



Institut suisse de droit comparé
Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung
Istituto svizzero di diritto comparato
Swiss Institute of Comparative Law

**ÉTUDE DE DROIT COMPARÉ
PORTANT SUR DES ASPECTS DE LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE (OU DE LA
PROPRIÉTÉ PAR APPARTEMENT)
EN EUROPE
2008/S 145-194447**

**Allemagne, France, Italie,
Pays-Bas, Suède, Espagne et Royaume-Uni**

Avis 09-017

Lausanne, le 31 mai 2009 (20.10.2009)
ECR/LHU/AA/AF/LF/KJD/EM/GPR/AP/ba

RÉSUMÉ

Introduction

Le présent avis de droit englobe de différents aspects ayant trait aux institutions du droit allemand, français, italien, néerlandais, suédois, espagnol et anglais comparables à la propriété par étages suisse. Afin de faciliter la vue d'ensemble de la situation juridique, le présent résumé présente, de manière synthétique et comparative, les réponses aux questions qui ont été soumises à l'Institut suisse de droit comparé

Questions

1. **Forme juridique**

- a. De quelle manière les ordres juridiques conçoivent-ils la propriété d'une maison d'habitation partagée par plusieurs personnes qui bénéficient de la jouissance exclusive de leur logement individuel ?
- b. Existe-t-il d'autres formes comparables aux instruments énumérés sous (a) (p. ex. une forme de bail à ferme correspondant à la propriété ou des droits sociaux d'habitation à demeure) ?
- c. Les parties communes (p. ex. enveloppe ou installations techniques du bâtiment) appartiennent-elles obligatoirement à la communauté des copropriétaires ? Ou est-ce que ces parties communes peuvent également n'appartenir qu'à un seul propriétaire, qu'à une partie des copropriétaires ou à un tiers (p. ex. un investisseur) ?

2. **Droits et obligations relatifs aux parties communes**

- a. Quels sont les droits des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes ? Comment un copropriétaire peut-il faire valoir son intérêt au maintien de la valeur du bâtiment ?
- b. Quels sont les devoirs des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes ?

3. **Constitution de réserves financières pour les rénovations**

- a. Est-ce que la constitution de réserves financières pour les rénovations est obligatoire ?
- b. Si un modèle est prévu pour la constitution de réserves, de quelle manière est réglé l'apport des copropriétaires ?
- c. Fait-on une distinction entre un fonds d'entretien et un fonds de rénovation ?

4. **Prise de décision concernant la rénovation des parties communes**

- a. Comment la prise de décision concernant les mesures de rénovation est-elle réglée sur le plan juridique ? Fait-on une distinction entre des travaux nécessaires, utiles et luxueux ? Les majorités de voix nécessaires peuvent-elles varier selon la nature des travaux ?
- b. De quelle manière la communauté des propriétaires est-elle organisée ? Est-ce que la communauté est dirigée par un de ses membres ou par une gérance externe ? Est-il possible de recourir à des conseillers ? Quelles sont les prescriptions juridiques contraignantes prévues pour garantir la gestion et l'entretien du bâtiment (p. ex. stratégie de gestion, plans d'investissement) ?

5. Résolution de conflits

- a. Que se passe-t-il si un propriétaire n'est pas en mesure de financer sa part des travaux qui ont été décidés ou qu'il ne veut pas le faire ? Existe-t-il des règles particulières applicables dans un tel cas ?
- b. Y a-t-il des réglementations spécifiques visant à résoudre les situations de conflit et à aboutir à un règlement des différends (p. ex. un tribunal arbitral appelé à statuer lorsque la communauté n'arrive pas à aboutir à un consensus après un certain temps) ?

Synthèse des résultats

1. FORME JURIDIQUE

- a. Tous les régimes juridiques examinés prévoient une ou plusieurs manières de répartir la propriété d'un immeuble d'habitation de sorte qu'un particulier (ou le cas échéant, plusieurs, par. ex. dans le cas d'un couple) puisse bénéficier de la jouissance exclusive d'un appartement individuel. La plupart des régimes juridiques comportent une forme de propriété très proche de la propriété par étage selon le droit suisse, qui comprend à la fois un droit de jouissance exclusif – appelé « propriété particulière » en Allemagne – et un droit communautaire en ce qui concerne les parties communes. Uniquement l'*ägarlägenhet*, qui a été introduit en Suède le 1^{er} mai 2009, et qui se rapproche le plus de la propriété par étage suisse ne prévoit pas de réglementation claire, et donc pas de propriété commune obligatoire, pour les parties communes de l'immeuble.

Il existe plusieurs constructions juridiques en droit suédois, français et allemand. En Allemagne, la propriété par étage est une institution juridique du droit allemand qui existait déjà avant l'introduction du Code civil (*Bürgerliches Gesetzbuch*, BGB) et dont l'importance pratique est relativement limitée. En France, la jurisprudence a déduit du « droit de superficie » que la propriété peut être divisée sur le plan spatial ; à noter que cette construction juridique ne prévoit pas de parties communes. En Suède, il existe une forme de copropriété sans droits réels sur la jouissance d'une partie spécifique (*andelslägenhet*), celle-ci étant convenue par l'ensemble des copropriétaires ; cette forme est toutefois bien moins répandue que le *bostadsrätt*, un ensemble de droits et obligations par lequel une association économique, propriétaire du bien immobilier, confère à ses membres le droit (obligatoire) d'utiliser à titre exclusif un certain appartement.

- b. Mis à part la division de la propriété dans le temps (selon le droit des obligations uniquement) prévue dans les régimes juridiques examinés sur la base de la directive européenne sur la multipropriété en temps partagé, il n'existe d'instruments semblables aux formes décrites sous (a) que dans peu d'Etats. En Allemagne, en particulier, mais aussi au Royaume-Uni – où, pendant un temps, il n'y a pas eu de propriété réelle par appartements –, il existe des droits d'habitation à demeure ainsi que d'autres institutions comparables protégeant en particulier les locataires. Par ailleurs, le droit français connaît un type de location à demeure traité comme un droit réel. Il a déjà été fait mention ci-dessus, sous (a), des différentes formes prévues dans le droit suédois. Enfin, les droits espagnol et italien ont instauré des formes de propriété par étage qui s'appliquent à plusieurs immeubles indépendants.
- c. A l'exception de ce que prévoit le droit suédois, les parties utilisées en commun doivent, dans tous les régimes juridiques examinés, être possédées en copropriété par les propriétaires de

l'immeuble. En droit allemand, par ailleurs, un tiers peut théoriquement posséder en propre certaines parties peu importantes du bien-fonds.

2. DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX PARTIES COMMUNES

- a. Dans tous les régimes juridiques examinés, les copropriétaires disposent d'un droit de jouissance des parties communes ; en général, il fait l'objet d'un règlement interne. Les copropriétaires sont en général associés aux processus de prise de décision afin qu'il leur soit possible de faire valoir leur intérêt au maintien de la valeur de l'objet. En outre, dans certains régimes juridiques, les copropriétaires ont le droit de prendre des initiatives personnelles en cas d'urgence (Allemagne, Espagne, Italie, partiellement Suède), ainsi que la possibilité de faire ordonner certaines mesures par la Justice (Allemagne, Pays-Bas). Dans d'autres régimes juridiques, seul l'administrateur de l'immeuble peut entreprendre la réalisation de travaux (Italie, Espagne, France).
- b. Dans la plupart des régimes juridiques, les copropriétaires ont deux obligations majeures à respecter : premièrement, ne pas utiliser les parties communes de manière exagérée et au détriment des autres copropriétaires ; deuxièmement, contribuer financièrement aux frais d'entretien au sens large. Par ailleurs, certains régimes juridiques prévoient l'obligation de maintenir l'objet en état et de coopérer (Pays-Bas, Espagne) ainsi que l'obligation de verser des dommages-intérêts (Suède).

3. CONSTITUTION DE RÉSERVES FINANCIÈRES POUR LES RÉNOVATIONS

- a. La comparaison des régimes juridiques montre que la constitution obligatoire de réserves constitue l'exception. La constitution d'un fonds prévu pour couvrir les frais autres que les coûts annuels normaux n'est prévue que dans le droit néerlandais. Sinon, la création d'un fonds de rénovation relève du droit discretif ou n'est même pas réglée, même si, en général, des réserves sont constituées ou d'autres mécanismes de financement prévus.
- b. Dans la plupart des régimes juridiques, le montant des versements n'est décrit dans la loi que de manière abstraite (versements appropriés) ; le droit espagnol est le seul à formuler un pourcentage concret. La clé de répartition entre les copropriétaires se fonde normalement sur leurs parts de copropriété.
- c. Les droits suédois et néerlandais n'opèrent pas de distinction entre fonds d'entretien et de rénovation, contrairement aux autres régimes juridiques ; cependant, cette distinction n'a pas partout la même valeur. Il règne sur ce point un flou juridique en Espagne.

4. PRISE DE DÉCISION CONCERNANT LA RÉNOVATION DES PARTIES COMMUNES

- a. Dans certains pays (Allemagne, France, Italie, Espagne), les majorités de voix nécessaires à la prise de décision par l'assemblée des propriétaires peuvent varier selon la nature des travaux envisagés. Toutefois, il n'est pas fait de distinction entre des travaux nécessaires, utiles et luxueux, quand bien même le critère de nécessité d'une mesure apparaît soit de manière explicite (Espagne) soit de manière implicite (France). Des majorités de voix particulières sont prévues pour des mesures qui augmentent considérablement la valeur du bâtiment (France, Italie, Espagne, Allemagne). Aux Pays-Bas, en Suède et au Royaume-Uni, il n'y a pas de

dispositions légales concernant la prise de décision ; en général, les majorités de voix nécessaires sont fixées dans les règlements internes.

- b. La communauté des propriétaires est organisée sous forme d'assemblée dans tous les régimes juridiques. Toutefois, la densité réglementaire varie sur ce point. Certains régimes juridiques confèrent à l'assemblée une personnalité juridique propre (France, partiellement Suède, Pays-Bas, Royaume-Uni). L'administration du biens-fonds peut être confiée selon le régime juridique à une gérance externe (Allemagne, France, Italie, Espagne), à un comité de propriétaires (Allemagne, France, Pays-Bas, Espagne, Suède, Royaume-Uni) ou à certains propriétaires (France, Espagne, Royaume-Uni). Dans la plupart des régimes juridiques, il peut être dérogé à ces règles. Il n'y a qu'en Italie que la mise en place d'une gérance soit obligatoire lorsque la communauté excède quatre propriétaires ; par ailleurs, les communautés de plus de dix propriétaires doivent adopter un règlement interne dont le contenu est prescrit. Si le recours à des conseillers n'est prévu dans aucun régime juridique, il n'est pas non plus exclu. Quant au droit suédois, il prévoit de faire appel à un réviseur externe.

Aucun régime juridique ne prescrit de manière contraignante l'élaboration d'une stratégie de gestion du bâtiment ou de plans d'investissements, quand bien même il existe des prescriptions dispositives dans le droit allemand et partiellement dans le droit italien.

5. RÉOLUTION DE CONFLITS

- a. Si un propriétaire n'est pas en mesure de fournir l'apport financier nécessaire à une modification décidée de l'immeuble, il est fait le plus souvent recours aux mécanismes normaux d'exécution (Allemagne, Suède, Royaume-Uni, Italie). En France, en Italie et aux Pays-Bas, l'administrateur est habilité à mettre en œuvre les mesures correspondantes. En France, il existe même un privilège d'exécution.

Des réglementations spéciales existent en France et en Allemagne pour les cas particuliers où un propriétaire n'a pas approuvé une mesure spécifique qui aurait été décidée. En Espagne, un copropriétaire peut recourir contre une décision de l'assemblée des copropriétaires susceptible de le pénaliser gravement.

- b. Tous les régimes juridiques examinés prévoient la possibilité d'une procédure judiciaire au cas où la communauté n'arriverait pas à aboutir à une solution ou omettrait d'exécuter une mesure. Certains d'entre eux prévoient des règles particulières pour cette procédure judiciaire afin, notamment, de rendre possible des sentences en équité (Espagne, Allemagne). En outre, certains régimes juridiques proposent des mécanismes alternatifs de résolution des différends (Royaume-Uni, Espagne, Allemagne), tandis que la France exclut toute clause compromissoire dans ce domaine. La Suède et l'Allemagne prévoient en outre des mesures contraignantes (mise sous tutelle de la communauté des copropriétaires, réalisation forcée) dont les conséquences, redoutées, visent à inciter cette dernière à résoudre elle-même le conflit.