

LOI ESPAGNOLE SUR LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS

[LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL]

**Nouvelle rédaction de la loi 49/1960,
avec les modifications opérées par la loi de réforme 8/1999,
la loi 1/2000, de procédure civile [Ley de Enjuiciamiento Civil],
et la loi 51/2003 sur égalité d'opportunités, non-discrimination et accessibilité
universelle pour les personnes handicapées**

EXPOSÉ DES MOTIFS

La longue période pendant laquelle la loi 49/1960, du 21 juillet, sur la copropriété des immeubles bâtis a été en vigueur a démontré la grande utilité de cette dernière dans plusieurs domaines, y compris la régulation des relations entre les copropriétaires soumis à son régime, la promotion de la construction, et l'urbanisme. Aussi bien la loi 2/1988, du 23 février, que la loi 3/1990, du 21 juin, ont représenté une grande démarche dans le rapprochement de celle-là à la réalité sociale. Néanmoins, avec le temps, de nouvelles aspirations de la société concernant la régulation de la copropriété immobilière sont apparues.

À présent, il est considéré que la règle de l'unanimité est excessivement rigoureuse en tant qu'elle entrave la réalisation de certaines démarches qui seraient avantageuses pour le syndicat des copropriétaires et même, pour des raisons d'environnement ou d'un autre genre, pour le reste de la collectivité. Il a donc été jugé bon de flexibiliser le régime de majorités pour établir certains services (loges de concierge, ascenseurs, suppression de barrières architectoniques empêchant la mobilité des personnes handicapées, services de télécommunication, utilisation de l'énergie solaire, etc.).

Une autre des grandes demandes de la société vise à ce que les syndicats de copropriétaires puissent légitimement recouvrer les échéances de leurs copropriétaires, ce qui a été appelé la lutte contre les défaillants. Avec cette réforme elle sera combattue à travers de nombreuses mesures dirigées à ce but : création d'un fonds de réserve, publicité dans l'instrument public de la mutation des montants dus par les copropriétaires, affectation réelle de l'immeuble transféré au paiement des charges générales correspondantes à l'annualité dans laquelle l'acquisition a eu lieu et à celle immédiatement précédente, responsabilité solidaire du vendeur qui ne communique pas le change de titre, attribution du caractère exécutif aux décisions formalisées dans le procès verbal de l'assemblée des copropriétaires, établissement d'une procédure agile et efficace d'exécution judiciaire pour la récupération des dettes au syndicat, etcetera.

La présente loi apporte aussi une régulation actualisée de la rédaction du procès verbal des assemblées générales et des fonctions des organes du syndicat, en particulier celle du syndic, qui pourra être un copropriétaire ou personne physique avec suffisante qualification professionnelle, du régime des convocations, de l'exercice du droit de vote, du renoncement au poste de président et d'autres nombreuses matières qui étaient insuffisamment réglées, comme la réalité quotidienne de la vie en communauté l'avait mis de relief.

De cette façon la loi de la copropriété des immeubles bâtis devient plus flexible et dynamique, mais aussi plus efficace, et s'adapte aux nouveaux besoins sociaux, dans la conviction qu'elle continuera à être pendant les décades à venir l'une des normes juridiques de plus grande portée pour l'Espagne.

CHAPITRE I

Dispositions générales

Article 1

La présente loi a pour objet la régulation de la modalité spéciale de propriété établie dans l'article 396 du Code civil, intitulée copropriété des immeubles bâtis [en espagnol : *propiedad horizontal*].

Les parties d'un bâtiment susceptibles d'aménagement indépendant en raison de leur accès par une partie commune ou par la voie publique sont aussi considérés locaux aux effets de cette loi.

Article 2

La présente loi est applicable :

a) Aux syndicats de copropriétaires, constitués conformément aux dispositions de l'article 5.

b) Aux syndicats de copropriétaires réunissant les exigences établies dans l'article 396 du Code civil et n'ayant pas souscrit l'acte constitutif de la copropriété.

Ces syndicats sont régis, en tout cas, par les dispositions de cette loi en ce qui concerne le régime juridique de la propriété, de leurs parties privatives et de leurs parties communes, ainsi qu'en ce qui concerne les droits et les obligations réciproques des copropriétaires.

c) Aux complexes immobiliers privés dans les termes établis dans la présente loi.

CHAPITRE II

Du régime de copropriété des immeubles bâtis par appartements ou locaux

Article 3

Dans le régime de propriété établi dans l'article 396 du Code civil, le propriétaire de chaque appartement ou local a :

a) Le droit singulier et exclusif de propriété sur un espace suffisamment délimité et susceptible d'aménagement indépendant, avec les éléments architectoniques et les installations de toutes sortes, qu'ils soient apparents ou non, compris dans les limites de tel espace et destinés au service exclusif du propriétaire, ainsi que tel droit sur ceux qui leur sont accessoires ayant été expressément signalés dans l'acte, même s'ils sont situés hors dudit espace délimité.

b) La copropriété, avec les autres propriétaires d'appartements ou locaux, des restants éléments, dépendances et services communs.

Une quote-part doit être attribuée à chaque appartement ou local par rapport à la valeur totale de l'immeuble et exprimée en centièmes de ladite valeur. Cette quote-part sert comme module pour déterminer la répartition des charges et des produits du syndicat. Les améliorations ou les dégâts de chaque appartement ou local ne modifient pas la quote-part qui lui a été attribuée, laquelle ne peut être modifiée qu'à l'unanimité.

Chaque copropriétaire peut librement disposer de son droit, sans séparer les éléments qui constituent ce dernier et sans que le transfert de jouissance affecte les obligations dérivées de ce régime de propriété.

Article 4

Une action en partage ne fera pas cesser la situation régie par la présente loi. Pourtant, elle peut être exercée par chaque copropriétaire d'une partie privative indivise, circonscrite à cette dernière, pourvu que l'indivision n'ait pas été établie exprès pour le service ou l'usage commun de tous les copropriétaires.

Article 5

L'acte constitutif de la copropriété par appartements ou locaux décrit, en plus de l'immeuble dans son ensemble, chaque partie privative et lui attribue un numéro corrélatif. La description de l'immeuble exprime les circonstances exigées par la législation hypothécaire ainsi que les services et les installations existantes dans ledit immeuble. La description de chaque partie privative exprime son extension, ses limites, l'étage où elle se trouve et les annexes, tels que le garage, la mansarde ou le sous-sol.

Le même acte établit la quote-part correspondante à chaque appartement ou local, déterminée par le propriétaire unique du bâtiment avant de procéder à leur vente, par décision de tous les copropriétaires existants, par jugement arbitral ou par décision judiciaire. Pour sa fixation, la superficie utile de chaque appartement ou local, par rapport au total de l'immeuble, sa situation intérieure ou extérieure, et l'usage rationnellement prévu pour les services et les éléments communs sont pris comme base.

L'acte peut contenir, en outre, des règles de constitution et d'exercice de droits, ainsi que des dispositions non interdites par la loi en ordre à l'usage ou destination du bâtiment, ses différents appartements ou locaux, ses installations et services, frais, administration et gestion, assurances, conservation et réparations, formant ainsi un statut privatif [règlement de copropriété] qui ne nuira pas aux tiers s'il n'a pas été publié dans le fichier immobilier.

Pour les modifications de l'acte, et sous réserve des dispositions de la présente loi visant la validité des décisions [de l'assemblée générale des copropriétaires], les mêmes conditions sont nécessaires que celles pour la constitution.

Article 6

Afin de régler les détails de la coexistence et l'utilisation appropriée des services et des éléments communs, et dans les limites établies par la loi et par le règlement de copropriété, l'ensemble des copropriétaires peut établir des normes de régime intérieur, qui obligent tous les copropriétaires en tant qu'elles ne soient modifiées dans la manière prévue pour la prise de décisions visant l'administration de la copropriété.

Article 7

1. Le propriétaire de chaque appartement ou local peut modifier les éléments architectoniques, les installations ou les services de ce dernier, notifiant au préalable le représentant du syndicat desdits travaux et à condition de ne porter atteinte ou altérer la sécurité du bâtiment, sa structure générale, sa configuration ou état extérieur, ni aux droits des autres copropriétaires.

Dans le reste de l'immeuble, il ne peut réaliser aucune altération et, s'il constate le besoin de faire des réparations urgentes, il doit le communiquer au syndic sans délai.

2. Le propriétaire et l'occupant de l'appartement ou local n'ont pas le droit d'y réaliser des activités interdites par le règlement de copropriété, nuisibles pour l'immeuble ou contrevenant aux dispositions générales sur les activités dérangeantes, insalubres, nocives, dangereuses ou illicites.

Le président du syndicat, de sa propre initiative ou à celle d'un ou plusieurs copropriétaires ou occupants, peut requérir de l'auteur des activités interdites l'immédiate cessation de ces dernières, sous avertissement d'initier les actions judiciaires procédantes.

Si l'infracteur persiste dans sa conduite, le président, avec l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, dûment convoqué à cet effet, peut entamer contre lui une action de cessation, laquelle, pour les aspects non prévus dans le présent article, serait instruite à travers le procès ordinaire.

Une fois présentée la demande, accompagnée de l'accréditation de la mise en demeure constatée, faite à l'infracteur, et de la certification de la décision prise par l'assemblée des copropriétaires, le juge peut ordonner comme mesure de précaution la cessation immédiate de l'activité interdite, sous avertissement d'encourir un délit de désobéissance. Il peut aussi adopter les mesures de précaution nécessaires pour assurer l'efficacité de l'ordre de cessation. La demande doit s'adresser contre le propriétaire ou, le cas échéant, contre l'occupant de l'appartement ou local.

Si le jugement est favorable au syndicat, il peut ordonner, en plus de la cessation définitive de l'activité interdite et l'indemnisation des dommages éventuels, la privation du droit d'usage de l'appartement ou local pendant une période qui ne dépasse les trois ans, en fonction de la gravité de l'infraction et des dommages causés à la copropriété. Si l'infracteur n'est pas le propriétaire, le jugement peut déclarer définitivement éteints tous ses droits relatifs à son appartement ou local ainsi que son éviction immédiate.

Article 8

Les appartements ou locaux et leurs annexes peuvent être l'objet de division matérielle pour en former d'autres plus réduits et indépendants ; ils peuvent également être agrandis par l'agrégation d'autres contigus du même bâtiment ou diminués par ségrégation d'une de leurs parties.

Dans de tels cas, il est nécessaire d'obtenir, outre le consentement des propriétaires affectés, l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, qui est chargée de fixer les nouvelles quotes-parts pour les appartements reformés, conformément aux dispositions de l'article 5, sans altération des quotes-parts restantes.

Article 9

1. Tout copropriétaire est obligé de :

a) Respecter les installations générales de la copropriété et de tous les autres éléments communs, qu'ils soient d'usage général ou privé d'un copropriétaire quelconque et qu'ils fassent parti ou non de son appartement ou local, et d'utiliser lesdites installations et éléments communs de façon convenable, évitant à tout moment de causer des dommages ou dégradations.

b) Tenir en bon état de conservation son appartement ou local et les installations respectives, de façon à ne pas nuire à la copropriété ou aux autres copropriétaires, étant responsable des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou négligence ou celle des personnes pour lesquelles il doit répondre.

c) Consentir dans son appartement ou local l'exécution des réparations nécessaires pour l'entretien de l'immeuble et y permettre les servitudes nécessaires pour la création de services communs d'intérêt général décidés dans les conditions prévues par les dispositions de l'article 17, ayant droit à une indemnité de la copropriété pour tous dommages ou préjudices causés.

d) Livrer accès à son appartement ou local à l'effet des situations décrites dans les trois sections précédentes.

e) Contribuer, selon la quote-part fixée dans le règlement de copropriété ou établie par l'assemblée générale, aux charges générales pour le maintien de l'immeuble et les services, charges et responsabilités qui ne peuvent pas être individualisés.

Les créances en faveur de la copropriété dérivées de l'obligation de contribuer aux charges générales correspondantes aux sommes dues pour l'exercice courant et pour l'année précédente sont considérées privilégiées aux effets de l'article 1923 du Code civil espagnol et sont préférées, en ce qui concerne leur recouvrement, à celles qui sont énumérées aux alinéas 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} dudit article, sans préjudice de la préférence établie en faveur des créances salariales dans le Estatuto de los Trabajadores [code du travail espagnol].

L'acquéreur d'un appartement ou d'un local en régime de copropriété, même quand le règlement est inscrit au Registro de la Propiedad [fichier immobilier espagnol], est obligé de répondre avec le bien immobilier acquis des sommes de charges communes dues à la copropriété par les anciens titulaires, jusqu'à la limite des charges échues au cours de l'exercice dans lequel a lieu l'acquisition et l'année précédente. L'appartement ou le local sera légalement affecté à l'exécution de cette obligation.

Dans l'instrument public réalisant le transfert de l'appartement ou du local, à quelque titre que ce soit, le vendeur doit déclarer être au jour avec les paiements des charges de la copropriété ou déclarer le montant des charges dues restantes. À ce moment le vendeur doit présenter un certificat de son compte avec la copropriété qui coïncide avec ladite déclaration, sans lequel ledit instrument ne sera pas reçu, sauf si l'acquéreur aurait expressément exonéré le vendeur de cette obligation. Dans un délai maximum de sept jours à compter de la requête, le certificat sera délivré par la personne faisant fonction de secrétaire, avec l'approbation du président, qui seront tenus responsables, en cas de faute ou de négligence, de l'exactitude du contenu dudit certificat et des préjudices causés en cas de délais.

f) Contribuer, selon sa quote-part, au fonds de réserve de la copropriété qui sera constitué en vue de faire face aux travaux d'entretien et de réfection de l'immeuble.

Le fonds de réserve, dont la titularité correspond à tous les effets à la copropriété, doit être doté d'une somme qui sera égale au minimum à 5% du dernier budget prévisionnel.

Avec le fonds de réserve, la copropriété pourra souscrire un contrat d'assurance contre les dommages causés dans l'immeuble, ou conclure un contrat de maintien permanent de l'ensemble immobilier et de ses installations générales.

g) Utiliser l'immeuble et traiter les autres copropriétaires avec la diligence nécessaire, et répondre face aux autres copropriétaires de ses fautes et des dommages qu'il puisse causer.

h) Notifier à la personne faisant fonction de secrétaire de la copropriété, moyennant un système avec avis de réception, un domicile en Espagne aux effets de toutes convocations ou notifications concernant la copropriété. À défaut de ladite notification, il sera établi que le domicile pour convocations ou notifications sera l'appartement ou le local faisant partie de la copropriété, ayant tous les effets judiciaires les notifications remises à l'occupant dudit appartement ou local. Au cas où il ne serait pas possible d'exécuter telle convocation ou notification à l'endroit indiqué au paragraphe précédent, elle sera considérée valable si elle est placée au tableau d'affichage de la copropriété, ou bien à un endroit visible d'utilisation générale aménagé à cet effet, avec indication de la date et des raisons pour lesquelles cette forme de notification est utilisée, signée par la personne faisant fonction de secrétaire du syndicat de copropriété, avec l'approbation du président. Les notifications ainsi faites ont tous les effets juridiques dans un délai de trois jours.

i) Notifier à la personne faisant fonction de secrétaire de la copropriété, moyennant un système avec avis de réception, toute mutation de propriété de l'appartement ou du local.

À défaut de ladite notification, l'ancien copropriétaire restera tenu de répondre solidairement avec le nouveau titulaire à tout appel de fonds postérieur au transfert, sans préjudice du droit du premier de former opposition à ce dernier.

Le prévenu dans l'alinéa précédent n'est pas appliqué lorsque l'un des organes prévus à l'article 13 a été informé du transfert de propriété de l'appartement ou du local par d'autres moyens quelconques ou par actes concluants du nouveau propriétaire, ou lorsque ledit transfert est connu par tout le monde.

2. À l'effet de l'application des règles du paragraphe précédent, les charges générales seront celles qui ne peuvent pas être assignées à un ou à plusieurs appartements ou locaux, sans que la non-utilisation d'un service soit cause de ne pas exécuter les obligations correspondantes, sans préjudice des dispositions de l'article 11.2 de la présente loi.

Article 10

1. Le syndicat doit effectuer les travaux nécessaires pour l'entretien et la conservation de l'immeuble et de ses services, afin qu'il conserve les conditions structurelles nécessaires d'étanchéité, habitabilité, [accessibilité](#) et sécurité.

2. [De même, le syndicat, sur demande de copropriétaires chez qui habitent, travaillent ou prêtent des services altruistes ou volontaires des personnes handicapées, ou âgées de plus de soixante dix ans, sera obligé de réaliser les travaux d'accessibilité nécessaires pour permettre l'utilisation des éléments communs par lesdites personnes handicapées, ou d'installer les dispositifs mécaniques et électroniques qui leur facilite la communication avec l'extérieur, dont le montant total ne dépasse pas trois mensualités ordinaires de charges communes.](#)

3. Les copropriétaires qui s'y opposent ou qui retardent sans justification l'exécution des ordres dictés par l'autorité compétente sont tenus de répondre individuellement pour les sanctions que l'on puisse imposer dans la voie administrative.

4. En cas de divergence sur la nature des travaux à effectuer, la décision correspond à l'assemblée des copropriétaires. Les copropriétaires intéressés peuvent solliciter un arbitrage ou une opinion technique dans les termes établis par la loi.

5. L'appartement ou le local serviront comme garantie du paiement des charges dérivées de la réalisation de travaux de conservation [et d'accessibilité](#) visés au présent article dans les mêmes termes et conditions que ceux établis dans l'article 9 pour les charges générales.

Article 11

1. Aucun copropriétaire ne peut exiger de nouvelles installations, services ou améliorations qui ne soient pas nécessaires pour l'adéquate conservation, habitabilité, sécurité [et accessibilité](#) de l'immeuble en fonction de sa nature et de ses caractéristiques.

2. Lorsque l'on prend valablement des décisions pour réaliser des innovations qui ne peuvent pas être exigées en vertu de l'alinéa précédent et dont le coût d'installation dépasse la somme de trois mensualités ordinaires de charges communes, le copropriétaire dissident n'est pas obligé d'y contribuer et sa quote-part ne peut pas être modifiée, même s'il ne peut pas être privé de l'amélioration ou de l'avantage.

Si le dissident souhaite, à un moment donné, bénéficier des avantages de l'innovation, il doit satisfaire sa quote-part du coût de réalisation et d'entretien, dûment actualisé par l'application de l'intérêt légal correspondant.

3. [Lorsque des décisions sont prises valablement pour réaliser des travaux d'accessibilité, le syndicat sera obligé de payer les frais même si le montant dépasse trois mensualités ordinaires de charges communes.](#)

4. Les innovations empêchant un copropriétaire d'utiliser ou de jouir d'une partie du bâtiment requièrent, en tout cas, le consentement exprès de ce dernier.

5. Les charges extraordinaires pour le paiement des améliorations réalisées ou à réaliser dans l'immeuble doivent être satisfaites par le propriétaire, quel qu'il soit au moment de l'exigibilité des quantités relatives au paiement desdites améliorations.

Article 12

La construction de nouveaux étages ou une modification quelconque de la structure du bâtiment ou des choses communes affectent l'acte constitutif et doivent se soumettre au régime établi pour les modifications dudit bâtiment. La décision prise à cet égard doit fixer la nature de la modification, les altérations résultantes dans la description de la propriété et des appartements ou locaux, la variation des quotes-parts et le ou les propriétaires des nouveaux locaux ou appartements.

Article 13

1. Les organes de gestion du syndicat sont les suivants :

- a) L'assemblée générale des copropriétaires.
- b) Le président et, le cas échéant, les vice-présidents.
- c) Le secrétaire.
- d) Le syndic.

D'autres organes de gestion peuvent être établis dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité de ses membres, à condition de ne pas porter atteinte aux fonctions et responsabilités attribuées à ceux visés ci-dessus.

2. Le président est désigné parmi les copropriétaires par élection ou, subsidiairement, par roulement ou par tirage. La désignation est obligatoire ; toutefois, le copropriétaire désigné peut solliciter au juge d'être relevé dans le mois suivant de sa prise de possession, en invoquant les raisons qui l'assistent. Le juge, à travers la procédure établie dans l'article 17.3, émettra directement une décision et désignera dans celle-ci le copropriétaire qui devrait remplacer, le cas échéant, le président jusqu'au moment où une nouvelle désignation se produise dans le terme fixé par la décision judiciaire.

On peut également se diriger au juge lorsque, pour une cause quelconque, l'assemblée n'a pas pu désigner un président du syndicat.

3. Le président a la représentation légale du syndicat, soit-ce devant le tribunal ou non, dans toutes les affaires concernant le syndicat.

4. L'existence de vice-présidents est facultative. La procédure pour leur désignation est celle établie pour la désignation du président.

Le vice-président, ou les vice-présidents dans leur ordre, remplacent le président en cas d'absence, vacance ou empêchement de celui-ci, il l'assiste dans l'exercice de ses fonctions dans les termes établis par l'assemblée des copropriétaires.

5. Les fonctions du secrétaire et du syndic sont exercées par le président du syndicat, sauf si le règlement de copropriété, ou l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité [de ses membres] disposent la provision de ces rôles séparément de la présidence.

6. Une seule personne peut être désignée secrétaire et syndic, ou bien deux personnes nommées de façon indépendante.

Tout copropriétaire peut exercer le rôle de syndic ou, le cas échéant, celui de secrétaire-syndic, ainsi que d'autres personnes physiques avec qualification professionnelle suffisante et reconnue légalement pour exercer lesdites fonctions. Ce rôle peut aussi être occupé par des corporations ou d'autres personnes morales dans les termes établis dans le système juridique.

7. Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, la désignation des organes de gestion se fait pour le terme d'un an.

Les copropriétaires désignés peuvent être remplacés avant l'expiration de leur mandat par décision de l'assemblée des copropriétaires, convoquée en session extraordinaire.

8. Lorsque le nombre de propriétaires d'appartements ou locaux dans un bâtiment est inférieur ou égal à quatre, ils peuvent ressortir au régime d'administration visé dans l'article 398 du Code civil, si le règlement de copropriété l'établit expressément.

Article 14

L'assemblée des copropriétaires est chargée :

a) de désigner et remplacer les personnes pour les postes visés dans l'article précédent et de s'occuper des réclamations contre l'exécution des devoirs de telles personnes, faites par les propriétaires des appartements ou locaux.

b) d'approuver le budget prévisionnel des charges et produits ainsi que les comptes correspondants.

c) d'approuver et autoriser toutes offres pour la réalisation de tous travaux de réparation de la propriété, qu'ils soient ordinaires ou extraordinaires, et d'être informée des mesures d'urgence adoptées par le syndic conformément aux dispositions de l'article 20 c.

d) d'approuver ou reformer le règlement de copropriété et de déterminer les normes du régime intérieur.

e) de connaître et résoudre les autres affaires d'un intérêt général pour le syndicat, et d'adopter les mesures nécessaires ou convenables pour le meilleur service commun.

Article 15

1. Le copropriétaire peut assister à l'assemblée des copropriétaires personnellement ou par représentation légale ou volontaire. Pour accréditer celle-ci, il suffit que le mandataire présente un écrit signé par le copropriétaire.

En cas d'indivision d'un appartement ou local, les indivisaires doivent désigner un mandataire pour assister et voter aux assemblées.

En cas d'usufruit d'un appartement ou local le nu-propriétaire a le droit d'assistance et de vote aux assemblées, mais, à défaut de stipulation contraire, il sera présumé représenté par l'usufruitaire ; néanmoins, la délégation doit être expresse pour les décisions visées à la norme première de l'article 17, concernant les travaux extraordinaires et ceux d'amélioration.

2. Les copropriétaires qui, au début de l'assemblée, n'ont pas acquitté leurs dettes échues en égard du syndicat et n'ont pas contesté celles-ci en justice ou procédé à la consignation du montant dû au tribunal ou avec le notaire, peuvent participer dans les délibérations mais n'ont pas le droit de vote. Le procès verbal doit inclure la relation des copropriétaires privés du droit de vote, mais ni la personne ni la quote-part correspondante ne compteront dans la computation pour atteindre les majorités exigées par la présente loi.

Article 16

1. L'assemblée des copropriétaires se réunira au moins une fois par an afin d'approuver le budget et les comptes ainsi qu'à toute autre occasion où le président le juge bon ou un quart des copropriétaires ainsi le demandent, ou un nombre de copropriétaires représentant au moins 25 pour cent des quotes-parts.

2. Le président du syndicat doit convoquer l'assemblée ou, à défaut, les promoteurs de la réunion. Les avis de convocation incluront les matières à traiter, l'endroit, la date et l'heure à laquelle elle aura lieu en première ou, le cas échéant, en seconde convocation et seront envoyés comme établi dans l'article 9. La convocation contiendra une relation des copropriétaires n'ayant pas acquitté leurs dettes échues en égard du syndicat et avertira de la privation du droit de vote si les situations prévues dans l'article 12 se produisent.

Tout copropriétaire peut exiger que l'assemblée étudie et se prononce sur un sujet d'intérêt pour le syndicat ; à cet effet, il s'adressera par écrit au président, spécifiant clairement les matières qu'il demande à être traitées. Le président les inclura dans l'ordre du jour de l'assemblée suivante.

L'assemblée a lieu en première convocation avec l'assistance de la majorité des copropriétaires, représentant la majorité des quotes-parts. À défaut de cette majorité, on procédera à une seconde convocation, cette fois sans sujétion à quorum.

L'assemblée se réunira en seconde convocation à l'endroit, à la date et à l'heure indiqués dans le premier avis de convocation, et pourra avoir lieu le même jour, au moins une demi-heure après la précédente. À défaut, elle sera convoquée de nouveau, conformément aux réquisits établis dans le présent article, dans les huit jours naturels suivant la réunion non tenue ; dans ce dernier cas, les avis de convocation doivent être envoyés au moins trois jours à l'avance.

3. La convocation pour l'assemblée ordinaire annuelle se fera au moins six jours à l'avance ; quant aux extraordinaires, le préavis doit être suffisant pour prévenir tous les intéressés. L'assemblée peut se réunir valablement même sans la convocation du président, si tous les copropriétaires sont présents et qu'ils le décident ainsi.

Article 17

Les décisions de l'assemblée des copropriétaires sont prises conformément aux normes suivantes :

1.^{ère} L'unanimité n'est exigible que pour la validité des décisions impliquant l'approbation ou la modification des règles contenues dans l'acte constitutif de la copropriété ou dans le règlement de copropriété.

L'établissement ou la suppression des services d'ascenseur, **conciergerie**, surveillance ou d'autres services communs d'intérêt général, même lorsqu'ils comportent la modification de l'acte constitutif ou du règlement de copropriété, requiert le vote favorable des trois cinquièmes des quotes-parts. Le bail de certains éléments communs pour lesquels un usage spécifique dans l'immeuble n'a pas été assigné requiert aussi le vote favorable des trois cinquièmes du total des copropriétaires, qui représentent en même temps les trois cinquièmes des quotes-parts, ainsi que, le cas échéant, le consentement du copropriétaire directement affecté.

Sans préjudice des dispositions des articles 10 et 11 de cette loi, la réalisation de travaux ou l'établissement de nouveaux services communs ayant pour finalité la suppression de barrières architectoniques empêchant l'accès ou la mobilité des personnes handicapées, même lorsqu'ils comportent la modification de l'acte constitutif ou du règlement de copropriété requiert le vote favorable de la majorité des copropriétaires représentant la majorité des quotes-parts.

Aux effets établis aux alinéas précédents de la présente norme, les votes des copropriétaires absents de l'assemblée, dûment convoqués, sont tenus favorables si ces derniers, ayant été informés de la décision prise par les propriétaires présents, conformément à la procédure établie dans l'article 9, n'expriment pas leur divergence d'opinion par communication à la personne agissant comme secrétaire du syndicat dans un délai de trente jours naturels, par un moyen quelconque permettant de constater la réception.

Les décisions valablement adoptées conformément aux dispositions de la présente norme obligent tous les copropriétaires.

2.^{ème} L'installation des infrastructures communes pour l'accès aux services de télécommunication réglés dans le décret-loi royal 1/1998, du 27 février, ou l'adaptation de ceux existants, ainsi que l'installation des systèmes d'énergie solaire, communs ou privés, ou bien des infrastructures nécessaires pour accéder à de nouvelles sources d'énergie collectives, peut être accordée, à la requête de tout copropriétaire, par un tiers des membres du syndicat représentant un tiers des quotes-parts.

Le syndicat ne peut pas exiger des propriétaires n'ayant pas voté en faveur de la décision à l'assemblée le coût de l'installation ou de l'adaptation desdites infrastructures communes, ni ceux provenant de leur entretien et de leur conservation ultérieurs. Toutefois, si, par la suite, ils demandent d'avoir accès aux services de télécommunications ou aux sources d'énergie et, par ceci, de profiter des nouvelles infrastructures ou des adaptations réalisées, l'autorisation leur sera donnée à condition qu'ils effectuent le paiement du montant qui leur aurait correspondu, dûment actualisé par l'application du taux d'intérêt légal correspondant.

Sans préjudice des dispositions ci-dessus concernant les charges d'entretien et de conservation, la nouvelle infrastructure installée est réputée élément commun aux effets établis dans la présente loi.

3.^{ème} En ce qui concerne la validité des autres décisions, le vote de la majorité du total des copropriétaires représentant la majorité des quotes-parts est suffisant.

En seconde convocation, les décisions prises par la majorité des assistants du moment que celle-ci représente plus de la moitié de la valeur des quotes-parts des copropriétaires présents sont valables.

Quand la majorité n'a pas été atteinte par les procédures établies aux alinéas précédents, le juge, sur requête de la partie intéressée produite au cours du mois suivant la date de la seconde assemblée, et ayant entendu en audience les copropriétaires en opposition cités au préalable, décide en équité, dans les vingt jours qui suivent la date de la pétition, et adjuge les frais à la partie correspondante.

Article 18

1. Les décisions de l'assemblée des copropriétaires peuvent être contestés aux tribunaux, conformément aux dispositions de la législation générale relative à la procédure, dans les cas suivants :

- a) Lorsqu'elles sont contraires à la loi ou au règlement de copropriété du syndicat.
- b) Lorsqu'elles portent gravement atteinte aux intérêts du propre syndicat au bénéfice d'un ou plusieurs copropriétaires.
- c) Lorsqu'elles représentent un préjudice grave pour un propriétaire n'ayant pas l'obligation juridique de le supporter ou lorsqu'elles ont été prises avec abus de droit.

2. Les copropriétaires ont fait constater leur vote dissident à l'assemblée, et ceux qui étaient absents, quelle qu'en soit la cause, ainsi que ceux irrégulièrement privés de leur droit de vote, peuvent légitimement contester en justice les décisions de l'assemblée. Pour contester ces décisions, le copropriétaire doit être à jour avec tous paiements échus et dus au syndicat ou procéder au préalable au paiement ou à la consignation judiciaire de ces derniers. Cette règle ne sera pas d'application pour la contestation de décisions de l'assemblée concernant l'établissement ou l'altération des quotes-parts [pour la répartition des charges] visées à l'article 9 entre les copropriétaires.

3. L'action périmé aux trois mois de la date de la décision prise par l'assemblée des copropriétaires, sauf s'il s'agit d'actes contraires à la loi ou au règlement de copropriété. Dans ce dernier cas l'action périmé un an après la date de la décision. Pour les propriétaires absents ce terme commence à partir du jour de la communication de la décision en vertu de la procédure établie dans l'article 9.

4. La contestation en justice des décisions de l'assemblée ne comportera pas la suspension de leur exécution, sauf si le juge ainsi l'ordonne, comme mesure de précaution, sur demande du requérant et ayant entendu le syndicat.

Article 19

1. Les décisions de l'assemblée des copropriétaires sont enregistrées dans un livre de procès verbaux validé par le teneur de registres du fichier immobilier conformément aux dispositions réglementaires à ce sujet.

2. Le procès verbal de chaque réunion de l'assemblée des copropriétaires doit exprimer, au moins, les circonstances suivantes :

a) La date et l'endroit.

b) L'auteur de la convocation et, le cas échéant, les copropriétaires qui l'auraient promu.

c) Son caractère ordinaire ou extraordinaire et l'indication sur sa célébration en première ou en seconde convocation.

d) Le tableau de tous ceux présents ou représentés et de leurs postes correspondants, indiquant, en tout cas, leurs quotes-parts.

e) L'ordre du jour de la réunion.

f) Les décisions prises, indiquant, dans le cas où il serait applicable pour la validité de la décision, les noms des copropriétaires qui auraient voté pour ou contre ces dernières, ainsi que leurs quotes-parts correspondantes.

3. La clôture du procès verbal doit être faite avec les signatures du président et du secrétaire à la fin de la réunion ou dans les dix jours suivants. Dès la clôture les décisions entrent en vigueur, à moins que la loi prévoie autrement.

Le procès verbal des réunions sera notifié à tous les copropriétaires conformément à la procédure établie dans l'article 9.

Les défauts ou les erreurs dans le procès verbal peuvent être rectifiés à condition que la date et l'endroit de la réunion soient indubitablement exprimés, ainsi que les copropriétaires présents et représentés, et les décisions prises, indiquant les votes pour ou contre, ainsi que les quotes-parts correspondantes, et que le procès verbal soit signé par le président et le secrétaire. Toutes rectifications doivent se faire avant la réunion suivante et celle-ci doit la ratifier.

4. Le secrétaire garde les livres-recueils contenant les procès-verbaux des séances de l'assemblée des copropriétaires. Également, il conserve, pendant une période de cinq ans, les avis de convocation, les communications, les délégations de vote et les autres documents concernant les réunions.

Article 20

Le syndic est chargé:

a) d'assurer la bonne gestion de l'immeuble, de ses installations et de ses services, et de conseiller et d'avertir les copropriétaires à cet effet ;

b) d'établir avec l'anticipation due le budget prévisionnel des charges, et de proposer les moyens nécessaires pour faire face à ces dernières ;

c) de pourvoir à la conservation et à l'entretien de l'immeuble, et de s'occuper de l'exécution des travaux de réparation et des mesures urgentes. Le président ou, le cas échéant, les copropriétaires en devront être informés immédiatement ;

d) d'assurer l'exécution des décisions prises concernant les travaux, ainsi que d'effectuer les paiements et d'encaisser les paiements applicables ;

e) d'agir, le cas échéant, comme secrétaire de l'assemblée et de maintenir à la disposition des copropriétaires la documentation du syndicat ;

f) d'accomplir toutes autres fonctions conférées par l'assemblée.

Article 21

1. Les obligations visées aux **e** et **f** de l'article 9 doivent être remplies par le propriétaire de l'appartement ou local dans le temps et de la manière déterminés par l'assemblée. En cas contraire le président ou le syndic, si l'assemblée l'a ainsi décidé, peut l'exiger en justice à travers l'injonction à payer

2. L'injonction à payer requiert la certification préalable de la décision de l'assemblée approuvant la liquidation de la dette avec le syndicat par la personne agissant comme secrétaire du syndicat, vue et approuvée par le président, à condition que ladite décision ait été notifiée aux copropriétaires affectés conformément aux dispositions de l'article 9.

3. À la somme réclamée en vertu des dispositions de l'alinéa précédent on peut ajouter celle dérivée des frais de la mise en demeure préalable payés, à condition que ladite mise en demeure soit documentée et qu'on fournisse le justificatif desdits frais avec la demande.

4. Lorsque le propriétaire antérieur de l'appartement ou local doit répondre solidairement au paiement de la dette, la pétition initiale peut s'adresser contre lui, sans préjudice de son droit de demande de remboursement du propriétaire actuel. Également on peut diriger la réclamation contre le propriétaire figurant au fichier immobilier, qui jouira du même droit mentionné ci-dessus. Dans tous ces cas, la pétition initiale peut se formuler contre l'un des obligés ou contre tous de manière conjointe.

5. Lorsque le débiteur s'oppose à la pétition initiale de la procédure de l'injonction à payer, le créancier peut solliciter la saisie conservatoire de biens suffisants du débiteur pour faire face à la somme réclamée, les intérêts et les dépens. Le tribunal ordonnera, en tout cas, la saisie conservatoire sans qu'il soit nécessaire que le créancier dépose cautionnement. Toutefois, le débiteur peut affaiblir la saisie en déposant aval bancaire équivalent à la somme pour laquelle la saisie aurait été ordonnée.

6. Lorsque, dans la demande initiale relative à l'injonction à payer, les services professionnels d'avocat et d'avoué ont été utilisés pour réclamer les sommes dues au syndicat, le débiteur doit payer, sous réserve des limites établies au troisième alinéa de l'article 394 de la loi de procédure civile, les honoraires et les droits provenant de leur intervention, même si le débiteur a honoré l'injonction ou n'a pas comparu devant le tribunal. Dans les cas d'opposition, on suivra les règles générales pour les dépens, si bien au cas où le créancier aurait obtenu un jugement favorable à sa prétention, les honoraires de l'avocat et les droits de l'avoué seront inclus même si leur intervention n'était pas obligatoire.

Article 22

1. Le syndicat des copropriétaires est responsable de ses dettes aux tiers avec tous fonds et crédits en sa faveur. Subsidiairement et ayant livré sa mise en demeure au copropriétaire correspondant, le créancier peut se diriger contre chaque copropriétaire ayant été partie dans le procès pour la quote-part de la somme impayée correspondante.

2. Tout copropriétaire peut s'opposer à l'exécution s'il peut garantir d'être au jour avec le paiement de la totalité des dettes échues avec le syndicat au moment de la mise en demeure visée à l'alinéa précédent.

Au cas où le débiteur payerait immédiatement au moment de la mise en demeure, la partie proportionnelle qui lui correspond des dépens effectués jusqu'à ce moment-là seront sa responsabilité.

Article 23

Le régime de copropriété se termine :

1. Par la destruction du bâtiment, à défaut de convention contraire. La destruction est réputée produite lorsque le coût de la reconstruction dépasse le 50 pour cent de la valeur de la propriété au moment du sinistre, sauf si l'excès dudit coût est couvert par une assurance.

2. Par conversion en propriété ou copropriété ordinaires.

CHAPITRE III

Du régime des complexes immobiliers privés

Article 24

1. Le régime spécial de propriété établi dans l'article 396 du Code civil est applicable aux complexes immobiliers privés réunissant les réquisits suivants :

a) Que lesdits complexes consistent de deux édifications ou plus, ou de parcelles indépendantes utilisées principalement comme logis ou comme local commercial.

b) Que les propriétaires de ces immeubles, ou des habitations ou locaux dans lesquels ils sont divisés, participent avec caractère inhérent audit droit en une copropriété indivisible sur d'autres éléments immobiliers, avenues, installations ou services.

2. Les complexes immobiliers privés visés à l'alinéa précédent peuvent :

a) Constituer un seul syndicat de copropriétaires à travers l'une des procédures établies à l'alinéa 2 de l'article 5. Dans ce cas ils sont soumis aux dispositions de la présente loi, qui sera intégralement applicable.

b) Constituer un ensemble de syndicats de copropriétaires. À cet effet, l'acte constitutif de cet ensemble est exécuté par le propriétaire unique du complexe ou par les présidents de tous les syndicats qui formeront ledit ensemble, autorisés au préalable par leurs respectives assemblées de copropriétaires statuant à la majorité. L'acte constitutif décrit le complexe immobilier dans son ensemble, ainsi que ses éléments, avenues, installations et services communs. Également il fixe la quote-part de tous les syndicats intégrés, lesquels sont obligés, conjointement, de contribuer aux charges générales de l'ensemble de syndicats. L'acte et le règlement de copropriété de l'ensemble de syndicats peuvent être inscrits dans le fichier immobilier.

3. L'ensemble de syndicats visé dans l'alinéa précédent jouit, à tous effets, de la même situation juridique que les syndicats de copropriétaires et il est régi par les dispositions de la présente loi, avec les particularités suivantes :

a) L'assemblée générale est formée, sauf convention contraire, par les présidents des syndicats intégrés dans l'ensemble, lesquels représentent les copropriétaires de chaque syndicat.

b) La prise de décisions pour lesquelles la loi requiert des majorités qualifiées exige, en tout cas, l'obtention préalable de la majorité requise de chaque assemblée des copropriétaires des syndicats intégrant l'ensemble.

c) Sauf décision contraire de l'assemblée, les dispositions de l'article 9 concernant le fonds de réserve ne sont pas applicables à l'ensemble.

La compétence des organes de gestion de l'ensemble s'étend uniquement aux éléments immobiliers, avenues, installations et services communs. Leurs décisions ne peuvent en aucun cas diminuer les pouvoirs des organes de gestion correspondant aux syndicats de copropriétaires intégrant l'ensemble.

4. Les dispositions de la présente loi, avec les mêmes particularités visées à l'alinéa précédent, s'appliquent aux complexes immobiliers privés qui n'adoptent aucune des formes juridiques visées dans l'alinéa 2 de manière supplétoire aux pactes que les copropriétaires ont établi entre eux.

Disposition additionnelle

1. Sans préjudice des dispositions prises par les régions espagnoles (Comunidades Autónomas) en utilisation de leurs compétences, la constitution du fonds de réserve réglé dans l'article 9.1.f doit se conformer aux règles suivantes :

a) Le fonds doit se constituer au moment de l'approbation par l'assemblée des copropriétaires du budget prévisionnel ordinaire du syndicat pour l'exercice annuel postérieur à l'entrée en vigueur de la présente disposition.

Les nouveaux syndicats de copropriétaires doivent constituer le fonds de réserve lors de l'approbation de leur premier budget ordinaire.

b) Au moment de sa constitution, le fonds de réserve sera doté d'un montant minimal de 2,5 pour cent du budget ordinaire du syndicat. À cet effet, les copropriétaires devront effectuer au préalable les apports nécessaires en fonction de leur respective quote-part.

c) Lors de l'approbation du budget ordinaire pour l'exercice annuel postérieur à celui dans lequel le fonds de réserve, la dotation de ce dernier devra atteindre le montant minimal établi dans l'article 9.

2. La dotation du fonds de réserve ne peut pas être inférieure, à tout moment pendant l'exercice, au minimum légal établi.

Les sommes déduites du fonds pendant l'exercice budgétaire pour pourvoir aux charges de conservation et réparation de la propriété permises par la présente loi se comptent comme partie intégrante de ce dernier aux effets du calcul de leur montant minimal.

Au commencement de l'exercice suivant les apports nécessaires doivent se faire pour couvrir les sommes déduites conformément aux dispositions visées dans l'alinéa précédent.

NORMES SPÉCIFIQUES DE LA LOI DE RÉFORME

Disposition additionnelle

1.- L'article 396 du Code civil est rédigé comme suit :

«Les différents appartements ou locaux d'un bâtiment ou leurs parties susceptibles d'aménagement indépendant en raison de leur accès par une partie commune ou par la voie publique peuvent faire l'objet de propriété séparée comportant un droit inhérent de copropriété sur les éléments communs du bâtiment, qui sont tous ceux nécessaires pour leur usage approprié, comme le sol, la surélévation, les fondations, les toits, les éléments structuraux et, parmi ces derniers, les piliers, poutres et solives, planchers et murs porteurs ; les façades, avec les revêtements extérieurs des terrasses, balcons et fenêtres, y-compris leur image ou configuration, les éléments de clôture qui les conforment et leurs revêtements extérieurs ; le portail, les escaliers, loges de concierge, corridors, passages, murs, fosses, cours, puits et les enceintes destinées aux ascenseurs, dépôts, compteurs, installations du téléphone ou à d'autres services ou installations communes, y-compris celles pour usage privatif ; les ascenseurs et les installations, conduites et canalisations pour l'écoulement d'eau, pour l'approvisionnement d'eau, gaz ou électricité, y-compris celles pour l'aménagement d'énergie solaire ; celles pour l'eau chaude sanitaire, le chauffage, l'air conditionné, la ventilation ou l'évacuation de fumée ; celles de détection d'incendie et prévention contre le feu ; celles des dispositifs électroniques de fermeture et autres de sécurité dans le bâtiment, ainsi que celles des antennes collectives et autres installations pour les services audiovisuels ou de télécommunication, jusqu'à l'entrée à l'espace privatif ; les servitudes et tout autre élément matériel ou juridique résultant indivisible en raison de sa nature ou destination.

Les parties en copropriété ne peuvent en aucun cas être divisées et elles peuvent seulement être aliénées, grevées ou saisies de manière conjointe avec la partie privative déterminée y afférente dont elles sont inséparables.

En cas d'aliénation d'un appartement ou local, les propriétaires des autres appartements ou locaux n'ont pas, par ce seul titre, le droit de préemption ni de rédemption ou retrait.

Cette modalité de propriété se régit par les dispositions légales spéciales et, dans la mesure où elles le permettent, par la volonté des intéressés. »

2. Sans préjudice des dispositions visées dans l'alinéa précédent, les modifications introduites dans le Code civil et dans la loi hypothécaire par les articles 1 et 2 de la loi 49/1960, du 21 juillet, sur la copropriété des immeubles bâtis, demeurent en vigueur avec sa rédaction actuelle. **(1)**

(1) L'article 2 de la loi 49/1960, avec sa rédaction originelle, est le suivant :

« On modifie le numéro trois de l'article huit de la loi hypothécaire, auquel on ajoute deux numéros, le quatre et le cinq, et le numéro onze de l'article cent sept de la même loi, qui sont dorénavant rédigés comme suit :

" Article 8

3. Les propriétés urbaines et les bâtiments en général, même s'ils appartiennent à de différents propriétaires en propriété pleine ou moins pleine.

4. Les bâtiments en régime de copropriété divise dont la construction est finalisée ou, au moins, commencée.

L'immeuble dans son ensemble et ses différents appartements ou locaux susceptibles d'aménagement indépendant seront décrits dans l'inscription avec les détails prescrits par la loi. On y attribue à chaque appartement un numéro corrélatif, écrit en lettres, et sa quote-part correspondante par rapport à l'immeuble. Les appartements seulement projetés doivent être indiqués dans l'inscription du terrain ou du bâtiment dans son ensemble.

L'inscription inclut les règles contenues dans l'acte et dans le règlement de copropriété configurant le contenu et l'exercice de cette propriété.

L'inscription est faite à faveur du propriétaire de l'immeuble constituant le régime ou des titulaires de chacun de ses appartements et locaux.

5. Les appartements et locaux d'un bâtiment en régime de copropriété, à condition que la constitution dudit régime ait été inscrite au préalable. "

" Article 107

11. Les appartements et locaux d'un bâtiment en régime de copropriété inscrits conformément aux dispositions de l'article huit. " »

Disposition transitoire

Les normes contenues dans l'article 21 de la loi de la copropriété des immeubles bâtis [loi 49/1960, de 21 juillet], conformément à la nouvelle rédaction donnée audit précepte par la présente loi [loi 8/1999, du 6 avril] ne sont pas applicables aux procédures judiciaires déjà initiées en vertu de la législation antérieurement en vigueur, lesquelles poursuivront conformément à celle-ci jusqu'à leur conclusion.

Disposition finale

1. Toutes dispositions générales s'opposant aux dispositions de la présente loi sont abrogées. Également, les clauses contenues dans les règlements de copropriété des syndicats qui résultent contraires ou incompatibles avec la présente loi sont aussi sans effet.

2. Les règlements de copropriété des syndicats de copropriétaires s'adapteront, dans un délai d'un an, aux dispositions de la présente loi.