique aux copropriétés caractérisées par un déséquilibre financier du syndicat ou par l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, ni de modalités particulières de saisine du juge pour y remédier.

2. Dispositions susceptibles de s'appliquer en cas de déséquilibre financier du syndicat ou d'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble

Préparée depuis 2008 et adoptée à la fin de l'an passé, la loi n° 220 du 11 décembre 2012 portant modification du régime de la copropriété, qui entrera en vigueur en juin prochain, a en partie trait à la sanction de l'insolvabilité du copropriétaire.

Son principal apport en la matière concerne le **recouvrement des sommes dues par les copropriétaires**. Il résulte en effet de plusieurs études dont la presse se fait l'écho que le nombre des impayés ou des retards de paiement serait croissant au sein des copropriétés.

Pour tenter de venir à bout de ce phénomène la loi renforce les obligations qui pèsent sur l'équivalent du syndic (*amministratore*), et assouplit la procédure de recouvrement des impayés.

Dans la mesure où le texte n'est pas encore entré en vigueur on ignore les conséquences concrètes qu'auront ces dispositions critiquées par certains syndics comme susceptibles de susciter de nombreux contentieux.

a) *L'amélioration des modalités de recouvrement*

Cette amélioration alourdit les obligations du syndic et allège la procédure de recouvrement des impayés.

• **Renforcement des obligations qui pèsent sur l'équivalent du syndic**

L'article 9 de la loi précitée soumet le syndic à de nouvelles obligations :

- **ouverture obligatoire d'un compte courant au nom de la copropriété** que tout copropriétaire peut consulter ;
- **recouvrement des sommes dues dans les six mois qui précèdent le terme de l'exercice** au titre duquel ces sommes sont exigibles.

Il permet à tout copropriétaire de demander au juge la révocation du syndic si celui-ci n'a pas mis en œuvre de façon diligente la procédure de recouvrement des sommes dues par un copropriétaire (voir *infra*).

• **Assouplissement de la procédure de recouvrement des impayés**

L'article 18 du même texte prévoit que **le syndic, pour recouvrer les impayés :**

- peut mettre en œuvre une **procédure d'injonction** sans avoir à consulter l'assemblée générale des copropriétaires ;
- doit **communiquer aux créanciers de la copropriété les coordonnées des propriétaires qui n'acquittent pas leurs charges** afin que les premiers puissent tenter de faire payer les seconds en première instance, quitte à se retourner ensuite contre les autres membres de la copropriété.

b) *Sanction de l'insolvabilité*

L'article 18 de la loi précitée prévoit que le syndic peut **suspendre le copropriétaire qui ne paie pas ses charges des services communs à l'immeuble** qui sont susceptibles d'être utilisés de façon séparée, dès lors que le défaut de paiement dépasse un semestre.

ROYAUME-UNI (Angleterre et Pays de Galles)

La notion de « copropriété en difficulté » n'a pas d'équivalent en droit anglais.

La copropriété (*commonhold*) a été introduite en Angleterre et au Pays de Galles par la loi de 2002 sur la copropriété et la réforme des baux emphytéotiques entrée en vigueur le 27 septembre 2004.

Ce régime récent rencontre peu de succès, notamment parce que son adoption est subordonnée à l'accord unanime de l'ensemble des titulaires de baux emphytéotiques concernés dans les logements collectifs anciens.

Les statistiques sur le logement en Angleterre publiées en 2008-2009¹ indiquaient qu'à cette époque 34 000 foyers occupaient un appartement dans une copropriété.

Entre 2002 et aujourd'hui sont réalisées ou en voie de l'être 15 copropriétés comptabilisant 161 logements.

La loi précitée ne contient pas de dispositions relatives à des équivalents des « copropriétés en difficulté » au sens français du terme, cette question ne constituant pas, du reste, un sujet de préoccupation.

¹ Depuis les statistiques ont été modifiées et ne font plus apparaître cette catégorie d'informations.

ANNEXE : LISTE DES DOCUMENTS UTILISÉS

ALLEMAGNE

- **Textes législatifs**

Wohnungseigentumsgesetz, WoEiG

loi du 15 mars 1951 sur la copropriété et le bail à vie modifiée

Bürgerliches Gesetzbuch, BGB

code civil

ESPAGNE

- **Textes législatifs et réglementaires**

Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad horizontal

loi n° 49 du 21 juillet 1960 sur la copropriété, modifiée

Ley 8/1999 de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre Propiedad horizontal

loi n° 8 du 6 avril 1999 portant réforme de la loi 49/1960 du 21 juin sur la copropriété

Real Decreto 233/2013 de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

décret royal n° 223 du 5 avril 2013, approuvant le plan national de développement de la location de biens, de la réhabilitation des immeubles ainsi que la régénération et la rénovation urbaines pour la période 2013-2016

FRANCE

- **Texte législatif**

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

ITALIE

- **Texte législatif**

Legge 11 dicembre 2012, n. 220 recante modifiche alla disciplina del condominio negli edifici

loi n° 220 du 11 décembre 2012 portant modifications du régime de la copropriété dans les bâtiments

- **Autres documents**

Camera dei deputati, Dossier GI0507A_0, Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici, 14 settembre 2012 n.442/1

Chambre des députés, Dossier [...], modifications du régime de la copropriété dans les bâtiments, 14 septembre 2012

Senato della Repubblica, XVI legislatura, Disegno di legge A. S. N. 71-355-399-1119-1283-B "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", Dossier n.398, ottobre 2012

Sénat de la République, XVIe législature, Projet de loi [...], modifications du régime de la copropriété dans les bâtiments, dossier n° 398 octobre 2012

ROYAUME-UNI (Angleterre et Pays de Galles)

- **Texte législatif**

Commonhold and Leasehold Reform Act 2002

loi de 2002 sur la copropriété et la réforme des baux emphytéotiques

- **Autre document**

English Housing Survey 2008-2009, National Statistics

enquête sur le logement en Angleterre, 2008-2009, Statistiques nationales