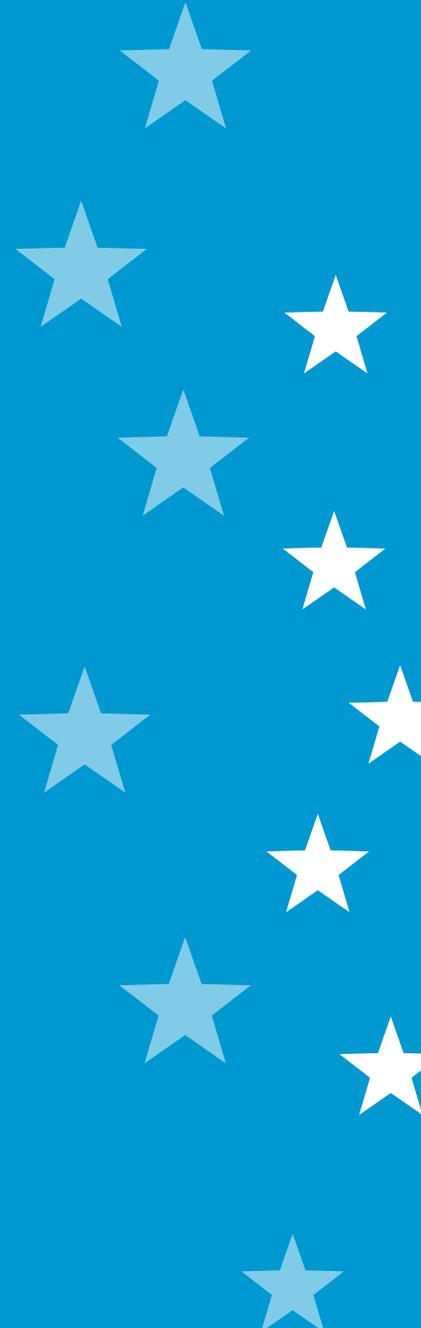


# Propriété Horizontale

1. Qu'est-ce que la propriété horizontale?:
2. Le Titre Constitutif :
3. Organes de Gouvernement
4. Adoption d'accords
5. Obligations des propriétaires
6. Obligations de la copropriété
7. Finalisation du régime de propriété horizontale
8. Recommandations
9. Législation de Référence
10. Bureaux et Registres
11. Sites web d'intérêt



## ■ Qu'est-ce que la propriété horizontale?:

- Il s'agit de la formule légale la plus appropriée et habituelle de régulation de la propriété et cohabitation entre les voisins d'un immeuble.
- Les normes basiques régulant la propriété horizontale en Espagne sont le code civil (art. 396) et la loi 49/1960, sur la propriété horizontale, ainsi que les statuts approuvant chaque copropriété.
- Ces normes peuvent être appliquées également aux complexes résidentiels.
- Il s'agit d'un système spécial de propriété où le propriétaire d'un appartement ou local sera, d'un côté, propriétaire singulier et exclusif de cet appartement ou local, et d'un autre côté, copropriétaire des éléments communs de l'immeuble.
- Les éléments communs seront tous ceux nécessaires à l'utilisation et usufruit adéquat de l'immeuble et dans tous les cas:
  - Fondations et toits.
  - Façade.
  - Partie extérieure de terrasses, balcons et fenêtres.
  - Éléments structurels: murs, piliers, structures en fer forgé.
  - Hall d'entrée, escaliers, couloirs, jardins communs.
  - Espaces destinés aux : ascenseurs, réservoirs, compteurs, télécommunications.
  - Ascenseurs et portier électronique.
  - Canalisations, installations et conduits pour le tout à l'égout et pour l'approvisionnement en eau, gaz ou électricité, incluant les installations d'énergie solaire.
  - Les conduits de chauffage, air conditionné, ventilation ou aspiration de fumées.
  - Les installations de détection et prévention d'incendies et autres appareils de sécurité de l'immeuble.
  - Installations d'antennes collectives et de plus installations des services audiovisuels ou de télécommunications, tout cela jusqu'à l'entrée de l'espace privatif.
  - N'importe quels autres éléments qui, par leur nature ou but sont indivisibles.
- Chaque appartement ou local se voit attribué le titre constitutif de propriété horizontale, un **quota de participation** (au centième) par rapport à la totalité de l'immeuble qui sert en tant que module afin de déterminer la participation de chaque propriétaire aux dépenses et bénéfices de la copropriété.

## ■ Le Titre Constitutif :

- Le titre constitutif de la propriété horizontale est le document public (acte de division horizontale), selon lequel le/les propriétaire/s d'un immeuble décident de donner une individualité juridique à leurs appartements et locaux (également aux garages, caves...) le formant ; décident de se soumettre au régime spécial de la propriété horizontale ; déterminent les éléments communs de l'immeuble ; et fixent les quotas de participation de chaque appartement ou local par rapport aux dépenses et bénéfices de la copropriété.
- Ce document doit inclure la description de l'immeuble dans son ensemble, en incluant les services et installations dont il dispose, en plus d'une description des différents appartements et locaux, auxquels il devra octroyer une numérotation corrélative.
- La description d'appartements et locaux contenue dans le titre constitutif exprimera leur extension, leurs limites, l'étage où ils se trouvent et les annexes comme les garages, caves...
- Dans les immeubles neufs, le constructeur réalisera la division horizontale avant de vendre les appartements et locaux. Les propriétaires peuvent également le faire d'un commun accord ou ils peuvent le demander à un juge.
- Ce titre est passé par devant notaire et est inscrit auprès du registre de la propriété.
- Dans certains cas, le titre constitutif inclue, sous la dénomination de « Normes de copropriété », les statuts qui régiront le fonctionnement interne du syndicat de propriétaires (*comunidad de propietarios*). L'approbation des statuts n'est pas obligatoire et ils peuvent être approuvés postérieurement par les propriétaires mais ceux-ci doivent le faire par unanimité.
- Les statuts peuvent déterminer, entre autres choses, les utilisations et buts de l'immeuble, de ses différents appartements ou locaux ainsi que des installations et services; sujets relatifs aux dépenses, à l'administration et gouvernement de la copropriété; assurances, entretien et réparations. Les statuts, afin de pouvoir affecter des tiers, doivent être inscrits auprès du registre de la propriété.
- En plus des statuts, le syndicat de propriétaires peut approuver, afin de réguler la cohabitation des voisins et l'utilisation des services et éléments communs, ce que l'on appelle des règlements de régime intérieur.

- Les règlements de régime intérieur, dont l'application est obligatoire pour les propriétaires tout comme les statuts, sont normalement approuvés afin de réguler les utilisations ou activités concrètes (par exemple: horaires et normes d'utilisation d'une piscine ou terrains sportifs ; utilisation d'ascenseurs; horaires de ramassage de déchets...).

## ■ Organes de Gouvernement

Les organes de gouvernement du syndicat de propriétaires sont les suivants :

- L'assemblée des propriétaires:

- Il s'agit de l'organe le plus élevé de la copropriété (*Comunidad*) et il est formé par tous les propriétaires d'éléments privatifs de l'immeuble.

- Elle se réunira au moins une fois par an lors de l'assemblée ordinaire afin d'approuver les comptes de l'exercice antérieur et le budget du suivant. La convocation de cette assemblée sera effectuée par le président avec au moins six jours d'avance.

- De plus, l'assemblée se réunira lors d'une assemblée extraordinaire lorsque le président le considère opportun ou lorsqu'un quart des propriétaires le demande ou un nombre d'entre eux représentant au moins 25 pour 100 des quotas de participation. Dans ce cas la convocation se fera avec un délai suffisant afin d'avertir tous les propriétaires.

- L'assemblée pourra se réunir sans besoin de convocation si tous les propriétaires donnent leur accord et le décident .

- La convocation sera réalisée par le président ou, à défaut de celui-ci, par les promoteurs et devra:

1. Être faite par écrit.
2. Être notifiée à tous les propriétaires.
3. Indiquer le lieu, heure et date de la réunion, tant lors de la première comme de la deuxième convocation.
4. L'ordre du jour.
5. La liste des propriétaires ayant des dettes envers la copropriété et qui, à cause de cela, peuvent perdre leur droit de vote.

- N'importe quel propriétaire peut demander au président que soit inclus un sujet à l'ordre du jour de la suivante assemblée devant avoir lieu.

- L'assemblée sera constituée lors de la première convocation si la majorité des propriétaires qui forment, de plus, la majorité des quotas de participation y assistent. S'il manque des propriétaires ou quotas de participation, l'assemblée sera constituée lors de la deuxième convocation après que se soit écoulés trente minutes.

- L'assemblée aura, entre autres, les fonctions suivantes:

1. Nommer et annuler les postes du syndicat de propriétaires (président, secrétaire...) et résoudre les réclamations formulées par les propriétaires des appartements ou locaux contre les actes de ceux-ci.
2. Approuver le plan de dépenses et entrées prévisibles et les comptes correspondants.
3. Approuver les budgets et l'exécution de tous les travaux de réparation de la propriété.
4. Approuver ou reformuler les statuts et déterminer les normes de régime intérieur.
5. Connaître et décider à propos des autres sujets d'intérêt général pour la copropriété, en accordant les mesures nécessaires ou convenables pour un meilleur service commun.

- Le président et, le cas échéant, vice-président:

- Seul le propriétaire d'un appartement ou local de l'immeuble pourra-t'être président.

- Il sera nommé par élection ou, s'il n'y a pas de candidats, par tour rotatoire des propriétaire ou par tirage au sort.

- La nomination est obligatoire et la renonciation ne pourra-t'être effectuée que par devant les tribunaux.

- La nomination, sauf si les statuts marquent un délai différent, sera pour une durée d'un an.

- Le président peut être destitué par accord majoritaire de l'assemblée des propriétaires.

- Le président détient la représentation légale du syndicat de propriétaires.

- Si un vice-président est nommé, acte n'étant pas obligatoire, celui-ci substituera le président dans les cas d'absence, inexistence ou impossibilité de celui-ci et l'assistera dans l'exercice de ses fonctions dans les termes établis par l'assemblée des propriétaires.



- Le secrétaire et l'administrateur:

- Les postes de secrétaire et d'administrateur pourront être assumés par le président.
- De même, ces deux postes, ensemble ou séparément, pourront être assumés par n'importe quel propriétaire.
- Ces postes pourront également être occupés, ensemble ou séparément par une personne, physique ou juridique, non propriétaire, mais disposant des capacités professionnelles correspondantes (administrateur de propriétés accrédité).



- Le secrétaire devra:

1. Veiller au bon fonctionnement de l'immeuble, ses installations et services.
2. Dresser l'acte des réunions des assemblées.
3. Veiller à l'application des conditions requises légales de l'assemblée.
4. Envoyer les certifications des accords adoptés par l'assemblée.
5. Être en charge de la documentation de la copropriété (pendant cinq ans).



- L'administrateur devra:

1. Veiller au bon fonctionnement de l'immeuble, ses installations et services.
2. S'occuper de la conservation et entretien de l'immeuble, des réparations et mesures urgentes, en en rendant compte immédiatement au président ou, le cas échéant, aux propriétaires.
3. Avertir et sommer les propriétaires à propos de leurs conduites.
4. Préparer et soumettre à l'assemblée la planification de dépenses annuelle.
5. Appliquer les accords adoptés en matière de travaux et effectuer les paiements et encaisser les montants pertinents.



- D'autres organes de la copropriété pourront être établis dans les statuts, ou par accord majoritaire de l'assemblée des propriétaires, sans que cela ne suppose un discrédit des fonctions et responsabilités face à des tiers que la loi de la propriété horizontale attribue aux précédents.



## ■ Adoption d'accords

- L'assistance et vote à l'assemblée des propriétaires seront personnels ou par représentation. Pour octroyer ladite représentation, une autorisation écrite ou signée par le représenté sera suffisante.
- Les accords adoptés au cours de l'assemblée des propriétaires sont applicables à tous les propriétaires, sauf lorsque l'accord fait référence à un travail non nécessaire.
- Si un propriétaire doit une quelconque quantité au syndicat de propriétaires, et il ne l'a pas contesté judiciairement, celui-ci pourra participer aux délibérations de l'assemblée et non au vote.
- L'unanimité ne sera exigée que lorsque l'approbation ou modification des règles contenues dans le titre constitutif ou les statuts de la copropriété est accordé.
- Il existe une série d'accords qui requerront le vote favorable du 3/5 de la totalité des propriétaires représentés, également, au moins un 3/5 des quotas de participation:
  - Établissement ou suppression des services d'ascenseur, gardiennage, conciergerie, surveillance ou autres services communs d'intérêt général, même lorsque ceux-ci supposent la modification du titre constitutif ou des statuts.
  - La location d'éléments communs n'ayant pas reçu une utilisation spécifique dans l'immeuble. Dans ce cas, si l'accord suppose une quelconque affectation ou dommage à un propriétaire, celui-ci devrait être approuvé.
- L'installation des infrastructures communes pour l'accès aux services de télécommunication, ou l'adaptation des services existants, ainsi que l'installation de systèmes d'exploitation de l'énergie solaire, ou des infrastructures nécessaires à l'accès aux nouveaux approvisionnements énergétiques collectifs, pourront être accordés par 1/3 des membres du syndicat de propriétaires représentant, à leur tour, 1/3 des quotas de participation.
- Pour la validité du reste des accords le vote de la majorité des propriétaires composant, à leur tour, la majorité des quotas de participation sera suffisant.
- Cette majorité simple servira également à l'approbation des travaux ou l'établissement de nouveaux services communs ayant comme but la suppression des barrières architectoniques rendant difficile l'accès ou la mobilité des personnes handicapées, même lorsque cela implique la modification du titre constitutif ou des statuts.

- Lors de la seconde convocation, les accords adoptés par la majorité des assistants seront valides, pourvu que l'assemblée représente, à son tour, plus de la moitié de la valeur des quotas des personnes présentes.

- Les accords adoptés lors de l'assemblée des propriétaires seront annotés dans le livre des actes.

- Contestation des accords

- La contestation des accords du syndicat de propriétaires, réalisée auprès des tribunaux civils, sera seulement possible dans les cas suivants:

1. Lorsque les accords sont contraires à la loi ou aux statuts de la copropriété.
2. Lorsque ceux-ci pourraient provoquer de graves dommages aux intérêts de la copropriété même, au bénéfice d'un ou différents propriétaires.
3. Lorsque ceux-ci supposent un dommage grave à un propriétaire n'ayant pas l'obligation juridique de l'appliquer ou qu'ils aient été adoptés par abus de droit.

- Les accords ne pourront être contestés que par :

1. Ceux ayant voté contre.
2. Ceux n'ayant pas assisté à l'assemblée.
3. Ceux ayant été privés de vote indûment.

- Les propriétaires devant de l'argent à la copropriété ne pourront contester les accords que si le sujet du vote est l'établissement ou la modification des quotas de participation.

- La contestation devra-t'être présentée dans un délai de 3 mois à partir de l'adoption de l'accord ou à partir d'un an dans le cas où la contestation vise des accords contraires à la loi ou aux statuts.

## Obligations des propriétaires

Les principales obligations des propriétaires vis à vis de la copropriété et le reste des propriétaires sont:

- Respecter les installations de la copropriété et les éléments communs, en les utilisant de façon adéquate et en évitant d'engendrer des dommages ou détériorations.

- Maintenir dans un bon état de conservation l'appartement ou local, de façon à ce qu'il ne nuise pas à la copropriété ou aux autres propriétaires, en les indemnisant, le cas échéant, pour les dommages engendrés.
- Autoriser dans son logement ou local les réparations nécessaires à l'entretien de l'immeuble et permettre les servitudes (de passage, électricité, écoulement d'eaux) indispensables à la création des services communs d'intérêt général (par exemple l'ascenseur, gardiennage, conciergerie, surveillance, etc.), ayant le droit à être indemnisé par la copropriété pour dommages et intérêts engendrés.
- Contribuer, conformément à son quota de participation, aux dépenses générales de l'immeuble.
- Contribuer, conformément à son quota de participation, à l'apport de fonds de réserve devant exister dans la copropriété afin de faire face aux travaux de conservation et réparation de la propriété. Ce fond devra-t'être composé d'une quantité non inférieure à 5% du dernier budget ordinaire de la copropriété.
- Observer la diligence due dans l'utilisation de l'immeuble et dans les relations avec les autres titulaires et faire front, auprès d'eux, aux infractions commises et aux dommages engendrés.
- Communiquer au secrétaire de la copropriété le domicile en Espagne afin de recevoir les citations et notifications de tous types en relation avec la copropriété.
- Communiquer à la personne exerçant les fonctions de secrétaire de la copropriété, de quelque façon permettant d'avoir une preuve de la réception, le changement de propriétaire du logement ou local.
- Ni le propriétaire, ni l'occupant du l'appartement ou local pourront réaliser, dans l'appartement ou local ou le reste de l'immeuble, des activités interdites dans les statuts, pouvant endommager la propriété ou allant à l'encontre des dispositions générales sur les activités dérangeantes, insalubres, nocives, dangereuses ou illicites.
- Les manquements des propriétaires vis à vis de la copropriété ou du reste des propriétaires, seront entendus par les tribunaux civils de justice.

## ■ Obligations de la copropriété

Les principales obligations du syndicat de propriétaires sont:

- La réalisation des travaux nécessaires pour le maintien et conservation de l'immeuble et ses services, de façon à ce que celui-ci réunisse les conditions requises d'habitabilité, accessibilité et sécurité.



- La réalisation des travaux nécessaires et l'installation des mécanismes opportuns permettant l'accessibilité de personnes handicapées ou âgées de plus de soixante-dix ans qui vivent ou travaillent dans l'immeuble qui le demandent.

- Permettre que n'importe quel propriétaire modifie les éléments architectoniques, installations ou services de leur appartement ou local, tant que cela n'endommage ou n'altère pas la sécurité de l'immeuble, sa structure générale, sa configuration ou l'état extérieur, ou que cela porte atteinte aux droits d'un autre propriétaire.



## ■ Finalisation du régime de propriété horizontale

Ce régime spécial de propriété perdra sa valeur pour cause de:



- Destruction de l'immeuble, sauf si le contraire est accordé. La destruction sera estimée lorsque le coût de reconstruction dépasse 50% de la valeur de la propriété lors du sinistre, sauf si ladite dépense est couverte par une assurance.

- Conversion en propriété ou copropriété ordinaires.



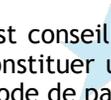
## ■ Recommandations

- En tant que propriétaire il est recommandable de conserver toute la documentation faisant référence à la copropriété (factures, actes, convocations...) au moins durant cinq ans.

- Demandez toute information, même par écrit, tant au président, qu'à l'administrateur, au sujet de tous les thèmes dont vous avez des doutes (paiements, activités, travaux...).



- Si l'accord est passé lors de l'assemblée des propriétaires, il serait possible que les convocations, ainsi que le reste de la documentation engendrée par la copropriété, puissent être rédigés dans d'autres langues différentes à l'espagnol. Vous pourrez demander que cette proposition soit votée par l'assemblée.



- Il est conseillé de payer les quotas du syndicat de propriétaires, car le défaut de paiement, en plus de constituer un comportement peu civique, vous empêchera de participer à la prise de décisions. La méthode de paiement la plus commode est de domicilier le paiement auprès d'un organisme bancaire.

- Il est très recommandable que la copropriété souscrive une assurance qui couvre les éléments communs de l'immeuble ainsi que les possibles dommages engendrés à autrui par lesdits éléments (par exemple la rupture d'une canalisation de l'immeuble) En tant que propriétaire vérifiez que l'assurance existe et si non, demandez que celle-ci soit souscrite.

- Rappelez-vous que le livre d'actes doit être légalisé auprès du registre de la propriété.

- Il est recommandable de demander un code d'identification fiscale (CIF) de la copropriété, car cela, en plus de constituer une obligation légale, permettra, entre autre, que les factures soient émises au nom de la copropriété par tous ceux prêtant un service, rendant de la sorte plus facile la réclamation en cas de non conformité.

- Il est également recommandable d'inscrire les statuts de la copropriété sur le registre de la propriété.

- Avant d'acquérir un logement vous devrez toujours exiger un certificat démontrant qu'aucune dette envers le syndicat de propriétaires de l'immeuble n'existe, car en acquérant le logement vous assumeriez une partie de cette dette.

- Il est intéressant de disposer des services d'un administrateur de propriétés, surtout lorsque l'immeuble est composé de plus de 10 logements. De façon à faciliter la gestion de questions comme les réparations, révisions périodiques, etc.

- Dans le cas de la vente du logement vous devrez communiquer le changement de propriétaire à la copropriété.

## ■ Législation de Référence

- Code civil Articles 396, 398 et 401.

- Loi 49/1960, du 21 juillet sur la propriété horizontale, réformée par la loi 8/1999, du 6 avril,

- Loi hypothécaire approuvée par le décret de 8 février de 1946 articles 8 et 107.

- Loi 1/2000 du 7 janvier sur les poursuites civiles.

## Bureaux et Registres

- Études de notaire et bureaux du registre de la propriété d'Alicante, dont vous trouverez les adresses dans les pages web indiquées plus bas.

- Ordre des administrateurs de propriétés d'Alicante et sa province C/ San Fernando, 12, 1º, izquierda C.P. 03002. Alicante. Téléphone : 965 20 81 96 Fax: 965 14 40 31.

## Sites web d'intérêt

- Conseil général des administrateurs de propriétés.

[www.cgcafe.org/index.htm](http://www.cgcafe.org/index.htm)

- Ordre des administrateurs de propriétés d'Alicante et sa province.

[www.fincasnet.com/index.asp?pag=inicio](http://www.fincasnet.com/index.asp?pag=inicio)

- Site où trouver toute information sur les activités notariales et adresses et téléphones de toutes les études de notaires d'Espagne.

[www.notariado.org](http://www.notariado.org)

- Site où trouver toute information sur les fonctions du registre de la propriété et les adresses et téléphones de tous les bureaux de registre de la propriété d'Espagne.

[www.registradores.org](http://www.registradores.org)