

16 mai 2024

– LÉGISLATION COMPARÉE –

NOTE

sur

LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Belgique – Italie – États-Unis (Californie)

Cette note a été réalisée à la demande de la commission d'enquête
sur la paupérisation des copropriétés immobilières.

DIRECTION DE L'INITIATIVE PARLEMENTAIRE
ET DES DÉLÉGATIONS



AVERTISSEMENT

Ce document constitue un instrument de travail élaboré à la demande des sénateurs, à partir de documents en langue originale, par la Division de la 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>
1. <i>Introduction</i>	5
2. <i>Tableau de synthèse</i>	7
3. <i>Belgique</i>	9
a) Le régime juridique de la copropriété.....	9
b) Les obligations des copropriétaires.....	10
c) Les dispositions applicables en cas de difficultés financières.....	11
(1) Les fonds de roulement et fonds de réserve	11
(2) Les actions contentieuses.....	12
d) Les aides publiques et dispositifs d'accompagnement en faveur des copropriétés en difficulté	12
(1) Les aides des fonds régionaux du logement	13
(2) L'intervention des syndicats.....	14
4. <i>Italie</i>	15
a) Le régime juridique de la copropriété.....	16
b) Les obligations des copropriétaires.....	17
c) Les dispositions applicables en cas de difficultés financières.....	17
(1) Les moyens mis à disposition de l'administrateur	17
(2) Les fonds de réserve.....	18
d) Les aides publiques et dispositifs d'accompagnement en faveur des copropriétés en difficulté	19
5. <i>États-Unis (Californie)</i>	21
a) Le régime juridique de la copropriété.....	21
b) Les obligations des copropriétaires.....	22
c) Les dispositions applicables en cas de difficultés financières.....	23
d) Les aides publiques et dispositifs d'accompagnement en faveur des copropriétés en difficulté	24

LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

1. Introduction

À la demande de la commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés immobilières, la Division de la Législation comparée a réalisé une mise à jour de l'étude LC 236 de 2013 sur les copropriétés en difficulté.

Les recherches n'ont pas permis de trouver des éléments nouveaux concernant l'Allemagne et l'Espagne. Dans aucun de ces deux pays, le droit de la copropriété n'a fait l'objet de réformes significatives depuis 2013, pas plus que des programmes spécifiques aux copropriétés en difficulté n'y ont été mis en place. Par ailleurs, le modèle de copropriété au Royaume-Uni est relativement récent et reste assez peu développé.

Trois pays ont été retenus dans la présente étude : la Belgique, l'Italie et les États-Unis (Californie). En Belgique comme en Italie, le régime juridique de la copropriété est assez proche du régime existant en France et des enjeux similaires se présentent pour certaines copropriétés. Des dispositifs ciblés y ont été mis en place, même s'ils ne visent pas toujours directement l'enjeu financier.

Enfin, les États-Unis, et tout particulièrement l'État de Californie, ont été marqués ces dernières années par une série d'accidents, liés au défaut d'entretien d'immeubles en copropriété. Le législateur fédéral s'est récemment saisi de cette question avec deux initiatives intéressantes.

2. Tableau de synthèse

	BELGIQUE	ITALIE	ÉTATS-UNIS (CALIFORNIE)
Régime juridique	<ul style="list-style-type: none"> • Code civil (titre IV/livre III) • Gouvernance à deux niveaux : association des copropriétaires réunie en assemblée générale et conseil de copropriété • Gestion déléguée à un syndic • Règlement d'ordre intérieur obligatoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Code civil (articles 1117 à 1139) et loi de 2012 relative à la copropriété • Gouvernance à un niveau : assemblée générale des copropriétaires, avec possibilité de constituer un conseil syndical • Gestion déléguée à un administrateur (professionnel ou pas) • Règlement de copropriété obligatoire au-delà d'un seuil de 10 copropriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Davis-Stirling Interest development Act</i> régissant l'équivalent de nos copropriétés (intégré au sein du code civil californien) • Gouvernance à deux niveaux : syndicats de copropriétaires et conseil d'administration disposant de larges pouvoirs réglementaires • Règlement de copropriété (CC&R) obligatoire et structurant • Mécanismes de résolution des litiges très encadrés
Obligations des copropriétaires	<ul style="list-style-type: none"> • Charges inhérentes à la copropriété (entretien, travaux...) • Gestion des fonds par le syndic, chargé notamment du recouvrement des charges 	<ul style="list-style-type: none"> • Contribution aux dépenses nécessaires à la conservation et à la jouissance des parties communes, à la fourniture de services d'intérêt commun et aux rénovations • Fourniture d'informations à l'administrateur 	<ul style="list-style-type: none"> • Contribution mensuelle au financement des services (généralement nombreux) fournis par les structures de copropriétés, sous peine d'amendes ou d'injonctions

	BELGIQUE	ITALIE	ÉTATS-UNIS (CALIFORNIE)
Dispositions applicables en cas de difficulté	<ul style="list-style-type: none"> • Fonds de roulement et fonds de réserve obligatoires • Actions contentieuses de l'association des copropriétaires contre le ou les copropriétaires défaillants 	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur chargé du recouvrement des contributions, qui peut obtenir un décret d'injonction immédiatement exécutoire • Possibilité de suspendre le propriétaire défaillant de l'utilisation de services communs • Autonomie pour ordonner des travaux d'entretien extraordinaires en cas d'urgence • « Fonds spécial » (réserve) obligatoire et possibilité de constituer un fonds de défaillance 	<ul style="list-style-type: none"> • Amendes et injonctions avec une procédure graduelle : lettre de rappel, constat de défaut de paiement, facturation de pénalités de retard, application d'intérêts et recours contentieux
Aides publiques et dispositifs d'accompagnement en faveur des copropriétés en difficulté	<ul style="list-style-type: none"> • Fonds régionaux du logement octroyant des crédits hypothécaires (individuels ou à la copropriété elle-même) permettant de financer des travaux, ou bien le rachat de copropriétés délabrées ensuite rénovées et mises en location • Intervention directe des syndicats (échelonnement des dettes, appels de fonds extraordinaires, procédures de rappel des obligations financières, assurance contre le défaut de paiement...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositif public contribuant au financement des copropriétés en difficulté • Possibilité de recourir à un emprunt collectif pour la copropriété dans son ensemble, en vue de financer des travaux de rénovation 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositif public contribuant au financement des copropriétés en difficulté • Au niveau fédéral, proposition de loi sur le financement rapide des réparations essentielles en copropriété (assurance de prêts financement des bâtiments directement par le ministère fédéral) et proposition de loi sur la garantie de l'accès au financement des réparations extérieures dans les copropriétés

3. Belgique

La **copropriété en droit belge est définie par le code civil**. Les immeubles en copropriété doivent être régis par un règlement de copropriété. Chaque copropriété est dotée d'une association des copropriétaires, bénéficiant de la personnalité juridique. Le syndic, sous la supervision du conseil syndical, assure la gestion opérationnelle de la copropriété.

Les copropriétaires ont différentes **obligations financières**, notamment en ce qui concerne les charges communes. Les frais sont répartis en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf disposition contraire du règlement de copropriété. En cas de vente d'un lot, le notaire doit retenir les arriérés des charges dues par le copropriétaire sortant.

Pour faire face aux dépenses non périodiques, deux dispositifs sont prévus par le code civil : **le fonds de roulement et le fonds de réserve**. L'association des copropriétaires peut agir en justice pour sauvegarder ses droits.

En cas de **difficultés financières**, plusieurs dispositifs d'aide ont été mis en place par les fonds régionaux du logement, notamment des crédits spécifiques aux copropriétés en Wallonie. Les syndics peuvent également déployer des mesures exceptionnelles pour maintenir la stabilité financière des copropriétés.

a) Le régime juridique de la copropriété

En droit belge, la copropriété est régie principalement par le code civil¹, notamment le titre IV du livre III, dont l'article 3.68 définit ainsi la notion :

« Il y a copropriété lorsque différentes personnes sont titulaires sur un même bien ou ensemble de biens d'un droit de propriété, sans que l'une d'elles puisse faire valoir un droit exclusif sur une partie déterminée de ceux-ci.

« Si la copropriété porte sur un ensemble juridique de biens, les droits des copropriétaires n'ont pour objet que cet ensemble et non les différents biens.

« La copropriété peut naître de manière fortuite, par la volonté des parties ou de manière forcée. »

Les trois catégories de copropriétés énoncées au dernier alinéa correspondent à des biens qui se distinguent notamment par leur origine et leur destination. Les immeubles d'habitation en copropriété répondent plutôt à la définition de **la catégorie des copropriétés nées de manière forcée**, définie à l'article 3.78 comme *« toute forme de copropriété où le bien indivis doit être en copropriété en raison de sa fonction ou de sa destination. C'est notamment le cas si ce bien est l'accessoire d'un bien privatif de chacun des copropriétaires. »*

¹ [Code civil](#), articles 3.68 à 3.100. Le code civil belge a été intégralement refondu en 2019. Ses dispositions sont progressivement entrées en vigueur depuis 2019.

L'article 3.84, alinéa 2 dispose que « *Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous signature privée.* »

L'article 3.85 énonce les **exigences et les procédures concernant les statuts et règlements d'ordre intérieur des immeubles de copropriété**. Selon cet article, les statuts de l'immeuble doivent être établis dans un acte authentique et comprendre une description détaillée de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes, ainsi que la fixation des quotes-parts des parties communes. Le règlement de copropriété doit également être inclus dans cet acte et doit décrire les **droits et obligations de chaque copropriétaire**, ainsi que les **critères de répartition des charges**.

En outre, un **règlement d'ordre intérieur** doit contenir des règles relatives au **fonctionnement de l'assemblée générale**, à la **nomination et aux pouvoirs du syndic**, ainsi qu'à la période annuelle pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

L'article 3.86 institue pour chaque copropriété une « **association des copropriétaires** » qui bénéficie de la personnalité juridique, dès lors que deux conditions sont remplies : d'une part, la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'au moins un lot, et, d'autre part, la transcription des statuts dans les registres compétents.

L'article 3.89 définit le **rôle et les responsabilités du syndic**, notamment en matière d'exécution des décisions de l'assemblée générale, de gestion des fonds de l'association, de représentation en justice, de fourniture d'informations aux copropriétaires et de transparence dans la gestion financière.

Enfin, l'article 3.90 institue un « **conseil de copropriété** » (équivalent du conseil syndical en France) et encadre son fonctionnement. Celui-ci est chargé de surveiller les actions du syndic, ainsi que la nomination et les missions du commissaire aux comptes et de contrôler les comptes de l'association des copropriétaires.

b) Les obligations des copropriétaires

Le code civil prévoit différentes obligations pour les copropriétaires, notamment en matière financière.

L'article 3.81 définit les **charges inhérentes à la copropriété**, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, qui sont répartis en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires pour chaque bien privatif. S'agissant des charges, le règlement de copropriété doit comprendre « *les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.* » (article 3.85, §1^{er}).

Le cas échéant, à l'occasion de la vente d'un lot dont le vendeur est débiteur, lors de la passation de l'acte authentique, **le notaire doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant.** Toutefois, le notaire devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créances. (article 3.95)

Le syndic est tenu de **gérer les fonds de l'association** des copropriétaires, ce qui inclut le recouvrement des contributions en retard. Le règlement de copropriété peut prévoir des dispositions spécifiques à cet égard, comme les **intérêts de retard**. La répartition des charges peut différer de celle des parts juridiques, et peut se baser sur la valeur et l'utilité des biens communs. Une décision formelle de l'assemblée générale est nécessaire pour récupérer une charge spécifique. La contribution est généralement demandée périodiquement, approuvée par un budget annuel¹.

Le syndic est chargé du **recouvrement des charges**, sans besoin d'une décision distincte de l'assemblée générale. Des mesures sont envisagées pour faciliter le recouvrement des charges, telles que la solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier. Il n'est pas permis d'établir une clause de solidarité entre un nouveau copropriétaire et l'ancien pour les arriérés. Les actions judiciaires sont généralement soumises aux délais de procédure du droit commun².

c) Les dispositions applicables en cas de difficultés financières

(1) Les fonds de roulement et fonds de réserve

L'article 3.86 relatif à l'association des copropriétaires prévoit deux dispositifs destinés à couvrir les dépenses non périodiques : le fonds de roulement et le fonds de réserve.

Le **fonds de roulement** est destiné à « *couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie* ».

Le **fonds de réserve** correspond à « *la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses (...) telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.* »

La contribution annuelle des copropriétaires ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. Le code prévoit toutefois que « *l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire* » (article 3.86, §3, alinéa 4).

¹ A. Chaigneau et al., *Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété »*, rapport intermédiaire, Université François Rabelais, 2018, p.61.

² *Ibid.*, p.62.

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes ouverts au nom de l'association des copropriétaires, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve.

L'introduction d'un fonds de réserve obligatoire, inspirée par la législation française sur le fonds de travaux non remboursable (loi « ALUR »), vise à **inciter à réaliser les travaux nécessaires à long terme**, comme la rénovation de l'immeuble. En Belgique, plus des deux tiers des immeubles en indivision ont été construits il y a plus de 35 ans, ce qui nécessite des interventions pour leur maintien en état. Le fonds de réserve vise à éviter que les copropriétaires ne soient pris au dépourvu par les frais associés¹.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. **Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.**

(2) Les actions contentieuses

Enfin, sur le plan contentieux, l'article 3.92 du code civil prévoit que *« l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci »*.

Par ailleurs, le §2 du même article dispose que *« Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires. »*

d) *Les aides publiques et dispositifs d'accompagnement en faveur des copropriétés en difficulté*

Plusieurs dispositifs d'aides sous forme de subventions ou de prêts hypothécaires sont prévus en Belgique. Toutefois, les recherches n'ont pas permis de distinguer une mesure spécifiquement destinée aux copropriétés, en grosses difficultés financières, en faillite ou menacées de ruine.

¹ *Ibid.*, p.64.

Parmi les différents dispositifs existants, on peut citer :

(1) Les aides des fonds régionaux du logement

Les trois régions belges (Bruxelles-Capitale, la région flamande et la région wallonne) disposent chacune d'un **fonds régional du logement** sous forme de société coopérative de droit privée placée sous la tutelle de la région. Les fonds régionaux du logement proposent aux ménages un **ensemble de services**, tels que l'octroi de crédits hypothécaire, la mise à disposition d'un parc de logements locatifs, la production de logements ou encore la constitution de garanties locatives¹.

À Bruxelles, les prêts hypothécaires peuvent être octroyés soit pour l'acquisition de la résidence principale, soit pour le **financement de travaux, notamment pour améliorer la sécurité, la salubrité et l'habitabilité**. Ces prêts sont destinés aux ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain seuil et permettent de bénéficier d'un taux avantageux de 1,5 à 2,5 % selon une fourchette des barèmes².

Il s'agit toutefois de **prêts destinés aux copropriétaires individuellement**. Ils n'ont pas vocation à être utilisés collectivement par une association de copropriétaires d'un immeuble en difficulté.

Dans la région wallonne, le Fonds du logement a mis en place un **programme de rachat de copropriétés délabrées** qui sont ensuite rénovées et mises en location pour des familles nombreuses³. Ces logements, situés dans les zones urbaines ou rurales, sont issus d'acquisitions-rénovations ou, plus rarement, de constructions neuves. En 2022, 39 nouveaux logements ont été acquis, dans de nombreuses localités. Les logements, comptant généralement de 2 à 5 unités par immeuble, sont majoritairement composés de trois chambres ou plus. Le programme permet notamment d'améliorer significativement le niveau de performance énergétique des bâtiments rénovés. En 2022, le Fonds a ainsi investi, d'une part, plus de 1,5 million d'euros pour l'acquisition de huit immeubles dans des villes de tailles diverses (pour une cible de 34 logements) et, d'autre part, près de 8 millions d'euros pour des travaux de rénovation. La région wallonne accorde aussi des aides supplémentaires afin d'équiper les logements existants⁴.

Parmi les dispositifs financés par la région wallonne, on peut également citer les prêts spécifiques à destination des copropriétés. Compte tenu du caractère vieillissant et énergivore de nombreuses copropriétés en Wallonie, le Fonds propose depuis 2019 des **crédits à taux zéro « Rénoprêt » aux associations de copropriétaires**. Ces prêts peuvent atteindre 60 000 euros par logement et 500 000 euros par copropriété, couvrant des travaux énergétiques, de salubrité et de sécurité. Les conditions d'accès sont les suivantes : i) la copropriété doit être

¹ <https://fonds.brussels/fr/a-propos/notre-organisation>

² <https://fonds.brussels/fr/emprunter/credit-ecoreno#paragraph-id-3033>

³ <https://www.flw.be/a-propos-du-flw/qui-sommes-nous/renovation-immobiliere/>

⁴ [Rapport annuel 2022](#) du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, p. 42.

située en région wallonne, ii) les revenus imposables globalement de la moitié des ménages composant l'association de copropriétaires doivent être inférieurs à 114 400 euros (revenus 2022), iii) le bâtiment doit être composé majoritairement de logements (en cas de surfaces commerciales, la superficie occupée par celles-ci doit être inférieure à 50 %) et iv) le bâtiment doit être âgé d'au moins 15 ans¹.

En 2022, le Fonds a accordé 15 crédits pour 710 logements, totalisant plus de 2,5 millions d'euros (+ 53 % par rapport à 2021). Selon le Fonds du logement de Wallonie, cette forte augmentation traduit un intérêt croissant des associations de copropriétaires pour ce prêt, de nombreux syndicats ayant eu une première expérience positive revenant avec des demandes émanant d'autres copropriétés dont ils ont la gestion. Le Fonds accompagne les copropriétés administrativement et techniquement, avec l'objectif de simplifier le processus de demande et de réalisation des travaux².

(2) L'intervention des syndicats

Devant l'augmentation récente de situations d'impayés liées à l'inflation, les syndicats belges ont été invités à déployer des mesures exceptionnelles afin de maintenir la stabilité financière des copropriétés, à travers différents mécanismes³ :

- **l'échelonnement du paiement des dettes d'un copropriétaire**, sous réserve de consulter un commissaire aux comptes qui s'assure de la viabilité du plan ;

- lorsque le fonds de roulement de la copropriété ne suffit pas à couvrir les dépenses courantes, le syndic peut être amené à procéder à des **appels de fonds extraordinaires**. Ces appels visent à combler les lacunes de trésorerie et à assurer le bon fonctionnement de la copropriété malgré les difficultés financières rencontrées. Cette mesure implique la contribution financière des autres copropriétaires pour soutenir la copropriété en difficulté ;

- une procédure de **rappel des obligations financières**, selon un fonctionnement gradué : rappels de paiement, mises en demeure et, en dernier recours, une action en recouvrement devant le juge de paix. Ce dernier peut établir un plan de paiement contraignant pour le copropriétaire défaillant, voire ordonner des mesures plus coercitives telles que la **saisie de biens ou la vente de l'appartement** ;

- la souscription d'une **assurance contre le défaut de paiement**. En cas de non-paiement prolongé par un ou plusieurs copropriétaires, cette assurance couvre les charges impayées, offrant une garantie supplémentaire de recouvrement des fonds nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété

¹ <https://www.flw.be/emprunter/travaux/association-de-coproprietaires/les-conditions-du-renopret-pour-acp/>

² Ibid, p. 38.

³ <https://easysyndic.be/actualites/gestion-impayees-charges-copropriete-conseils-et-recours-possibles>

4. Italie

En Italie, la copropriété est définie sur la base de l'existence de parties communes et d'une pluralité de propriétaires. Le régime de la copropriété est encadré par le code civil. La **réforme de 2012** a modernisé ces règles, clarifiant notamment les modalités de prise de décision en assemblée et renforçant les obligations de l'administrateur, notamment en matière de recouvrement des charges et de présentation de bilans financiers.

Les **obligations des copropriétaires** en Italie sont également encadrées par le code civil. Ils doivent contribuer aux dépenses nécessaires à la conservation et à la jouissance des parties communes, ainsi qu'informer l'administrateur de toute modification relative à leurs données personnelles ou à celles de leur propriété.

En cas de **difficultés financières**, plusieurs dispositifs sont prévus. L'administrateur dispose de moyens pour percevoir les contributions et payer les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes. Par ailleurs, un fonds de réserve est obligatoire pour les travaux d'entretien extraordinaires et de rénovation.

S'il n'existe pas de dispositif public spécifique destiné à aider financièrement les copropriétés en difficulté financière, les copropriétaires ont toutefois la **possibilité de recourir à des prêts collectifs** pour financer des travaux de rénovation ou d'installation d'équipements, sous la supervision de l'administrateur de la copropriété. Ces prêts fonctionnent de manière similaire à d'autres prêts, mais avec des spécificités liées à la gestion et au remboursement collectif.

Selon l'administration fiscale italienne, le pays compte plus de **1,2 million de copropriétés**. L'association nationale des administrateurs de copropriétés estime à 14 millions le nombre de familles vivant en copropriété, soit trois familles sur quatre, pour près de 27 millions de logements¹.

On estime à 325 000 le nombre total d'administrateurs de copropriétés en Italie, dont 25 000 seulement sont des professionnels (les autres étant des copropriétaires, des double-occupants, techniciens, retraités, etc.)².

Compte tenu du patrimoine immobilier italien, composé de nombreux bâtiments historiques et anciens et d'un grand nombre de bâtiments construits dans l'après-guerre au rabais, les cas de bâtiments en état dangereux ou présentant un risque de s'effondrer, partiellement ou totalement, ne sont pas isolés³.

¹ <https://www.bancadelpiemonte.it/in-condominio-tre-italiani-su-quattro/>

² Ibid.

³ <https://condominioadvisor.it/responsabilita-edifici-rovina>

a) *Le régime juridique de la copropriété*

La copropriété (*condominio negli edifici*) est régie par **les articles 1117 à 1139 du code civil**¹. Les articles 1117 à 1125 définissent les parties communes et les droits des copropriétaires sur ces parties communes. Quant aux articles 1126 à 1139, ils régissent les aspects administratifs de la copropriété, y compris les règles pour les assemblées de copropriétaires, les décisions prises en assemblée, et la nomination et les fonctions de l'administrateur de la copropriété.

Les dispositions en vigueur définissent la copropriété indirectement, à travers la notion de parties communes, définie comme « *la propriété commune des propriétaires des unités individuelles du bâtiment, même s'ils ont le droit de jouissance périodique et si le titre n'indique pas autre chose* ».

L'article 1130 encadre la fonction et le rôle de **l'administrateur de copropriété**. Ce dernier, en plus des obligations légales générales, doit exécuter les décisions de l'assemblée, réglementer l'utilisation des parties communes, percevoir les contributions, effectuer les actes conservatoires, tenir les registres obligatoires, accomplir les formalités fiscales, conserver la documentation pertinente, fournir des états financiers aux copropriétaires sur demande et établir et soumettre le bilan annuel pour approbation.

L'article 1138 prévoit, pour les immeubles comportant plus de dix copropriétaires, l'obligation d'établir un **règlement de copropriété** (*regolamento di condominio*), afin de régir l'utilisation des parties communes, la répartition des charges, la protection de l'esthétique de l'immeuble, et l'administration, sans porter atteinte aux droits individuels des copropriétaires ou déroger à certaines dispositions légales.

Les seuls organes de la copropriété prévus par le code sont l'assemblée générale des copropriétaires et l'administrateur. Bien que la loi ne prévoie pas de conseil syndical, la plupart des copropriétés en sont dotées.

La **loi n° 220 du 11 décembre 2012 relative à la modification de la réglementation des copropriétés dans les immeubles**², dite « réforme de la copropriété », vise à moderniser et à clarifier les règles de la copropriété, notamment en matière de gestion, de transparence et résolution des conflits.

S'agissant de l'utilisation des parties communes, la réforme de 2012 a établi de nouvelles règles en définissant des modalités plus claires et plus précises, notamment par la possibilité de voter des travaux de rénovation à la majorité qualifiée.

La réforme de 2012 vise également à renforcer les exigences et les obligations qui incombent à l'administrateur de copropriété. Parmi ces obligations figurent le lancement de procédures de recouvrement dans un délai spécifique à l'égard des copropriétaires débiteurs et la présentation de bilans détaillés accompagnés de rapports sur la situation patrimoniale.

¹ [Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262](#), Approvazione del testo del Codice civile

² [LEGGI 11 dicembre 2012, n. 220](#) - Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici. (12G0241)

Enfin, la réforme a introduit de nouvelles dispositions concernant le règlement de copropriété, établissant qu'il ne peut pas interdire la présence d'animaux domestiques ni limiter l'utilisation des propriétés exclusives. En outre, des sanctions pouvant aller jusqu'à 800 euros ont été prévues pour la violation du règlement de copropriété.

b) Les obligations des copropriétaires

Le code civil apporte un certain nombre de précisions concernant les obligations des copropriétaires.

Aux termes de l'article 1123, les copropriétaires doivent tout d'abord contribuer aux « *dépenses nécessaires à la conservation et à la jouissance des parties communes de l'immeuble, à la fourniture de services d'intérêt commun et aux rénovations décidées par la majorité* ». Ces dépenses sont « *supportées par les copropriétaires proportionnellement à la valeur des biens de chacun, sauf convention contraire* ». Ces contributions couvrent notamment l'entretien ordinaire et extraordinaire, les services communs (électricité, nettoyage) et les réparations et rénovations.

Par ailleurs, les copropriétaires doivent informer l'administrateur de toute modification relative aux « *données des propriétaires individuels et des titulaires de droits de jouissance réels et personnels, y compris le code fiscal et la résidence ou le domicile, les données cadastrales de chaque unité de construction, ainsi que toutes les données relatives aux conditions de sécurité* ». Ces données sont destinées à alimenter le **registre de la copropriété** tenu par l'administrateur, conformément au 6) de l'article 1130 du code civil.

L'article 1137 dispose que « *les résolutions adoptées par l'assemblée conformément aux [dispositions relatives à la copropriété] sont obligatoires pour tous les copropriétaires.* » Les copropriétaires peuvent contester ces décisions uniquement pour des motifs de légitimité et dans un délai spécifique.

c) Les dispositions applicables en cas de difficultés financières

(1) Les moyens mis à disposition de l'administrateur

L'administrateur doit percevoir les contributions et payer les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au fonctionnement des services communs.

Aux termes de l'article 63 de l'arrêté n° 318 du 30 mars 1942 portant dispositions d'application du code civil et dispositions transitoires¹, « *Pour le recouvrement des contributions sur la base de la répartition approuvée par l'assemblée générale, l'administrateur, sans avoir besoin de l'autorisation de celle-ci, peut obtenir un décret d'injonction immédiatement exécutoire, nonobstant opposition, et est tenu de communiquer aux créanciers non satisfaits qui lui en font la demande les coordonnées des propriétaires défaillants.* »

¹ [egio Decreto 30 marzo 1942, n. 318](#) - Disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie.

Le même article prévoit qu' « *En cas de défaut de paiement des cotisations pendant six mois, l'administrateur peut suspendre le copropriétaire défaillant de l'utilisation des services communs dont il peut jouir séparément.* »

L'article 1135 du code civil prévoit par ailleurs que « *L'administrateur ne peut ordonner **des travaux d'entretien extraordinaires que s'ils sont urgents**, mais dans ce cas il doit en rendre compte lors de la première réunion.* » Il indique aussi que « *L'assemblée peut autoriser l'administrateur à participer et à collaborer à des projets, des programmes et des initiatives territoriales promus par des institutions locales ou par des sujets privés qualifiés, y compris par des travaux de rénovation des parties communes des immeubles ainsi que de démolition, de reconstruction et de sécurité statique, afin de favoriser la réhabilitation du parc immobilier existant, l'habitabilité urbaine, la sécurité et la durabilité environnementale de la zone où se trouve la copropriété.* »

(2) Les fonds de réserve

À l'instar d'autres pays européens, le droit italien prévoit un dispositif juridique obligeant la constitution d'un fonds destiné à couvrir d'éventuelles difficultés.

L'article 1134 (4) du code civil prévoit la constitution obligatoire, pour la réalisation de travaux d'entretien et les rénovations, d'un « *fonds spécial* ». Ce fonds est lié aux résolutions sur les travaux extraordinaires et ne peut être utilisé que pour l'objet qui lui a été spécifiquement attribué par l'assemblée.

Dans le cadre de la réforme de 2012, le législateur a rendu ce fonds obligatoire pour les travaux d'entretien extraordinaires et de rénovation¹. Son caractère obligatoire vise à **garantir des fonds suffisants pour les travaux, à assurer une répartition équitable des dépenses entre les copropriétaires, et à renforcer la garantie pour les personnes exécutant ces travaux.**

Ce fonds spécial ne peut être utilisé que pour des travaux spécifiques et extraordinaires décidés par l'assemblée. Son montant doit correspondre à celui des travaux à exécuter et peut être établi en fonction des paiements dus.

En outre, en cas de difficultés de paiement des charges par certains copropriétaires, un « **fonds de défaillance** » (*fondo morosi*) peut être créé pour faire face à ces problèmes de liquidité. Ce fonds, qui n'est pas prévu expressément par la loi, est néanmoins admis par la jurisprudence². Il s'agit d'un fonds extraordinaire destiné à faire face à la procédure de recouvrement des créances, auquel l'administrateur est obligé de procéder, en vertu de l'article 63 du décret de 1942. Il se présente sous une forme de prêt qui sera remboursé en cas de recouvrement des sommes dues par le débiteur défaillant.

¹ Article 13.

² <https://www.studiocataldi.it/condominio/fondo-cassa.asp>

L'évolution récente de la jurisprudence relative aux immeubles menacés de ruine

Dans une décision de juin 2022¹, la Cour de cassation italienne a clarifié la jurisprudence en matière de responsabilité pénale et civile des copropriétaires en matière d'entretien. Elle a établi que les propriétaires d'immeubles en copropriété doivent veiller à la sécurité des façades et des balcons. S'ils ne prennent pas les mesures nécessaires, ils peuvent être tenus responsables sur le plan civil et pénal.

Dans une affaire où des propriétaires ont été condamnés pour ne pas avoir restauré leurs balcons, la Cour a souligné que même en l'absence de décisions de l'assemblée ou de fonds disponibles, les copropriétaires doivent agir pour éviter les dangers potentiels (article 677 du code pénal italien).

La nature des balcons, qu'ils soient communs ou privés, peut être complexe à déterminer. Cependant, les copropriétaires sont responsables de leur entretien, en particulier lorsque des parties communes sont concernées. La décision a confirmé que l'absence de décisions de l'assemblée ou de fonds disponibles ne dégage pas l'administrateur de sa responsabilité. Chaque copropriétaire doit sécuriser la zone affectée et signaler les dangers aux tiers si les autres copropriétaires ne coopèrent pas².

d) Les aides publiques et dispositifs d'accompagnement en faveur des copropriétés en difficulté

Les recherches n'ont pas permis de mettre en évidence un dispositif national ou local destiné à aider financièrement les copropriétés en difficulté financière.

En cas d'impossibilité de financer des travaux, les copropriétaires ont la faculté de recourir à un **emprunt collectif**, à travers des prêts destinés aux copropriétés, notamment pour la rénovation de l'immeuble ou l'installation d'équipements. L'administrateur de la copropriété joue un rôle central dans ce processus en suivant les instructions de l'assemblée des copropriétaires.

Ce financement fonctionne de manière similaire à d'autres prêts, mais avec des spécificités. Il prend la forme d'un prêt accordé à la copropriété après une demande spécifique pour couvrir les coûts extraordinaires de rénovation des parties communes. Les sommes empruntées doivent être remboursées selon un plan convenu avec l'établissement de crédit, avec des intérêts. L'administrateur de la copropriété supervise la gestion et l'amortissement du prêt. Le recours à ce type de prêt suppose un vote à la majorité en assemblée générale. Certains établissements de crédit exigent même l'unanimité pour accorder le prêt. Les frais du prêt sont répartis entre les copropriétaires selon les règles établies par le code de la copropriété³.

¹ Corte di Cassazione, Penale Sent. Sez. 1 Num. 31592 Anno 2022.

² <https://www.italiaoggi.it/news/facciate-e-balconi-sono-responsabili-i-condomini-2575425>

³ <https://ilsalvagente.it/2023/05/07/come-funziona-il-finanziamento-condominiale/>

5. États-Unis (Californie)

Le *Davis-Stirling Common Interest Development Act* constitue le cadre législatif régissant l'équivalent des copropriétés en Californie. Cette partie du code civil fournit des directives détaillées pour la création et la gestion des associations de copropriétaires, encadre les règlements de copropriété (CC&R), la répartition des charges entre les copropriétaires, ainsi que les mécanismes de résolution des litiges au sein de la communauté.

Le code impose aux copropriétaires de se conformer aux règles établies par les CC&R et aux décisions prises par le conseil d'administration de l'association de copropriétaires. Ce conseil, fonctionnant comme une entité quasi gouvernementale, peut édicter des règles juridiquement contraignantes pour les résidents, collecter des frais pour l'entretien des parties communes et appliquer des sanctions en cas de non-conformité.

En cas de difficultés financières, le code prévoit des procédures pour le recouvrement des cotisations impayées, avec des délais stricts et la possibilité d'appliquer des frais de retard et des intérêts sur les paiements en souffrance. En dernier recours, l'association de copropriétaires peut engager des poursuites judiciaires pour recouvrer les montants impayés, voire saisir la propriété du copropriétaire défaillant.

Face aux défis croissants liés au financement des réparations essentielles dans les copropriétés, des initiatives législatives ont été proposées pour fournir des ressources financières supplémentaires et faciliter l'accès à des prêts pour les réparations de bâtiments.

a) Le régime juridique de la copropriété

Le *Davis-Stirling Common Interest Development Act* est le nom utilisé communément pour désigner la partie du code civil californien¹ régissant les « condominiums », « coopératives » et « communautés de développement d'unités planifiées » (*Planned Unit Development Communities*) dans l'État de Californie.

Adopté en 1985 et totalement refondu en 2012², cet ensemble de dispositions régit les divers aspects de la vie en copropriété. Il fournit un cadre juridique pour la gouvernance et la gestion des copropriétés :

- il définit tout d'abord les **étapes nécessaires à la formation et à la gestion des syndicats de copropriétaires** (*Common Interest Development Associations*), en prévoyant les modalités juridiques de création d'un syndicat,

¹ *Civil code*, division 4 General Provisions, Part 5 Common Interest Developments

² *Assembly Bill No. 805*, Chapter 180, An act to add Part 5 (commencing with Section 4000) to Division 4 of, and to repeal Title 6 (commencing with Section 1350) of Part 4 of Division 2 of, the Civil Code, relating to common interest developments.

y compris l'élaboration des documents constitutifs, tels que les « règlements CC&R » (voir *infra*). De plus, le code établit les **procédures** pour l'élection des administrateurs de l'association, la tenue des réunions des membres et la prise de décisions au sein de la communauté ;

- il institue ensuite les **règlements « CC&R »** (*Covenants, Conditions, and Restrictions*) qui sont des contrats définissant les règles, les restrictions et les obligations auxquelles les copropriétaires doivent se conformer. Le *Davis-Stirling Act* spécifie également le contenu minimum requis pour ces règlements, tels que les restrictions d'utilisation des propriétés, les règles de gouvernance de la communauté, les obligations financières des propriétaires et les procédures de modification des règlements ;

- s'agissant des **charges**, il réglemente la manière dont celles-ci sont calculées et réparties entre les copropriétaires (*Assessment and Allocation of Assessments*) et précise les critères à prendre en compte lors de la détermination des charges, tels que la taille des unités, les avantages perçus des espaces communs et les services fournis par l'association. De plus, le code établit les procédures pour la collecte des charges et les sanctions en cas de non-paiement ;

- enfin, il prévoit des **mécanismes de résolution des litiges au sein du syndicat** (*Dispute Resolution Procedures*), avec un processus gradué (médiation, arbitrage et, en dernier recours, procédure contentieuse). Le code précise également les types de litiges couverts, tels que les violations des règles de la communauté, les différends entre copropriétaires et les actions en justice intentées contre le syndicat.

b) Les obligations des copropriétaires

Le code civil californien permet au promoteur d'un immeuble destiné à l'habitat collectif de créer un syndicat de copropriétaires (*owners' association* ou *community association*) pour régir la copropriété.

Le syndicat fonctionne selon un **système de gouvernance proche d'une collectivité publique**. Dans sa décision du 14 juin 2004¹, la Cour suprême de Californie a jugé que les règlements CC&R lient légalement les résidents dans la mesure où elles n'entrent pas en conflit avec la législation fédérale ou avec celle de l'État. Les cours d'appel de Californie ont défini la nature « quasi gouvernementale » du syndicat dans la mesure où il fournit de nombreux services nécessaires au fonctionnement de la communauté.

Le syndicat des copropriétaires est administré par un **conseil d'administration** (*board*) qui peut édicter des règles juridiquement contraignantes pour les résidents, à condition qu'elles ne soient pas contraires aux CC&R ou aux lois fédérales ou de l'État. Les réunions du conseil

¹ *Villa De Las Palmas Homeowners Assn. v. Terifaj*, Supreme Court of California, Jun 14, 2004, 33 Cal.4th 73 (Cal. 2004)

d'administration sont généralement ouvertes aux membres du syndicat, à quelques exceptions près. Comme pour les agences gouvernementales, les tribunaux s'en remettent généralement au large pouvoir discrétionnaire dont jouissent les syndicats de copropriétaires dans l'exercice de leurs fonctions¹.

Le syndicat est également autorisé à **facturer des frais réguliers aux copropriétaires** (comparables à des taxes). Ces frais sont utilisés pour des fonctions telles que le paiement des gardes de sécurité (y compris, pour les communautés fermées, le fonctionnement d'une guérite) et l'entretien des parties communes telles que les couloirs, les allées, les parkings, l'aménagement paysager, les piscines, les centres de remise en forme, les courts de tennis, etc. Le syndicat peut imposer des amendes ou poursuivre les propriétaires en dommages-intérêts et/ou en injonction pour faire respecter les règles de la copropriété.

c) Les dispositions applicables en cas de difficultés financières

En cas d'impayé, dans un premier temps, le syndicat envoie une lettre de rappel. La loi californienne est très précise en ce qui concerne la date d'échéance des cotisations et la procédure générale qu'une association doit suivre pour les cotisations en souffrance. Le code civil prévoit que, si une cotisation n'est pas payée dans les 15 jours suivant la date d'échéance, un défaut de paiement est constaté², sous réserve d'un délai plus long éventuellement prévu par le règlement. À ce stade, l'association peut ajouter à la cotisation due des frais de retard d'un montant forfaitaire (10 USD, soit 9,24 euros) ou bien de 10 % du montant de la cotisation mensuelle, le montant le plus élevé étant retenu, à moins que les règlements CC&R ne prévoient un montant inférieur³.

Une fois par an, l'association envoie à chaque copropriétaire une copie de la **politique de recouvrement des cotisations**, qui indique le montant des frais de retard. Dans l'hypothèse où le paiement de la cotisation mensuelle accuse un retard supérieur à 30 jours, le syndicat a le droit d'appliquer des intérêts allant jusqu'à 12 % par an sur le solde impayé dû. Si la cotisation n'est toujours pas payée, l'affaire peut être confiée à un avocat en vue d'un recours contentieux.

¹ [Lamden v. La Jolla Shores Clubdominium Homeowners Association](#) (1999) Supreme Court of California. En 1999, dans sa décision *Lamden v. La Jolla Shores Clubdominium Homeowners Association*, la Cour suprême de Californie a conclu que lorsqu'un conseil d'administration d'un syndicat de copropriétaires dûment constitué prend une décision après une enquête raisonnable, de bonne foi, et avec considération pour les meilleurs intérêts de l'association et de ses membres, cette décision doit être respectée par les tribunaux. La cour a adopté une règle de déférence judiciaire envers les décisions des conseils d'administration des syndicats de copropriétaires concernant l'entretien et les réparations des parties communes, semblable à la règle de « business judgment rule » du droit commun. Cette règle s'applique indépendamment du statut juridique de l'association lorsqu'il s'agit de litiges sur des décisions d'entretien ordinaires.

² [Civil code](#), Article 5650.

³ [Living in a California common interest development](#), California Department of Real Estate, p. 8.

Le syndicat est en droit de grever la propriété des montants dus ainsi que d'autres frais tels que les honoraires d'avocat. À l'issue d'une procédure contentieuse, le syndicat peut **saisir la propriété du copropriétaire mauvais payeur**, sur la décision d'un juge¹.

d) Les aides publiques et dispositifs d'accompagnement en faveur des copropriétés en difficulté

Aux États-Unis, l'actualité des dernières années a montré que les syndicats de copropriétaires font face à des **défis croissants en matière de financement des réparations essentielles et critiques dans les grandes copropriétés**. En 2021, un immeuble s'est effondré près de Surfside (Floride), causant la mort de 98 personnes. La dégradation de la structure du bâtiment avait été mise en cause². Quelques années auparavant, en juin 2015, la chute d'un balcon à Berkeley (Californie), avait provoqué la mort de 6 personnes³.

Ces accidents ont marqué l'opinion américaine et mis en lumière la **nécessité de réformer la législation des copropriétés à l'échelle fédérale**.

Deux initiatives législatives récentes visent à remédier à cette situation par la fourniture de ressources financières supplémentaires et un accès à des prêts assurés par la puissance publique pour les réparations de bâtiments.

La **proposition de loi sur le financement rapide des réparations essentielles des logements en copropriété** (*Rapid Financing for Critical Condo Repairs Act*)⁴, **déposée en juillet 2022** par un membre de la Chambre des Représentants, issu du parti démocrate et ancien gouverneur de Floride, prévoit que le Département du logement et du développement urbain des États-Unis assure des prêts pour les réparations de bâtiments. Cette initiative est soutenue par le *Community Associations Institute* (principale organisation représentative des syndicats de copropriétaires) pour qui il est nécessaire de donner aux copropriétaires et aux syndicats de copropriétaires les moyens de maintenir en toute sécurité leurs biens immobiliers, le vieillissement des bâtiments de condominiums et de leur infrastructure⁵.

Cependant, le financement des réparations de copropriétés reste un défi, en grande partie en raison de la **complexité des prêts privés disponibles**. Les prêts actuels ont souvent des termes de paiement courts et des pénalités de remboursement anticipé, ce qui rend difficile pour les associations de copropriétaires le financement des réparations nécessaires. C'est pourquoi

¹ *Ibid.*

² https://www.lemonde.fr/international/article/2021/06/29/effondrement-d-un-immeuble-en-floride-dans-une-lettre-les-residents-s-inquietaient-de-la-vetuste-du-batiment_6086249_3210.html

³ <https://www.berkeleyside.org/2017/11/21/deadly-berkeley-balcony-collapse-lawsuit-settled>

⁴ <https://www.congress.gov/bills/117th-congress/house-bill/8304?s=1&r=18>

⁵ <https://blog.caionline.org/condo-repairs-federal-bill-provides-access-to-financing-for-building-rehabilitation-loans/>

l'accès à des assurances de prêts pour la réhabilitation des bâtiments, fournis par l'agence fédérale FHA (*Federal Housing Administration*), constituerait une solution alternative pour de nombreux syndicats de copropriétaires¹.

Une autre proposition de loi a été déposée en avril 2022 par le même représentant, Charlie Crist, sur la **garantie de l'accès au financement des réparations extérieures dans les copropriétés**² (*Securing Access to Finance Exterior Repairs in Condos Act*). Ce texte vise à élargir les programmes fédéraux de prêts à la rénovation proposés par le Département du logement et du développement urbain aux prêts aux familles à faibles revenus résidant dans un logement en copropriété pour couvrir le coût des évaluations spéciales imposées pour la réparation ou le remplacement d'éléments des parties communes ou d'équipement de la copropriété.

¹ *Ibid.*

² <https://www.congress.gov/bill/117th-congress/house-bill/7532>