СТАТУС ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЖИЛЫХ СТРОЕНИЙ ВО ФРАНЦИИ

ЛАТУРНЕРИ Мари-Эме, юрист, почетный председатель секции Государственного совета Франции
Франция, г. Париж
E-mail: malatournerie@orange.fr

В довоенной Франции у большинства жилых строений был один собственник — физическое или юридическое лицо. Однако Закон от 28 июня 1938 г., а затем и Закон от 10 июля 1965 г. установили правовой режим совместной (долевой) собственности ввиду распространившейся практики ее дробления.

Закон 1965 г. (с последними изменениями от 23 ноября 2018 г.) предусматривает раздел собственности на отдельные доли, включающие как жилую часть, так и часть совместного пользования. При этом Закон уточняет понятие каждой из частей доли собственности. Одновременно на собственников возлагаются определенные обязанности по содержанию жилого строения и примыкающей к нему территории. Управление возлагается на синдика, избираемого общим собранием (ассамблеей) собственников из числа кандидатов — профессиональных менеджеров, а также на членов совета управляющих из числа совладельцев. Ассамблея утверждает бюджет и смету расходов.

В статье анализируются также проблемы, с которыми сталкиваются собственники: необходимость адаптации устава к изменяющемуся законодательству; трудности в достижении единого мнения со стороны членов совета управляющих и синдика; различный уровень финансовых возможностей собственников при финансировании дополнительных работ.

Ключевые слова: долевая собственность, управление долевой собственностью, синдик, совет управляющих.

Для цитирования: Латурнери М.-Э. Статус долевой собственности жилых строений во Франции // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2019. № 3. С. 77—81. (На франц. яз.). DOI: 10.12737/jflcl.2019.3.6

THE STATUS OF THE SHARED OWNERSHIP DWELLINGS IN FRANCE

Marie-Aimée LATOURNERIE, State Council of France, Paris, French Republic
E-mail: malatournerie@orange.fr

In pre-war France, most residential buildings had one owner — a natural or legal person. But the Law of June 28, 1938, and then the Law of July 10, 1965 established a legal regime of joint (shared) property in view of the widespread practice of fragmentation of property.

The Law of 1965 (as last amended on November 23, 2018) provides for the division of ownership into separate shares, including both the residential part and the part of joint use. The law clarifies the concept of each part of the share of property. At the same time on owners' certain duties on the maintenance of a residential structure and the territory adjoining to it are assigned. Management is assigned to the syndic elected by the general meeting (assembly) of owners from among candidates — professional managers, and to members of board of governors from among co-owners. The assembly approves the budget and cost estimates.

The article also analyses the problems faced by owners: the need to adapt the charter to the changing legislation; difficulties in achieving a consensus on the part of members of the board of governors and the syndic; different levels of financial capacity of owners in the financing of additional works.

Keywords: shared property, management of shared property, Syndic, Board of governors.

For citation: Latournerie M.-A. The Status of the Shared Ownership Dwellings in France. *Zhurnal zarubezhnogo zakonodatel'stva i sravnitel'nogo pravovedeniya* = *Journal of Foreign Legislation and Comparative Law*, 2019, vol. 15, no. 3, pp. 77—81. (In French). DOI: 10.12737/jflcl.2019.3.6

LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BATIS EN FRANCE

Bref historique de la législation française

Jusqu'en 1938 le besoin ne s'est pas fait sentir en France d'une législation sur ce point.

En effet, les immeubles bâtis appartenaient en fait le plus souvent à un seul propriétaire qui était soit, en zone urbaine comme en zone rurale, une personne physique, soit, en zone urbaine, une personne morale de droit privé (compagnie d'assurance ou autre société commerciale) ou une personne morale de droit public (office public d'habitations à loyer modéré, collectivité

locale) et les logements ou locaux à usage professionnel existant dans l'immeuble faisaient l'objet de contrats de location (bail à usage d'habitation ou bail à usage professionnel pour l'exercice d'un commerce ou d'une profession libérale telle que médecin, architecte, avocat...).

Dans le cas où, pour des raisons familiales ou économiques, l'immeuble devait passer de un propriétaire à plusieurs copropriétaires, soit il se trouvait soumis au régime de l'indivision entre les nouveaux propriétaires, soit entre les personnes héritant de l'immeuble ou prêtes à financer son acquisition il était créé une société civile

immobilière destinée à devenir le nouveau propriétaire, les statuts de cette société prévoyant, si souhaité par les associés, l'attribution en jouissance à chacun d'eux de lots physiquement distincts de cet immeuble en proportion de ses parts dans le capital de cette société.

L'évolution économique et sociale de la France pendant l'entre-deux guerres ainsi que des initiatives spontanées pour tenter de régler les questions nées d'un droit de jouissance appartenant à des personnes différentes sur différentes portions d'un même immeuble ont conduit le législateur à intervenir pour la première fois avec la loi du 28 juin 1938 *“tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements”*, loi restée en vigueur, avec certaines modifications, jusqu'en 1965.

La loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée à plusieurs reprises et en dernier lieu par la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018, définit aujourd'hui le cadre légal de l'organisation et du fonctionnement de la copropriété des immeubles bâtis.

Principes de l'organisation et de l'administration de la copropriété posés par la loi du 10 juillet 1965 modifiée

Cette loi régit tout immeuble bâti, ou groupe d'immeubles bâtis, dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots, le lot de copropriété comportant, obligatoirement et de façon indissociable, une partie privative et une quote part de parties communes.

Le principe fondamental est que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires. La loi donne une énumération des éléments réputés parties communes, ou droits accessoires aux parties communes.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires. Dans le silence du règlement de copropriété, la quote part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation de ces lots, sans égard à leur utilisation.

Un règlement conventionnel de copropriété doit déterminer la destination des parties tant privatives que communes ainsi que les conditions de leurs jouissances

et fixer, sous réserve des dispositions de la loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Les copropriétaires sont tenus de participer, d'une part, aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes *selon les quoteparts correspondant* à leurs lots et, d'autre part, aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun *en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot*.

C'est au règlement de copropriété de fixer la quote part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges *et la répartition des charges ne peut, sauf exceptions énumérées par la loi, être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires*.

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice même contre certains des copropriétaires notamment en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

L'assemblée générale de ce syndicat vote chaque année un budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble et les copropriétaires versent au syndicat des provisions périodiques sur le budget voté, qui sont généralement exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Les sommes afférentes aux dépenses pour travaux dont le budget a été adopté par l'assemblée générale sont exigibles selon les modalités qu'elle a fixées.

La loi a posé le principe général selon lequel les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires, leur exécution étant confiée à un syndic, placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

En outre, dans sa rédaction actuellement en vigueur, elle énumère de façon très détaillée les obligations du syndic et prévoit que la rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire.

Par ailleurs, la loi a posé des règles impératives sur les conditions dans lesquelles sont prises les décisions de l'assemblée générale.

Le principe est qu'elles sont prises à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés. Il y a toutefois plusieurs exceptions importantes.

Certaines décisions (par exemple la désignation du syndic ou des membres du conseil syndical) ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sauf possibilité d'un second vote à la majorité des voix exprimées si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.

D'autres décisions sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, par exemple la modification du règlement de

copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

D'autres enfin ne peuvent être prises qu'à l'unanimité, telle l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ou la souscription d'un emprunt au nom du syndicat pour le financement de travaux.

Questions concrètes que peut poser en France la copropriété d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles

Elles dépendent évidemment de plusieurs facteurs: localisation et date de construction de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, nombre de lots privatifs et homogénéité ou non de ces lots, situation de fortune des différents copropriétaires, proportion des lots faisant l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail professionnel, professionnalisme du syndic choisi par l'assemblée générale des copropriétaires, entente entre ces copropriétaires, intérêt qu'ils prennent à la bonne gestion de l'immeuble et temps qu'il y consacrent...

Pour résumer, un syndicat de copropriétaires peut se heurter à trois types de problèmes.

Le premier type de problèmes a pour origine une inadaptation du règlement de copropriété de l'immeuble en cause. Cela mérite une brève explication.

De même qu'un contrat de vente d'un immeuble, contrat de droit privé, est la loi des parties à ce contrat, le règlement de copropriété, qui est aussi un acte juridique de droit privé, est la loi des copropriétaires. Ce règlement doit, comme le contrat de vente d'un immeuble, être passé devant notaire et publié au fichier immobilier.

Cependant, à la différence d'un contrat de vente d'un immeuble, qui ne concerne que deux personnes, vendeur et acquéreur, et dont l'exécution, sinon toujours instantanée, est toujours définie et limitée dans le temps, le règlement de copropriété d'un immeuble, que celui-ci soit ancien ou vienne d'être construit, concerne en pratique toujours plus de deux copropriétaires et souvent, dans des immeubles et groupes d'immeubles modernes qui comportent un grand nombre de logements, plus de 50 copropriétaires. C'est un acte juridique plus compliqué à établir qu'un contrat de vente puisqu'il doit comporter à la fois un état descriptif de division de l'immeuble en lots et les règles que les copropriétaires à la date d'établissement de cet acte décident, dans les limites permises par la loi sur la copropriété, d'appliquer pour la gestion future de cet immeuble.

Les notaires disposent, certes, de modèles à la disposition des copropriétaires mais une grande vigilance s'impose de leur part quant à la clarté et à la cohérence de cet acte, qui devra être publié au fichier immobilier et peut comporter plusieurs dizaines de pages. Il n'est en effet pas rare de constater des lacunes ou des contradictions dans les règlements de copropriété, qui, de surcroît, sont souvent inutilement bavards dans la mesure où ils répètent des dispositions de loi impératives au lieu d'énoncer seulement les règles que les copropriétaires étaient libres de se fixer.

Cette vigilance est d'autant plus nécessaire que le règlement de copropriété n'engage pas seulement les copropriétaires effectifs de l'immeuble à la date à laquelle il a été adopté, mais aussi les copropriétaires futurs de cet immeuble et cela pour une durée indéfinie. Ainsi le règlement de copropriété d'un immeuble adopté en 1967 est encore opposable en 2019 à l'héritier ou à l'acquéreur du lot de celui qui en était copropriétaire en 1967. Or l'état physique de l'immeuble et les équipements collectifs qu'il comporte, (système de chauffage, ascenseur...) ne sont pas nécessairement identiques en 2019 à ce qu'ils étaient en 1967. Les règles de répartition des charges communes adoptées en 1967 ne sont donc peut-être plus adaptées à la situation de fait en 2019.

Certes, il est toujours possible en droit d'adapter un règlement de copropriété dès lors que l'unanimité des copropriétaires est d'accord pour le faire. Si on crée un ascenseur dans une cage d'escalier de l'immeuble qui n'en comportait pas à la date d'établissement du règlement de copropriété, l'accord sur une grille de répartition des frais de création et d'entretien de cet ascenseur finira par se faire et le règlement de copropriété pourra donc être régulièrement complété. Ce complément devra évidemment être publié au fichier immobilier pour être opposable aux tiers et donc aux futurs éventuels acquéreurs de lots dans l'immeuble.

Cependant la modification de certaines dispositions du règlement de copropriété pour tenir compte de la modification des circonstances de fait, qui pourrait se révéler souhaitable dans l'intérêt de l'avenir de l'immeuble, n'est pas assurée de recueillir l'unanimité des copropriétaires. Certains d'entre eux peuvent en effet être tentés de subordonner leur accord à une remise en cause de l'état descriptif de division de l'immeuble dans l'objectif de faire diminuer leur quote part dans les dépenses communes.

Il faut enfin noter que les lois ayant modifié la loi du 10 juillet 1965 ont parfois explicitement prévu que dans un délai de 3 ans le règlement de copropriété devra être mis en conformité avec les nouvelles dispositions législatives édictées. Dans un tel cas, il y a donc une obligation d'adaptation d'un acte de droit privé à la modification des circonstances de droit qui résulte de l'intervention de nouvelles dispositions législatives impératives dans le même champ d'application.

Or, si le professionnel de l'immobilier qu'est le syndic mandataire du syndicat n'assure pas une veille suffisante à la fois du respect du règlement de copropriété et de la conformité de ce règlement aux dispositions impératives de la loi sur la copropriété, il y a un risque que, par ignorance ou insouciance des copropriétaires, ce double objectif soit perdu de vue. Par voie de conséquence, il n'est pas exclu qu'ultérieurement un des copropriétaires se prévale en justice de ce défaut à l'appui d'une requête dirigée contre le syndicat, un autre copropriétaire ou le syndic.

Le deuxième type de problèmes a pour origine un manque de confiance entre les organes du syndicat de copropriétaires.

Ces organes prévus par la loi sont au nombre de trois : l'assemblée générale des copropriétaires qui prend les décisions du syndicat, selon les règles de majorité ou d'unanimité définies par la loi ; le syndic, à qui la loi en confie l'exécution ; le conseil syndical qui assiste le syndic et contrôle sa gestion.

La loi permet que le syndic soit non pas un professionnel mais une personne qui possède un ou plusieurs lots dans la copropriété. Cela étant, en pratique, dans la quasitotalité des copropriétés d'immeubles collectifs d'habitation les syndics sont des professionnels et les modifications apportées à la loi de 1965 ont tendu à préciser leurs obligations et les garanties qu'ils doivent présenter.

Le syndic qu'a désigné plusieurs années de suite l'assemblée générale annuelle des copropriétaires peut perdre sa confiance pour des raisons diverses, par exemple en cas de dépassement important et non justifié du budget prévisionnel des charges courantes voté pour un exercice donné, ou pour négligence dans l'exécution de travaux ayant fait l'objet de budgets votés par l'assemblée générale.

Dans un tel cas, si l'assemblée générale annuelle n'est pas en mesure de désigner un nouveau syndic remplaçant immédiatement l'ancien, un ou plusieurs copropriétaires devront demander au président du tribunal de grande instance la désignation d'un administrateur provisoire qui assurera les fonctions de syndic, jusqu'à ce que les copropriétaires, après appel à concurrence, parviennent à désigner, à la majorité légalement requise, un nouveau syndic choisi par eux.

Il est évident qu'en pratique le changement de syndic par une copropriété a un coût financier et s'accompagne d'une période de désorganisation de la gestion de l'immeuble.

La loi n'oblige pas un syndicat de copropriétaires à instituer un conseil syndical et ne dit pas de combien de membres il doit être composé.

En revanche, la loi d'une part, dit que ses membres sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires (avec une incompatibilité pour le copropriétaire qui aurait été désigné comme syndic) et qu'il élit son président parmi ses membres et, d'autre part, définit sa fonction et ses pouvoirs.

Il est donc renvoyé à la liberté des copropriétaires de décider dans le règlement de copropriété si oui ou non il y aura un conseil syndical, de combien de membres il sera composé et quelle sera la durée de son mandat.

En pratique, il semble qu'en général les syndicats de copropriétaires ont institué un conseil syndical. Il est probable que le règlement de copropriété ne soit pas toujours respecté en ce qui concerne tant le nombre de membres de ce conseil que la durée de leur mandat et certains conseils syndicaux n'élisent pas de président.

Il est clair que, selon les copropriétés, les conseils syndicaux sont plus ou moins efficaces dans leur fonction légale d'assistance du syndic et de contrôle de sa gestion et, par là même préparent plus ou moins utilement les décisions à prendre par l'assemblée générale dans l'intérêt de l'immeuble.

Chaque copropriétaire membre du conseil syndical est, en droit, à égalité avec les autres pour le fonctionnement de ce conseil, quelle que soit sa quote part de parties communes et donc son « poids » possible dans les décisions soumises au vote de l'assemblée générale. Cela exige une pratique de la collégialité, notamment pour les rapports avec le syndic. Cela exige aussi un minimum d'information à donner par les membres du conseil syndical à ceux des copropriétaires qui n'en sont pas membres afin de faciliter la prise de décisions par l'assemblée générale. Ces conditions ne sont malheureusement pas toujours remplies ... d'où des reports de décisions et parfois des blocages durables sur des projets visant à la conservation ou à l'amélioration de l'immeuble.

Le troisième type de problèmes a pour origine une différence de situation financière ou de choix économique entre les copropriétaires de l'immeuble.

Il se peut que certains copropriétaires tardent à répondre, ou ne répondent finalement pas, aux appels trimestriels de provisions pour charges courantes ou/et pour travaux qui leur sont adressés par le syndic, notamment parce que leur situation personnelle de trésorerie est fragile. Si ce fait est temporaire et ne concerne qu'un faible pourcentage des sommes à percevoir par le syndic pour l'exécution du budget voté par l'assemblée générale des copropriétaires, le fonctionnement de la copropriété n'en est pas fondamentalement altéré.

En revanche, si le phénomène d'impayés sur appels de fonds par le syndic prend plus d'ampleur, *deviennent applicables les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée relatives aux propriétés en difficulté.*

Sans entrer dans le détail de ces dispositions (articles 29-1-A à 29-15 de la loi modifiés en dernier lieu par une loi du 27 janvier 2017), on indiquera que lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25% des sommes exigibles — ou 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots — le syndic, ou à défaut l'une des personnes énumérées par la loi, saisit le juge d'une demande de désignation d'un « mandataire ad hoc » dont la mission sera de faire rapport au juge de l'analyse de la situation financière, de ses préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, en cas de constat d'importantes difficultés financières ou de gestion, de demander au juge la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat.

Cet administrateur provisoire, qui se substitue au syndic désigné par l'assemblée générale, est doté de pouvoirs renforcés "si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation

de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier”.

A coté de cette hypothèse d’impayés résultant de difficultés financières de certains copropriétaires, se rencontre aussi l’hypothèse de certains copropriétaires faisant, pour une raison autre qu’une contrainte financière qui leur est personnelle, le choix de s’opposer à la réalisation par le syndicat de certains travaux qui paraissent aux autres copropriétaires nécessaires au maintien de l’immeuble en bon état. Si leur quote-part dans l’immeuble est importante, ils sont ainsi en mesure de retarder pendant des années des travaux qu’il aurait été raisonnable et finalement moins coûteux de réaliser plus tôt.

A noter toutefois que les règles d’urbanisme applicables compte tenu de la localisation de l’immeuble peuvent, dans certains cas, permettre à l’administration compétente d’enjoindre au syndic de prendre toutes dispositions pour satisfaire à l’obligation légale de réaliser certains travaux, par exemple de ravalement des façades de l’immeuble.

En conclusion, on précisera que, selon les dernières enquêtes disponibles, un peu plus du quart des logements français serait en copropriété, l’occupation des logements en copropriété n’étant que dans 51% des cas le fait des copropriétaires et non de leurs locataires. Cela montre que le droit de la copropriété ne saurait être envisagé sans prise en compte du droit des rapports locatifs.