



**HAL**  
open science

# Analyse comparative des différentes formes de propriété immobilière en France, en Angleterre et en Allemagne

Emilie Welker

► **To cite this version:**

Emilie Welker. Analyse comparative des différentes formes de propriété immobilière en France, en Angleterre et en Allemagne. Sciences de l'environnement. 2024. dumas-04758956

**HAL Id: dumas-04758956**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04758956v1>**

Submitted on 29 Oct 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS**  
**ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MÉMOIRE**

**présenté en vue d'obtenir**

**DIPLÔME NATIONAL DE MASTER**  
**« Sciences, Technologies, Santé »**

**Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »**

**par**

**Emilie WELKER**

---

Analyse comparative des différentes formes de propriété immobilière en  
France, en Angleterre et en Allemagne.

**Soutenu le 10 juillet 2024**

---

**JURY**

**PRESIDENT : Mme Marie FOURNIER**

|                  |                                      |                             |
|------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>MEMBRES :</b> | <b>Monsieur Jean-Marie NEUMULLER</b> | <b>Examineur</b>            |
|                  | <b>Monsieur Benjamin ROSE</b>        | <b>Maître de stage</b>      |
|                  | <b>Madame Elisabeth BOTREL</b>       | <b>Professeur référente</b> |

## Remerciements

Tout d'abord, je souhaite exprimer ma profonde gratitude envers toutes les personnes qui ont contribué, de près ou de loin, à la réalisation de ce mémoire de fin d'études de Master.

Je tiens à remercier monsieur Benjamin ROSE, mon maître de stage de m'avoir accueilli au sein du cabinet SARL GUICHARD et Associés, afin que je puisse effectuer mon stage de fin d'étude, ainsi que pour m'avoir donné l'opportunité de pouvoir travailler sur divers projets professionnels au cours de cette période.

Je remercie aussi un des codirigeants de cette entreprise, monsieur Samuel GUICHARD, ainsi que monsieur Benjamin ROSE une nouvelle fois, pour m'avoir accordé de leur temps, pour leur apport en connaissances professionnelles et pour m'avoir guidé pendant toute la durée de ce mémoire.

J'adresse mes sincères remerciements à ma professeur référente, Elisabeth BOTREL, pour son soutien indéfectible, ses conseils avisés et sa disponibilité tout au long de ce projet. Son expertise et son engagement ont été essentiels à l'avancement et à la réussite de ce travail.

Je remercie également l'ensemble du corps professoral et administratif de l'Ecole Supérieur des Géomètres Topographe, pour l'enseignement de qualité et l'accompagnement constant dont j'ai bénéficié durant ces deux années d'études.

Enfin, je remercie toute personne qui, d'une manière ou d'une autre, a pu contribuer à la réussite de ce mémoire. Votre aide et votre soutien m'ont été inestimables.

## Liste des abréviations

**AG** : Assemblée Générale

**AGM** : *Annual General Meeting* (Assemblée Générale anglaise)

**ALUR** : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

**ASL** : Associations Syndicales Libres

**BGB** : *Bürgerliches Gesetzbuch* (Code civil allemand)

**BND** : Biens-Non-Délimités

**BOFIP** : Bulletin Officiel des Finances Publiques

**CCM** : *Commonhold Community Manager* (syndic de copropriété anglais)

**CCS** : *Commonhold Community Statement* (règlement de copropriété anglais)

**DDHC** : Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen

**DGFIP** : Direction Générale des Finances Publiques

**RFU** : Référentiel Foncier Unifié

**SPF** : Services de la Publicité Foncière

**SPFE** : Services de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement

**WEG** : *Wohnungseigentumsgesetz* (loi allemande sur la copropriété)

## Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| Remerciements .....  | 2         |
| Liste des abréviations .....   | 3         |
| Table des matières .....   | 4         |
| Introduction .....   | 5         |
| <b>I DES EVOLUTIONS HISTORIQUES LENTES DANS LES PAYS ETUDIES, TENDANT A PLUS DE<br/>SECURISATION DES ACTES FONCIERS ET IMMOBILIERS .....</b>               | <b>9</b>  |
| I.1 UN DROIT DE PROPRIETE AUX FONDEMENTS DIFFERENTS AVEC UNE UNIFICATION ENVISAGEE DANS<br>SON EXERCICE.....   | 9         |
| I.2 DES EVOLUTIONS HISTORIQUES DIFFERENTES DU DROIT DE PROPRIETE MAIS UNE MEME VOLONTE<br>DE SECURISATION DES ACTES LIES A LA PROPRIETE IMMOBILIERE.....   | 14        |
| I.3 HARMONISATION DES PRATIQUES DE DELIMITATION DE LA PROPRIETE.....   | 18        |
| <b>II DES PROBLEMATIQUES SIMILAIRES RELATIVES AU REGIME DE L'INDIVISION DE LA PROPRIETE<br/>IMMOBILIERE DUES AUX REGLES QUI L'ENCADRENT .....</b>          | <b>22</b> |
| II.1 LES PERSPECTIVES D'OPTIMISATION CONCERNANT LA PRISE DE DECISION EN INDIVISION .....   | 25        |
| II.2 LES DIFFICULTES LIEES A LA SORTIE D'INDIVISION, UN PROBLEME COMMUN AUX TROIS PAYS<br>SANS SOLUTION EFFICACE.....                                      | 27        |
| <b>III DES PROBLEMATIQUES COMMUNES AUTOUR DE LA COPROPRIETE DANS LES TROIS PAYS, MALGRE<br/>DES REGLES DIFFERENTES ENCADRANT CE MODE DE PROPRIETE.....</b> | <b>32</b> |
| III.1 LES AMELIORATIONS POSSIBLES EN TERMES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION DES<br>IMMEUBLES BATIS EN COPROPRIETE .....                                     | 36        |
| III.1.1 Comparaison des réglementions en matière de copropriété .....  | 36        |
| III.1.2 Perspectives d'améliorations dans la gestion des copropriétés .....  | 38        |
| III.2 LES AMELIORATIONS POSSIBLES POUR LA PRISE DE DECISION EN COPROPRIETE .....   | 45        |
| III.2.1 Vers une professionnalisation et une modernisation de l'assemblée générale .....   | 45        |
| III.2.2 Recherche d'une nouvelle souplesse dans les règles de majorité.....  | 50        |
| Conclusion .....   | 59        |
| Bibliographie .....  | 61        |
| Table des figures.....   | 66        |

## Introduction

En Europe occidentale, la propriété immobilière a des racines communes : à cette époque, le territoire européen était divisé en plusieurs États, tels que le Saint-Empire romain germanique, le royaume de France et le royaume de Grande-Bretagne <sup>1</sup>. Les biens immobiliers étaient donc la propriété des États et non de propriétaires privés comme c'est souvent le cas aujourd'hui. À la fin du 18<sup>e</sup> siècle, le droit des personnes a commencé à se moderniser, s'étoffer et se développer. Cette évolution a également touché le droit de propriété, marquant le début de transformations significatives. Dès le début du 19<sup>e</sup> siècle, une divergence notable dans le droit de propriété est apparue entre le Royaume-Uni d'une part, et la France et l'Allemagne d'autre part. Le Royaume-Uni a suivi une voie distincte en matière de droit de propriété, conservant une continuité d'appartenance à la Couronne plus marquée par rapport à la France et à l'Allemagne <sup>2</sup>. Ces dernières ayant connu des ruptures significatives, notamment au travers des révolutions et les réformes profondes qui ont bouleversé leurs systèmes juridiques. Cette divergence soulève plusieurs interrogations concernant l'évolution du droit de propriété de part et d'autre du Rhin. Les transformations ont été particulièrement marquantes en comparaison avec l'Angleterre, qui n'a pas connu de changements aussi radicaux que la France et l'Allemagne. En France, la Révolution de 1789 a été un tournant décisif avec la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen (DDHC) de 1789 qui a proclamé la propriété comme un droit inviolable et sacré. Cette période a marqué le début de la propriété privée telle que nous la connaissons aujourd'hui, avec l'abolition des privilèges féodaux et la redistribution des terres <sup>3</sup>. En Allemagne, l'évolution du droit de propriété a été influencée par la fragmentation politique du Saint-Empire romain germanique et les réformes ultérieures. Les réformes agraires du début du XIX<sup>e</sup> siècle ont libéré les paysans de la servitude et permis l'acquisition de terres, bien que ce processus ait été complexe et varié selon les régions <sup>4</sup>. En Angleterre, le droit de propriété a suivi un parcours plus stable, en grande partie grâce à une évolution progressive et à l'absence de révolutions comparables à celles de la France. Les *enclosures* du 18<sup>e</sup> et du début du 19<sup>e</sup> siècle ont transformé le paysage rural, mais ces changements se sont inscrits dans une continuité

---

<sup>1</sup> BOUDON Jacques-Olivier, « Chapitre 4 - L'Europe à l'apogée de l'Empire », La France et l'Europe de Napoléon, Edition Armand Colon, p. 194-212

<sup>2</sup> CHARLES Camille, « Modalités et formes de l'accession à la propriété immobilière en Angleterre », Mémoire de Master 2 en Droit Notarial, 2014, p.7

<sup>3</sup> Article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

<sup>4</sup> CHOUQUER Gérard, « Les régimes de domanialité foncière dans le monde de l'Antiquité à nos jours », 2022, p.239-240

juridique et politique du pays <sup>5</sup>. Cette divergence reflète des contextes historiques, politiques et sociaux distincts, qui ont profondément influencé le développement du droit de propriété dans chaque pays.

Les sources du droit dans ces trois pays diffèrent mais mettent en lumière des différences fondamentales enracinées dans leurs traditions juridiques respectives. En France, le droit civil, structuré autour du Code Napoléon de 1804, privilégie une codification exhaustive et une hiérarchie claire des normes, avec la Constitution, les lois, et les règlements au sommet, tandis que la jurisprudence et la doctrine jouent un rôle secondaire mais néanmoins complémentaire <sup>6</sup>. L'Allemagne partage cette tradition civiliste avec son *Bürgerliches Gesetzbuch* (Code civil allemand) de 1900, mais accorde une importance particulière à la Cour constitutionnelle fédérale, dont les décisions influent fortement sur l'interprétation des droits fondamentaux <sup>7</sup>. Outre-Manche, le système de *Common Law* repose principalement sur la jurisprudence, où les décisions judiciaires créent des précédents contraignants, permettant une évolution continue et flexible du droit. Les statuts et l'*Equity* complètent ce cadre, offrant une souplesse que les systèmes codifiés peinent parfois à atteindre <sup>8</sup>. Cette flexibilité anglaise permet une adaptation rapide aux changements sociaux et technologiques, mais peut également entraîner une complexité et une imprévisibilité accrues. Chacun des systèmes juridiques peut donc être caractérisé soit par son adaptabilité, soit par la stabilité qu'il offre. Les règles applicables au droit de propriété découlent ainsi de cette caractérisation du droit de chaque pays étudié.

Par ailleurs, même si le droit de propriété est un pilier du système juridique dans chacun de ces pays, il est encadré de manière distincte selon la tradition de chacun. En France, ce droit inscrit dans l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et codifié à l'article 544 du Code civil, confère au propriétaire le droit de jouir et de disposer des biens de manière absolue, sous réserve de ne pas en faire un usage prohibé par la loi. Ce droit englobe l'*usus* qui est le droit d'utiliser le bien, le *fructus* qui est le droit de percevoir les fruits du bien, et l'*abusus* qui est le droit de disposer du bien, par vente, donation

---

<sup>5</sup> NEESON Jeanette, « Les terres en jouissance collective en Angleterre 1700-1850 », *Les propriétés collectives face aux attaques libérales (1750-1914)*, Edition Presses universitaires de Rennes, 2003, p.39-60

<sup>6</sup> GOLZBERG Stefan, « Chapitre III. Les sources du droit », *Les sources du droit*, Edition Presses Universitaires de France, 2024, p.37-85

<sup>7</sup> FROMONT Michel, « Grands systèmes de droit étrangers », Collection Mémentos, Edition Lefebvre Dalloz, 2023, p.29-33

<sup>8</sup> Idem p.120-125

ou destruction <sup>9</sup>. En Allemagne, ce droit est régi par l'article 14 de la Loi fondamentale (*Grundgesetz*) et confère au propriétaire le droit de possession, d'usage et de disposition. La propriété est protégée par des actions en justice permettant au propriétaire de faire valoir ses droits contre les atteintes illégales <sup>10</sup>. En Angleterre, il repose sur des principes établis par la Common Law en permettant aux propriétaires de jouir, d'utiliser, et de disposer de leurs biens, tout en respectant les restrictions imposées par la loi <sup>11</sup>. Le droit de propriété dans chacun de ces pays peut être limité par des réglementations d'urbanisme, des servitudes, et par la possibilité d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Que ce soit en France, en Allemagne ou en Angleterre il existe de nombreux modes de détention de la propriété. En France, il existe la pleine propriété, la copropriété, la propriété en viager, l'indivision, la location-vente, les Biens-Non-Délimités (BND), les Associations Syndicales Libres (ASL)... En Angleterre, on retrouve le *Freehold* (propriété absolue), la *Share of Freehold* (partie de la propriété absolue), le *Leasehold* (propriété locative), la *Commonhold* (copropriété), la *Shared Ownership* (propriété partagée), la *Tenancy in Common* (indivision)... Et en Allemagne, on retrouve le *Volleigentum* (pleine propriété), la *Eigentumswohnung* (copropriété), le *Erbbaurecht* (droit de superficie), le *Wohnungseigentum auf Zeit* (propriété d'appartement à durée déterminée), la *Bruchteilsgemeinschaft* (Indivision), la *Gemeinschaftseigentum* (propriété commune)...

Dans les pays étudiés, la détention de la propriété immobilière offre une diversité de possibilités adaptées aux besoins et aux préférences des propriétaires. Certains modes de propriété possèdent une définition similaire telle que, la pleine propriété qui existe et possède des attributs communs : le propriétaire qui en bénéficie a le droit d'en jouir, de le vendre ou de le léguer. La copropriété qui existe également mais il y a des différences plus notables que concernant la pleine propriété, notamment dans le cadre de la gestion de l'immeuble. Un manque d'investissement de la part des copropriétaires qui s'en suit par des prises de décision parfois complexe et un manque de formation du conseil syndical complique la mise

---

<sup>9</sup> Article 544 du Code civil français

<sup>10</sup> Article 14 de la Loi Fondamentale de la République Fédérale d'Allemagne : « *La propriété et le droit de succession sont garantis. Leur contenu et leurs limites sont fixés par les lois. Propriété oblige. Son usage doit contribuer en même temps au bien de la collectivité. L'expropriation n'est permise qu'en vue du bien de la collectivité. [...]* »

<sup>11</sup> CHOUQUER Gérard, « La conception de la propriété dans les pays de droit latin, germanique et anglo-saxon », mai 2021, p.2-3



en place de nouvelles mesures. L'indivision, soit légale ou conventionnelle qui lorsqu'elle est subie, rencontre des difficultés dans son fonctionnement et pouvant mener à des blocages.

Ainsi, l'étude des différents systèmes existant autour de la propriété, en France, Allemagne et Angleterre permettra de dégager des similitudes et des divergences dans plusieurs modes de détention de la propriété : la pleine propriété, l'indivision et la copropriété.

Cette étude permettra de trouver, dans un premier temps, des améliorations possibles et applicables au système français dans le droit de propriété avec les enjeux environnementaux, de sécurité juridique et aussi l'importance de la délimitation des propriétés (partie 1), dans un second temps des propositions d'améliorations du régime de l'indivision immobilière compte tenu des difficultés rencontrées dans leur gestion notamment dues aux litiges qu'elle génère et au manque réglementaire (Partie 2), et enfin les perspectives d'améliorations au sein des copropriétés quant à leur gestion et administration, source de litiges ou de désintéressement de la part des copropriétaires avec une répercussion directe sur la prise de décision (Partie 3).

# **I Des évolutions historiques lentes dans les pays étudiés, tendant à plus de sécurisation des actes fonciers et immobiliers**

Le droit de propriété est défini à l'article 17 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union Européenne publié le 7 décembre 2000 <sup>12</sup> dont la France et l'Allemagne font partie et dont l'Angleterre a fait longtemps partie jusqu'au Brexit le 31 janvier 2020 <sup>13</sup>. Cet article offre une protection du droit de propriété en permettant des limitations dans le cadre de l'intérêt général, en établissant des garanties contre la privation arbitraire de la propriété et en assurant une compensation équitable en cas de privation pour cause d'utilité publique. Il permet principalement de réglementer l'usage des biens, en cherchant à équilibrer les droits individuels avec les besoins collectifs de la société de façon générale et en convenant à chaque pays <sup>14</sup>.

Bien que le droit de propriété soit un principe fondamental reconnu en France, en Allemagne et en Angleterre, ses origines et son évolution diffèrent dans chaque pays. Alors que la France a une tradition civiliste basée sur le droit romain, l'Allemagne intègre des éléments du droit romain et du droit germanique, tandis que l'Angleterre s'appuie sur la *Common Law* et la jurisprudence. Cependant, malgré ces différences, tous ces systèmes juridiques reconnaissent et protègent le droit de propriété en tant que pilier fondamental de la société (1.1). Ils accordent une grande importance à la sécurité juridique des systèmes de publicité des propriétés (1.2), tout en cherchant des constantes améliorations et augmentent la précision quant à la définition des limites de propriété (1.3).

## **I.1 Un droit de propriété aux fondements différents avec une unification envisagée dans son exercice**

D'un point de vue historique, le droit de propriété est considéré comme l'un des droits fondamentaux de l'homme d'après la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (DDHC), et en garantissant à chaque individu la libre disposition de ses biens <sup>15</sup>. Néanmoins, il varie d'un pays à l'autre en fonction de son histoire, de sa culture et de ses traditions

---

<sup>12</sup> Article 17 al.1 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union Européenne

<sup>13</sup> Préfet de la Seine-Maritime, « Le Brexit : Où en est-on ? » (consulté le 10/05/2024)

<sup>14</sup> CAYOL Amandine, « La protection du droit de propriété par la Charte des droits fondamentaux », Chapitre d'ouvrage, Institut Demolombe, p.8-9

<sup>15</sup> SCABORO Romain, « Le droit de propriété, un droit absolument relatif », Collection Droit et Ville, Edition Institut des Études Juridiques de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Environnement, vol. 76, n° 2, 2013, p.237-255

juridiques. En France, le droit de propriété trouve ses racines dans le droit romain, et plus précisément dans le concept de *dominium* qui confère à l'individu un droit absolu sur son bien<sup>16</sup>. Il a été redéfini en 1789 suite à la Révolution Française et inscrit dans l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen en considérant la propriété comme un droit fondamental<sup>17</sup>. Le droit de propriété français a subi de nombreuses transformations depuis la révolution française avec l'abolition de la féodalité et la reconnaissance de la propriété privée comme un droit fondamental en établissant le principe de droit sacré et inviolable de la propriété, qui trouve ces racines dans la conception romaine<sup>18</sup>. Cette évolution a été concrétisée par le Code civil en 1804, qui a établi un cadre juridique solide pour la protection des droits des propriétaires, la transmission des biens et les intérêts publics<sup>19</sup>. En Allemagne, le droit de propriété a également des origines romaines comme pour la France, mais aussi d'origines inspirées du système juridique germanique antique et des coutumes du droit féodal au Moyen Âge, qui reconnaissaient des droits de propriété différenciés en fonction du statut social et du rang dans la hiérarchie féodale<sup>20</sup>. Le droit de propriété en Allemagne est basé sur le principe de *Pandektenrecht*, c'est-à-dire un système juridique de droit civil fondé sur une analyse scientifique et systématique des sources du droit romain, en particulier le *Corpus Juris Civilis* de Justinien<sup>21</sup>, qui intègre à la fois des notions de droit privé et de droit public. Le droit de propriété en Allemagne est étroitement lié au concept de *Freiheit*, qui signifie la liberté de disposer de ses biens sans ingérence excessive de l'État<sup>22</sup>. Cette approche est reflétée dans le Code civil allemand, également connu sous le nom de *Bürgerliches Gesetzbuch*, adopté en 1900 et reste la principale référence en matière de propriété en Allemagne<sup>23</sup>. Tout comme la France, l'Allemagne a fait évoluer significativement son droit de propriété en accordant une importance accrue aux droits individuels et en établissant des réglementations pour la protection des intérêts publics

---

<sup>16</sup> BARBIER Maurice, « Pouvoir et propriété chez Thomas D'Aquin : la notion de dominium », Revue des sciences philosophiques et théologiques, Edition Vrin, vol. 94, n°4, 2010, p. 655-670

<sup>17</sup> Article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, 1789

<sup>18</sup> CLERE Jean-Jacques, « L'abolition des droits féodaux en France », Revue d'histoire critique, vol 94-95, 2005, (consulté le 15/04/2024)

<sup>19</sup> SOLEIL Sylvain, « Le Code civil de 1804 a-t-il été conçu comme un modèle juridique pour les nations ? », Histoire de la justice, vol. 19, n°1, 2009, p.225-232

<sup>20</sup> WITZ Claude, « Le droit allemand », *Connaissance du droit*, Edition DALLOZ, 2018, p.9

<sup>21</sup> VASSART Patrick, « Manuel de droit romain », Edition Bruylant, 2015, p.286-287

<sup>22</sup> RAUSCHER Anton, « Der Innere Zusammenhang Zwischen Freiheit Und Eigentum », *Das Eigentum Als Eine Bedingung Der Freiheit - Property as a Condition of Liberty*, vol. 22, Edition Duncker & Humblot GmbH, 2013, p.26

<sup>23</sup> FROMONT Michel, « Grands systèmes de droit étrangers », Collection Mémentos, Edition Lefebvre DALLOZ, 2023, p.34

<sup>24</sup>. En Angleterre, à la différence de la France et de l'Allemagne, le droit de propriété s'est développé de manière différente en raison du système juridique basé sur la *Common Law* <sup>25</sup>. Ainsi contrairement aux systèmes romano-germaniques, la *Common Law* trouve ses origines dans les coutumes et la jurisprudence, plutôt que dans une codification légale et réglementaire comme c'est le cas en France ou en Allemagne <sup>26</sup>. Cette différence implique de la part des populations anglo-saxonnes une connaissance moindre du droit, car dans les systèmes codifiés le droit de propriété est ancré et est par conséquent mieux connu de la population, contrairement à l'ensemble des jurisprudences que peut avoir l'Angleterre. Néanmoins, ce droit jurisprudentiel <sup>27</sup> permet une meilleure adaptabilité aux usages et litiges quotidiens. Le système de propriété en Angleterre s'est développé à travers des principes tels que la primauté de la possession, la protection des droits des propriétaires et l'idée de propriété absolue. L'Angleterre a également été marquée par l'émergence du capitalisme et de la révolution industrielle, qui ont conduit à l'évolution du système de propriété pour répondre aux besoins économiques et sociaux de l'époque <sup>28</sup>. Cette approche s'est concrétisée dans la *Law of Property Act*, loi sur la propriété immobilière fondée en 1925, qui a modernisé et consolidé le droit de la propriété en Angleterre <sup>29</sup>. Les différentes conceptions du droit de propriété, héritées des traditions juridiques spécifiques de chaque pays, génèrent des droits et des obligations distincts. En France, la propriété est codifiée dans le Code civil, offrant des droits étendus et une protection légale forte. En Allemagne, le droit de propriété est encadré par le *Bürgerliches Gesetzbuch* (Code civil), une liberté individuelle avec des obligations envers l'intérêt public. En Angleterre, la propriété évolue à travers des précédents judiciaires, offrant une flexibilité mais nécessitant une adaptation continue aux décisions antérieures. Ainsi, ces approches reflètent les diverses origines historiques et culturelles, et façonnent les droits et les devoirs des propriétaires dans chaque contexte juridique.

Aujourd'hui, le droit de propriété est essentiel pour la protection des biens et permet aux individus de jouir et d'exercer des droits légitimes sur leurs biens. Cependant, la

---

<sup>24</sup> BRUNET Sylvia, « La conception originelle de la sécurité juridique : l'Allemagne », Conseil Constitutionnel, n°5, octobre 2020, (consulté le 14/03/2024)

<sup>25</sup> CHOUQUER Gérard, « La conception de la propriété dans les pays de droit latin, germanique et anglo-saxon », mai 2021, p.1

<sup>26</sup> BULLIER Antoine, « La Common Law », Connaissance du droit, Mai 2023, p.6

<sup>27</sup> Idem, p.141

<sup>28</sup> THUNIS Xavier, VAN DER MENSBRUGGHE François, « A la recherche de la « possession » en droit anglais », *Revue internationale de droit comparé*, Vol. 52 N°1, Edition Société de législation comparé, mars 2000, p.77-100

<sup>29</sup> BONA-PELLISSIER Morgane, « L'entail et le mayorazgo ou l'unité de la succession en Angleterre et en Espagne », Mémoire de Master 2 droit européen comparé, Université Paris II Panthéon-Assas, 2016 p.45

définition et l'application du droit de propriété peuvent varier d'un pays à l'autre avec une importance accordée à la propriété privée et aux intérêts collectifs différents. En France, le droit de propriété est protégé par l'article 544 du Code civil, il est considéré comme un droit absolu, exclusif et à perpétuité ce qui induit que les propriétaires peuvent exercer pleinement leurs droits sans ingérence excessive de l'État. Selon le Code civil français, la propriété est un droit absolu qui confère des prérogatives exclusives à son titulaire. Ainsi le propriétaire a le droit d'user de sa propriété, d'en disposer librement et d'en tirer profit <sup>30</sup>. Cependant, ce droit absolu est soumis à certaines limitations dans le cadre de l'intérêt général, telles que la préservation de l'ordre public ou la protection de l'environnement <sup>31</sup>. En Allemagne, le droit de propriété est protégé par l'article 14 de la Loi Fondamentale ainsi que par la Constitution <sup>32</sup>. Comme en France, le droit de propriété en Allemagne est considéré comme un droit absolu mais qui doit être exercé dans le respect de l'intérêt de la collectivité. Le législateur allemand peut limiter l'exercice du droit de propriété dans le but de promouvoir des objectifs sociaux ou économiques importants, comme des restrictions qui peuvent être imposées pour protéger l'environnement <sup>33</sup>. En revanche, en Angleterre, le droit de propriété est considéré comme un simple droit d'usage exclusif et transférable, le tréfonds restant propriété de la Couronne <sup>34</sup> facilitant les transactions immobilières ; alors que dans les pays latins et romains, tels que la France et l'Allemagne il est considéré comme un droit individuel absolu, offrant une protection juridique forte et une stabilité mais pouvant rendre les réformes foncières et les interventions publiques plus rigides et complexes <sup>35</sup>. Le droit de propriété en Angleterre est souvent considéré comme un simple droit d'usage car il est fragmenté en divers intérêts spécifiques, comme le *freehold* (équivalent de la pleine propriété) ou le *leasehold* (équivalent de la propriété sous bail), permettant une grande flexibilité dans l'usage et la gestion des biens. Cette approche met l'accent sur la capacité de transférer et d'utiliser la propriété de manière pratique et adaptable qui confère aux propriétaires un contrôle complet et exclusif sur leurs biens, reflétant une tradition juridique qui valorise le droit de propriété comme un droit fondamental et inviolable. Les trois pays ont des approches

---

<sup>30</sup> Article 544 du Code civil français

<sup>31</sup> CLIPPELE Marie-Sophie, « Chapitre 1. Revisiter le droit de propriété absolu mais limité », *Protéger le patrimoine culturel : à qui incombe la charge ?*, Presses universitaires Saint-Louis, Bruxelles, 2020

<sup>32</sup> Loi Fondamentale pour la République fédérale d'Allemagne, Edition Deutscher Bundestag, 2022, p.21-22

<sup>33</sup> TOMUSCHAT Christian, « L'interventionisme de l'Etat et le droit de propriété en Allemagne fédérale », *Revue internationale de droit comparé*, Vol. 23, N°3, 1971, p.569-590

<sup>34</sup> CHARLES Camille, « Modalités et formes de l'accession à la propriété immobilière en Angleterre », 2014, p.7

<sup>35</sup> CHOUQUER Gérard, « La conception de la propriété dans les pays de droit latin, germanique et anglo-saxon », mai 2021, p.229-256

légèrement différentes en ce qui concerne les limites du droit de propriété. Alors que la France reconnaît des restrictions dans l'intérêt général, comme les expropriations ou les droits de préemption, l'Allemagne et l'Angleterre adoptent une approche plus équilibrée entre les droits des propriétaires et l'intérêt collectif. Bien que chaque pays protège ce droit, il existe des nuances dans la manière dont ils équilibrent les droits des propriétaires et l'intérêt général.

Le droit de propriété est un droit qui a évolué au fil du temps pour s'adapter aux besoins et aux valeurs changeantes de la société. Désormais, le droit de propriété est confronté à de nouveaux défis et doit faire face à des enjeux contemporains qui remettent en question sa nature et sa portée dans les trois pays. En France, le droit de propriété a connu dernièrement des évolutions, notamment dans le contexte de la modification des modes de vie et de l'évolution des principes liés à la propriété immobilière <sup>36</sup>. Dans un souci de protection de l'environnement, des mesures ont été prises pour encadrer davantage l'utilisation des biens immobiliers, comme les restrictions sur la construction de bâtiments pour la conservation des terres ou des règles plus en adéquation avec les préoccupations environnementales. Dans la continuité, le développement du droit de l'environnement et la protection des ressources naturelles ont conduit à une réglementation renforcée et à une prise en compte accrue de l'intérêt général dans les arbitrages entre propriété individuelle et préservation de l'environnement <sup>37</sup>. Ces dernières années, l'Allemagne a été confrontée à des défis liés à l'urbanisation croissante et à la gentrification. De plus, tout comme la France, les questions liées à la protection de l'environnement ont également eu un impact sur le droit de propriété, avec des réglementations plus strictes en matière de gestion des ressources naturelles et de protection des espaces naturels comme les servitudes environnementales par exemple <sup>38</sup>, tels que le Code de l'environnement, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la loi sur la biodiversité, les documents d'urbanismes... En revanche, en Angleterre, le droit de propriété est caractérisé par une approche plus individualiste et libérale <sup>39</sup>, mais ces dernières années, le droit de propriété a été confronté à des défis dans un contexte d'évolution de la société et de demandes de plus en plus importantes de logements. De plus, comme pour

---

<sup>36</sup> GORE Marie, « L'évolution et la diversification du droit de propriété », Université Panthéon-Assas Paris II, 2014, p.2

<sup>37</sup> LE FOLL Yann, « Les interactions entre droit de l'environnement et droit de l'urbanisme », Lexbase, Septembre 2012, (consulté le 22/02/2024)

<sup>38</sup> GRIMONPREZ Benoît, « La fonction environnementale de la propriété », Revue trimestrielle de droit civil, Université de Poitiers, 2015, p.3

<sup>39</sup> « Le notariat dans les pays de Common Law », 2014, p.1 (consulté le 12/04/2024)

les autres pays, les préoccupations environnementales et les pressions pour une utilisation durable des ressources ont également des impacts sur le droit de propriété, avec des réglementations plus strictes en matière de protection de la nature et d'utilisation des terres<sup>40</sup>. Dans les différents pays étudiés le droit de l'environnement est en cours d'intégration dans les différentes codifications et règles du droit de propriété, notamment en ce qui concerne les conséquences du verdissement pour les propriétaires qui voient leur droit de propriété se restreindre au bénéfice de la protection de l'environnement.

Le droit de propriété, en tant que pierre angulaire de nos sociétés, doit continuer à évoluer et s'adapter aux besoins de notre époque, en garantissant à la fois la sécurité juridique et la protection des droits fondamentaux tout en mettant l'accent sur la protection de l'environnement, notamment avec de nouveaux concepts, tels que l'agriculture durable, la construction verte, la gestion des zones naturelles, la restauration écologique, la responsabilité environnementale... L'essor du verdissement du droit de propriété introduit des obligations environnementales renforcées pour les propriétaires de biens immobiliers et de terres agricoles. Dans ce contexte, l'enregistrement foncier et la publicité foncière permettent de sécuriser les mutations immobilières et d'en assurer la traçabilité.

## **I.2 Des évolutions historiques différentes du droit de propriété mais une même volonté de sécurisation des actes liés à la propriété immobilière**

L'enregistrement et la publicité des actes relatifs à la propriété foncière sont des processus indispensables afin de garantir la sécurité juridique des transactions immobilières et les droits d'une personne physique ou morale sur une propriété<sup>41</sup>. Les procédures sont différentes d'un pays à l'autre mais reflètent les particularités propres à chacun. Que ce soit en France, en Angleterre ou bien en Allemagne, les mécanismes d'enregistrement et de publicité des actes relatifs à la propriété sont régulés différemment mais chacun, selon son propre système assure la transparence et la fiabilité des informations foncières<sup>42</sup>.

Le système d'enregistrement en France, tel que connu aujourd'hui a été fortement structuré par le Code civil de 1804, puis par la réforme du 1<sup>er</sup> janvier 1955 avec un rôle central joué par les notaires et les services de la publicité foncière (SPF) anciennement

---

<sup>40</sup> AVANThomes, « Home Ownership statistics for the UK in 2024 », Février 2024, (consulté le 05/07/2024)

<sup>41</sup> « Pour une modernisation de la publicité foncière », Rapport de la Commission de réforme de la publicité foncière, 2018, p.64-65

<sup>42</sup> AGARWAL B.K., « Land registration : global practices and lessons for india », Mémoire d'étude, 2019, p.1-2

dénoté Conservation des Hypothèques. Ce cadre, grâce à un formalisme rigoureux met l'accent sur la protection des droits des parties, des tiers et de la sécurité des transactions, grâce à des procédures rigoureuses de vérification et de publication des actes par ordre chronologique <sup>43</sup>. En Angleterre, le système d'enregistrement des titres est apparu la première fois en 1862 avec la loi *Land Registration Act* <sup>44</sup>. Il repose aujourd'hui sur le *Land Registry* (registre foncier) qui est une institution créée en 2002 pour centraliser l'enregistrement des propriétés <sup>45</sup>. Le cadre de la *Common Law* permet une grande flexibilité tout en assurant une forte protection des droits de propriété par le biais d'une documentation détaillée et accessible de tous. La modernisation du système à travers des réformes législatives, telles que la *Law of Property Act 1925* a pu consolider et simplifier les procédures d'enregistrements <sup>46</sup>. En Allemagne, le *Grundbuch*, le « registre foncier » allemand est apparu en 1900 et le *Liegenschaftskataster* se traduisant par « cadastre », est équivalent au cadastre français, ils jouent tous deux des rôles complémentaires pour assurer la publicité foncière. Le système allemand, codifié dans le *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) et le *Grundbuchordnung* (loi pour le livre foncier), se distingue par sa précision et sa rigueur, avec une forte emphase sur la sécurité juridique et la transparence des transactions immobilières selon la doctrine <sup>47</sup>.

En France, le cadre législatif et institutionnel pour l'enregistrement et la publicité de la propriété foncière est régi par le Code général des impôts et le Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP) et géré par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) avec plusieurs services dont le cadastre et la publicité foncière. Ce système permet désormais l'identification des propriétaires et la description de la nature des biens fonciers <sup>48</sup>. L'enregistrement des transactions immobilières est réalisé par le service de la publicité foncière et de l'enregistrement (SPFE) et s'effectue à partir d'actes authentiques qui sont ensuite enregistrés au cadastre afin de garantir le droit des tiers pour tout acte concernant la propriété immobilière <sup>49</sup>. La publicité des actes relatifs à la propriété foncière elle s'appuie sur le plan cadastral qui permet d'avoir un identifiant unique pour chaque parcelle cadastrale

---

<sup>43</sup> AGARWAL B.K., « Land registration : global practices and lessons for india », Mémoire d'étude, 2019, p.28

<sup>44</sup> Idem, p.51

<sup>45</sup> Idem, p.54

<sup>46</sup> Idem, p.52

<sup>47</sup> Idem, p.60-61

<sup>48</sup> *Grundbuchordnung* (Règlement relatif aux registres du cadastre)

<sup>49</sup> « Pour une modernisation de la publicité foncière », Rapport de la Commission de réforme de la publicité foncière, p.32-33



<sup>50</sup>. Cela inclut la rédaction d'un acte notarié et administratif, la publication de l'acte au service de la publicité foncière et l'établissement d'un certificat d'enregistrement. Les propriétés sont alors enregistrées au registre de la publicité foncière. En Allemagne, le cadre est différent se basant sur le principe du livre foncier, le *Grundbuch*, géré par des tribunaux fonciers qui enregistrent et répertorient toutes les informations essentielles concernant la propriété, telles que le nom des propriétaires, les droits réels, les servitudes et authentifient les actes notariés. Il contient les informations sur les biens fonciers, les droits réels et les charges qui pèsent sur ces biens <sup>51</sup>. L'enregistrement des transactions immobilières est effectué par des notaires et fait l'objet d'une vérification avant d'être inscrit dans le livre foncier. La publicité de la propriété foncière est réalisée par des extraits du livre foncier qui peuvent être consultés par le public. Ce système est géré par les tribunaux locaux, qui assurent la sécurité juridique des droits de propriété en vérifiant la légalité des documents et résolvent les litiges liés aux inscriptions en cas de fraudes et de litiges <sup>52</sup>. La particularité de l'Allemagne est que la publicité foncière repose sur le principe de l'indisponibilité des biens immobiliers, à savoir que tant qu'un droit n'est pas enregistré au registre foncier, il est considéré comme inexistant vis-à-vis des tiers <sup>53</sup>. En Angleterre, le système d'enregistrement et de publicité de la propriété est régi par la loi sur l'enregistrement des terres et est administré par le *Land Registry* (registre foncier), le registre foncier anglais. Ce registre, établi au 19<sup>e</sup> siècle, est un registre de la propriété, où toutes les informations concernant une propriété sont enregistrées et mises à disposition du public fin de les rendre opposables aux tiers. L'enregistrement est obligatoire pour prouver la propriété d'un bien immobilier, il permet également de disposer d'une preuve officielle qui est délivrée sous la forme d'un titre de propriété appelés *registered title* <sup>54</sup>. Pour enregistrer une propriété, un formulaire de demande d'enregistrement doit être soumis au *Land Registry* (registre foncier), accompagné des documents nécessaires, tels que l'acte de vente ou de transfert de propriété. Les erreurs administratives ou matérielles peuvent être corrigées sur demande par les parties intéressées en déposant une *notice of objection* (avis d'opposition) contre un enregistrement, et si le différend persiste, il peut être porté devant le *First-tier Tribunal, Property Chamber* (tribunal de première instance,

---

<sup>50</sup> BRAUDO Serge, « Dictionnaire du droit privé », (consulté le 02/05/2024)

<sup>51</sup> Your Real Estate Partner, « Introduction to the land register in Germany – Grundbuch », Juin 2016, (consulté le 02/05/2024)

<sup>52</sup> AGARWAL B.K., « Land registration : global practices and lessons for india », Mémoire d'étude, 2019, p.61

<sup>53</sup> Article 891 du *Bürgerliches Gesetzbuch* (Code civil allemand) : « 1. Lorsqu'un droit est inscrit au registre foncier au nom de quelqu'un, il est présumé que ce droit lui appartient. 2. Lorsqu'un droit inscrit au registre foncier est supprimé, il est présumé que ce droit n'existe pas. »

<sup>54</sup> AGARWAL B.K., « Land registration : global practices and lessons for india », Mémoire d'étude, 2019, p.56-57

chambre des propriétés). Les décisions administratives du *Land Registry* (registre foncier) peuvent être contestées par une procédure de révision judiciaire pour vérifier leur légalité et équité. Une fois l'enregistrement effectué, la propriété est inscrite dans le registre foncier, ce qui garantit la validité juridique des droits de propriété <sup>55</sup>. Ces différents processus d'enregistrement de la propriété en France, en Allemagne et en Angleterre présentent certaines similarités. Dans les trois pays, il est nécessaire de rédiger un acte authentique et de le transmettre à une institution compétente pour enregistrement. Cependant, les exigences et les procédures varient en fonction du pays. Néanmoins, tous les pays accordent une importance capitale à la sécurité juridique et à la transparence lors des transactions immobilières. Les régimes de registre foncier dans ces pays garantissent une traçabilité et une fiabilité accrues, ce qui est essentiel pour protéger les droits de propriété et faciliter les transactions immobilières en toute confiance. Ce procédé peut sembler long et coûteux, c'est pour cela que les services compétents travaillent depuis plusieurs années sur des solutions permettant de faciliter et redynamiser leurs services afin de les rendre accessibles à tous.

Les évolutions récentes en matière d'enregistrement et de publicité de la propriété en France, en Allemagne et en Angleterre ont un impact significatif sur la manière dont les droits de propriété sont protégés et gérés dans ces pays. Ces derniers partagent l'idée de la nécessité de garantir la sécurité des transactions immobilières et de faciliter la transparence des droits de propriété. Confrontés à des défis similaires, ils ont entrepris des évolutions pour répondre aux enjeux actuels, que sont la modernisation de l'enregistrement et de la publicité des propriétés, la simplification et la rapidité de ces démarches.

Les démarches entreprises par la France, l'Allemagne et l'Angleterre pour moderniser et simplifier l'enregistrement et la publicité de la propriété témoignent de leur volonté commune de renforcer la sécurité juridique et la transparence des transactions immobilières. Ces pays ont reconnu l'importance de l'innovation technologique et de la numérisation des procédures pour améliorer l'efficacité et l'accessibilité des systèmes d'enregistrement foncier. En France, les réformes se concentrent sur la dématérialisation des actes notariés (télé@ctes) et la simplification des formalités administratives, tandis qu'en Allemagne, les efforts sont axés sur la numérisation du *Grundbuch* pour accélérer l'accès aux informations foncières. De son côté, l'Angleterre s'engage dans un programme ambitieux de modernisation pour compléter et rendre plus fiable son registre foncier. Ces initiatives, bien

---

<sup>55</sup> AGARWAL B.K., « Land registration : global practices and lessons for india », Mémoire d'étude, 2019, p.59

que spécifiques à chaque pays, convergent vers un objectif commun : offrir aux propriétaires et aux investisseurs un cadre juridique plus sécurisé et transparent, favorisant ainsi un marché immobilier plus dynamique et plus fluide. Il est évident que la modernisation de l'enregistrement de la propriété est une priorité partagée, pour répondre aux besoins des usagers particuliers mais aussi professionnels, tels que pour les métiers du foncier et de la délimitation des propriétés.

### **I.3 Harmonisation des pratiques de délimitation de la propriété**

La délimitation de la propriété joue un rôle essentiel pour garantir la clarté et la sécurité des transactions immobilières et ainsi le droit de propriété. En France, en Angleterre et en Allemagne, les systèmes juridiques et les méthodes employées pour délimiter les propriétés varient considérablement, reflétant des traditions juridiques distinctes et des pratiques historiques spécifiques ; mais tous ont un objectif commun. Chacun des systèmes assure la précision et la sécurité des limites de propriété sur son territoire. Nous allons voir qu'en s'appuyant sur le système allemand, la France trouverait des perspectives d'améliorations concernant la précision cadastrale comme véritable outil de délimitation, ainsi qu'une simplification de l'accès aux données.

En France, la propriété est absolue et indivisible, offrant ainsi une protection solide aux propriétaires <sup>56</sup> : le Code civil établit les règles générales relatives à la propriété et aux droits réels, et le cadastre est un outil fiscal de gestion du territoire qui recense et enregistre les biens immobiliers <sup>57</sup>. La numérotation et l'appellation des biens immobiliers est également essentiel en France, permettant une identification précise et unique des parcelles de terre <sup>58</sup>. La délimitation se fait par le bornage contradictoire de la propriété qui est une procédure juridique et technique essentielle pour définir les limites d'une parcelle de terrain et qui est régie par les articles 646 du Code civil et traitent spécifiquement du bornage, des clôtures et des limites des propriétés. Cette opération consistant à fixer matériellement la limite entre deux propriétés contiguës, est un droit pour tout propriétaire <sup>59</sup>. La détermination des limites de propriété est réalisée par le géomètre-expert car il est chargé de réaliser les mesures topographiques, les bornages et les relevés nécessaires à la définition précise des

---

<sup>56</sup> BAMDE Aurélien, « Les caractères du droit de propriété (absolu, exclusif et perpétuel) », *Le droit dans tous ses états*, Mars 2020, (consulté le 27/03/2024)

<sup>57</sup> Cabinet SEBAN et Associés, « Le droit de propriété et les limitations apportées à son exercice », 2021, p.5

<sup>58</sup> Article 2510 du Code civil français

<sup>59</sup> Article 646 du Code civil français

limites de propriétés <sup>60</sup>. En Angleterre, le cadre juridique de la délimitation de la propriété est fondé sur le système de la *Common Law*, qui prévoit dans sa législation une loi sur la délimitation de la propriété nommée *Land Registration Act*. Comme vu au chapitre précédent, cette loi rend obligatoire l'enregistrement des transferts de propriété auprès du *Land Registry* (registre foncier), des baux de plus de sept ans et des hypothèques... Elle exige de disposer de descriptions précises et des plans décrivant les limites de terrains. Elle prévoit des procédures de rectification des erreurs, des tribunaux spécialisés, et des mécanismes de médiation et d'arbitrage pour résoudre les litiges de manière efficace. En cas de litige ou de nécessité de précision, des géomètres agréés, appelés *Chartered Surveyors*, peuvent être engagés pour effectuer des relevés topographiques et établir les limites exactes des propriétés. Ces relevés sont utilisés pour mettre à jour les plans et les documents du *Land Registry* (registre foncier) <sup>61</sup> de manière plutôt similaire à l'Allemagne. En Allemagne, la délimitation de la propriété est régie par les articles 903 à 924 du *Bürgerliches Gesetzbuch* (code civil) qui définissent les droits de propriété et incluent des dispositions spécifiques sur les limites des terrains où l'on accorde une grande importance aux plans cadastraux pour la définition des limites de propriétés. Ces plans, gérés par les autorités locales, décrivent de manière précise les limites des parcelles de terre et sont utilisés comme référence légale lors de litiges fonciers <sup>62</sup>. Les *Vermessungsingenieure* (ingénieurs géomètres), jouent aussi un rôle central dans la délimitation de la propriété, régulés au niveau des Länder, ils utilisent des relevés topographiques pour établir et vérifier les limites des parcelles. Ensuite le *Liegenschaftskataster* (cadastre), accompagné de son livre foncier, *Grundbuch*, jouent tous deux un rôle crucial dans la délimitation de la propriété car le cadastre allemand fournit des informations géographiques et descriptives détaillées des parcelles avec les limites physiques, les bâtiments, allant même jusqu'à renseigner l'épaisseur des murs mitoyens... tandis que le registre foncier enregistre les droits de propriété et les servitudes qui y sont associées. En cas de litige ou de besoin de précision des limites, un géomètre du cadastre allemand, intervient pour effectuer des relevés topographiques précis et dresser des plans utilisés pour mettre à jour le cadastre et le registre foncier. Les limites, une fois déterminées, sont enregistrées dans ces registres, garantissant leur opposabilité aux tiers et leur sécurité

---

<sup>60</sup> Article 1 de la Loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des Géomètres-Experts

<sup>61</sup> RICS, « Topographic surveys and boundary disputes : how to establish your property's » (consulté 14/04/2024)

<sup>62</sup> Immoefach, « Grundstücksgrenze », (consulté le 05/04/2024)

juridique<sup>63</sup>. Bien que le cadastre allemand offre une meilleure précision, il peut être moins compréhensible que le système français, car il exige une interprétation minutieuse des descriptions et être incompris des non-sachants. Dans chacun de ces pays, les géomètres jouent un rôle essentiel dans la délimitation de la propriété, assurant la précision et la clarté des limites foncières.

En comparaison, les systèmes de délimitation de la propriété en France, en Angleterre et en Allemagne présentent chacun des forces et des faiblesses distinctes. En France, le système peut être perçu comme rigide et moins accessible au public. En Angleterre, le cadre juridique basé sur la *Common Law* et la *Land Registration Act* offre une grande transparence et des mécanismes efficaces de résolution des litiges, mais reste complexe à exploiter. L'Allemagne, avec ses plans cadastraux détaillés, assure une précision légale dans la délimitation des propriétés, bien que la qualité de la gestion puisse varier régionalement. Pour améliorer son système, la France envisage d'augmenter l'accès public aux informations foncières en s'inspirant du modèle anglais avec une mise en ligne de ces informations et la simplification des procédures d'accès et qui permettrait une facilité d'accès à ces informations lors du processus de délimitation des propriétés avec le Référentiel Foncier Unifié (RFU). Il s'agit d'un référentiel géographique géoréférencé permettant de visualiser de manière précise l'ensemble des limites foncières en France<sup>64</sup>, qui comme pour l'Allemagne, met en avant une précision légale avec un registre et des plans fonciers fiables. Dans la délimitation de la propriété, chaque pays est confronté à des problématiques liées à l'évolution des modes de propriété, à la réglementation de l'utilisation des terres et à l'adaptation aux changements sociaux, économiques et environnementaux.

Pour l'avenir, chaque pays doit faire face à différents défis, notamment l'urbanisation croissante, la protection de l'environnement et la durabilité. En France et en Allemagne, cela se traduit par des réglementations plus strictes sur l'utilisation des terres et la protection des ressources naturelles, tandis qu'en Angleterre, l'adaptabilité de la *Common Law* permet de répondre aux besoins changeants en matière de propriété. Les améliorations possibles pour la France incluent une adaptation plus poussée aux exigences environnementales, une gestion durable des ressources naturelles et une clarification accrue

---

<sup>63</sup> STEIN Wolfgang Hans, « Les trois âges du cadastre allemand : fiscalité, propriété, planification (l'exemple de la Rhénanie) ». *De l'estime au cadastre en Europe. Les systèmes cadastraux aux XIXe et XXe siècles*, Institut de la gestion publique et du développement économique, 2008, p.73-98

<sup>64</sup> Article 70, Chapitre VII : « Géoréférencement des travaux fonciers », du Règlement intérieur des géomètres-experts

des droits fonciers à travers un meilleur système d'enregistrement et de publicité de la propriété. En France, le système repose sur le cadastre géré par la DGFIP, avec un rôle central joué par les notaires et la publicité foncière avec télé@ctes notamment. Malgré des réformes visant à simplifier les procédures d'enregistrement, il reste des défis liés à la complexité et aux coûts associés. Les améliorations possibles incluent la poursuite de la dématérialisation des actes notariés et la simplification administrative pour rendre le processus d'enregistrement plus rapide et accessible. Pour améliorer son système, la France pourrait envisager plusieurs ajustements inspirés des pratiques observées en Angleterre et en Allemagne. Cela inclut l'amélioration de l'accessibilité et de la transparence des informations cadastrales, une mise à jour régulière des données et une simplification des procédures d'accès, où ces mesures contribueraient à réduire les ambiguïtés et à renforcer la sécurité juridique des transactions immobilières en France. Le Référentiel Foncier Unifié (RFU) en France représente une avancée majeure dans la centralisation et l'harmonisation des données foncières. Cependant, son avenir pose plusieurs questions, notamment en termes de protection des données et de transparence. L'une des principales questions du RFU est le délicat équilibre entre la nécessité de rendre les informations foncières accessibles au public, la protection des données personnelles et la diffusion d'archives par des professionnels gratuitement ou non. La transparence est cruciale pour la sécurité juridique des transactions immobilières et la gestion efficace du territoire, mais elle doit être soigneusement gérée pour éviter les atteintes à la vie privée des propriétaires et l'équilibre économique des activités des professionnels du foncier. De plus, avec une généralisation du bornage lors des transactions immobilières, cela pourrait permettre une meilleure sécurité pour l'acheteur et donc par conséquent moins de litiges sur ce sujet. En continuant de se développer, le RFU pourrait devenir un outil comparable à une partie du livre foncier allemand, offrant un cadastre amélioré pour le foncier. À terme, il permettrait de disposer d'un plan foncier précis et exhaustif, facilitant ainsi la gestion et l'aménagement du territoire de manière plus efficace et transparente, à l'image du modèle allemand. En conclusion, le RFU a le potentiel de transformer la gestion foncière en France. En somme, le droit de propriété continuera d'évoluer pour refléter les valeurs et les besoins actuels de la société, en garantissant à la fois la sécurité juridique et la protection des droits fondamentaux, tout en intégrant pleinement les impératifs de durabilité et de gestion responsable des ressources naturelles. De la même manière, et ceci en comparant les différents modes de détention de la propriété en indivision en France, en Allemagne et en Angleterre, il s'agira d'identifier les améliorations potentielles du système français.

## II Des problématiques similaires relatives au régime de l'indivision de la propriété immobilière dues aux règles qui l'encadrent

L'indivision est un mode de détention de la propriété dans lequel plusieurs personnes possèdent des droits sur un même bien immobilier. Ce mode de détention est fréquemment rencontré en France, en Angleterre et en Allemagne. Cependant, bien qu'on le retrouve souvent, il présente de nombreuses difficultés tant dans sa conception, sa gestion que sa dissolution.

Ce mode de détention de la propriété est régi en France, par le Code civil qui encadre l'indivision aux articles 815 à 815-18 et 1873 à 1873-18 en définissant les règles générales de l'indivision y compris les droits et obligations des indivisaires, la gestion des biens indivis et les mécanismes pour en sortir. L'indivision est définie comme une situation juridique où plusieurs personnes détiennent des droits de propriété sur un bien ou plusieurs biens sans que ceux-ci soient physiquement partagés <sup>65</sup>. En Angleterre, le concept de *Tenancy in Common* (indivision) est encadré par deux textes importants qui sont l'*Administration of Estates Act* (loi sur l'administration des successions) de 1925 et la *Trust of Land and Appointment of Trustees Act* (Loi sur les fiducies foncières et la nomination des fiduciaires) de 1996. Elle est définie comme une forme de propriété où deux ou plusieurs personnes qui détiennent des intérêts distincts et individuels sur une propriété. En Allemagne, le système de *Bruchteilsgemeinschaft* (indivision) est régi par le *Bürgerliches Gesetzbuch* (Code civil allemand), plus précisément aux articles 741 à 758 qui définissent les droits et obligations des coindivisaires ainsi que la gestion des parts et de la propriété commune. Cette forme de détention désigne une forme de propriété partagée où plusieurs individus possèdent des parts distinctes et proportionnelles sous forme de pourcentage sur un ou plusieurs biens. L'indivision immobilière est une notion identique dans les trois pays qui s'applique à des biens détenus par plusieurs personnes, c'est-à-dire lorsque celles-ci sont propriétaires d'un même bien sans que ce dernier soit divisé en fractions distinctes.

L'indivision en France peut être créée soit par l'effet de la loi (indivision légale) par exemple lorsque plusieurs personnes héritent conjointement d'un bien, soit par la volonté des parties (indivision conventionnelle), par exemple lors de l'acquisition en commun d'un bien

---

<sup>65</sup> BRAUDO Serge, « Dictionnaire du droit privé », (consulté le 28/02/2024)

immobilier <sup>66</sup>. Pour créer une indivision volontairement, les personnes concernées ont la possibilité de rédiger un acte juridique (convention d'indivision) constatant leur intention commune de s'engager dans une indivision et ses modalités d'exercices <sup>67</sup>. Il est important de souligner que l'accord des parties est crucial pour créer une indivision volontaire et que cette forme d'indivision est régie par des règles spécifiques, notamment en ce qui concerne les modalités de gestion et de partage du bien. Dans les trois pays, on reconnaît l'existence de l'indivision comme un régime juridique spécifique. Ainsi, l'indivision se crée automatiquement dès lors que plusieurs personnes acquièrent conjointement un bien. Cependant, les droits et obligations des indivisaires sont régis par les dispositions légales applicables à l'indivision, notamment en matière de gestion et de partage du bien. L'indivision est créée par l'acquisition commune d'un bien immobilier, sans qu'il soit nécessaire de rédiger un acte juridique spécifique. Le système français, mieux défini permet une meilleure clarté et une meilleure prévention des conflits. Les systèmes allemand et anglais favorisent la simplicité et la rapidité, mais peuvent nécessiter des clarifications ultérieures.

Les formalités et procédures de création du régime d'indivision en France, en Allemagne et en Angleterre sont des étapes clés. En France, l'indivision immobilière se crée principalement par acquisition conjointe ou par succession. Lors d'un achat conjoint, les coacquéreurs deviennent coindivisaires en signant l'acte notarié, qui précise leurs parts respectives. En cas de succession, l'indivision se forme lorsque plusieurs héritiers reçoivent ensemble un bien immobilier et qui s'officialise lors de l'acceptation de la succession puis de l'inscription au fichier immobilier <sup>68</sup>. L'indivision se crée de la même façon en Allemagne <sup>69</sup> et en Angleterre <sup>70</sup>.

En France, les indivisaires ont des droits égaux envers le bien indivis et peuvent en jouir, mais ils doivent également respecter certaines obligations conformément aux articles 815-8 à 815-16 du Code civil. Les principaux droits des indivisaires français incluent le droit de jouissance, qui leur permet d'utiliser et de profiter du bien indivis, et le droit de participer aux décisions importantes. En ce qui concerne les obligations, les indivisaires doivent

---

<sup>66</sup> Articles 815-1 à 815-18 du Code civil français

<sup>67</sup> Articles 1873-1 à 1873-18 du Code civil français

<sup>68</sup> Notaire de France, « Indivision : Achat en indivision et régime d'indivision », 2023, (consulté le 13/04/2024)

<sup>69</sup> Steuertipps, « Miteigentumsanteil an einer Immobilie geerbt ? Dieses Urteil müssen Sie kennen », Janvier 2023, (consulté le 13/04/2024)

<sup>70</sup> Sections 11 et 12 de la *Trust of Land and Appointment of Trustees Act*



contribuer aux dépenses liées à l'entretien et la conservation et ils sont tenus de respecter le droit des autres indivisaires à jouir du bien <sup>71</sup>. Il en est de même pour l'Angleterre et pour l'Allemagne. Toutefois, si un indivisaire souhaite vendre sa part à un tiers, les autres indivisaires ont un droit de préemption, c'est-à-dire qu'ils ont la possibilité d'acquérir la part de l'indivisaire qui souhaite vendre, avant que celle-ci ne soit vendue à un tiers. En France, le droit de préemption permet aux coindivisaires de préempter les parts de leurs coindivisaires lors d'une vente réalisée par l'un d'eux. Ce droit leur donne la possibilité d'acquérir les parts vendues au même prix et aux mêmes conditions que celles qui ont été convenues avec un tiers <sup>72</sup>. Cependant, ce droit de préemption est limité dans le temps et doit être exercé dans un délai d'un mois à compter de la notification de la vente faite à partir du moment où l'indivisaire a l'intention de vendre. Si les coindivisaires n'exercent pas leur droit de préemption dans le délai imparti, ils perdent leur priorité et la vente peut être conclue avec un tiers <sup>73</sup>. En Allemagne <sup>74</sup>, et en Angleterre, il n'existe pas de droit de préemption spécifique pour les coindivisaires. Cependant, les coindivisaires ont la possibilité de conclure un accord entre eux pour permettre une priorité ou un droit de première option sur la vente des parts. Cet accord est généralement formalisé dans un contrat de cession ou dans un accord d'indivision entre les parties <sup>75</sup>.

L'indivision peut parfois s'avérer être un mode de détention de la propriété complexe. Notamment dans la prise de décision concernant un bien indivis qui peut rendre la gestion et l'administration quotidienne compliquée et sujette aux conflits en ce qui concerne les dépenses, les travaux, l'utilisation et la conservation du bien (2.1). Mais également lors de la sortie de l'indivision qui est souvent complexe, nécessitant une procédure de partage amiable ou judiciaire qui peut engendrer des tensions entre les coindivisaires (2.2). Ces défis juridiques et pratiques nous amènent à proposer des améliorations afin de mieux répondre aux besoins des coindivisaires.

---

<sup>71</sup> Article 815-4 du Code civil français

<sup>72</sup> Article 815-14 du Code civil français

<sup>73</sup> Avocat Droit Succession, « Droit de préemption et de substitution de la part indivise », 2024, (consulté le 19/04/2024)

<sup>74</sup> WEILER Frau, « Informationsdienst des Deutschen Notarinstututs », April 1994, p.4-5, (consulté le 19/04/2024)

<sup>75</sup> BOAST Andrew, « Co-Ownership Agreement for property », Décembre 2023, (consulté le 19/04/2024)

## II.1 Les perspectives d'optimisation concernant la prise de décision en indivision

L'indivision immobilière, nécessite des règles de décision claires pour les décisions concernant la gestion quotidienne et pour les décisions plus importantes. En France, en Allemagne et en Angleterre, les systèmes juridiques ont développé des mécanismes pour encadrer les majorités requises et les procédures de prise de décision en indivision, mais celles-ci peuvent s'avérer complexes en fonction du nombre de coindivisaires et des relations qu'ils entretiennent.

La création d'une indivision conventionnelle ou légale en France, en Allemagne et en Angleterre constitue la première étape cruciale. Une fois établie, la gestion quotidienne de ces biens indivis représente un aspect tout aussi essentiel, influençant directement la stabilité et la satisfaction des coindivisaires. L'administration et la gestion de l'indivision sont des aspects cruciaux de la propriété indivise entre plusieurs coindivisaires, et il est important d'établir des règles claires et équitables afin de prévenir les conflits et de garantir une gestion efficace lors des prises de décisions.

Les règles de décision déterminent la manière dont les décisions sont prises dans le cadre de la gestion des biens communs et des intérêts des coindivisaires. Ces règles diffèrent selon les systèmes juridiques de chaque pays. En France, l'indivision repose sur le principe de l'égalité des droits des indivisaires et chaque coindivisaire a ainsi le droit de participer à la gestion de la propriété indivise et de prendre les décisions relatives à celle-ci. Cela n'a pas toujours été le cas car les indivisions ont longtemps fonctionné avec des prises de décision à l'unanimité, mais au vu des nombreux blocages et litiges quant à la gestion, la loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, a instauré des nouvelles règles de majorités <sup>76</sup>.

Le décret du 22 décembre 2008 sur les indivisions a réformé la prise de décision dans les indivisions en permettant une classification des décisions en fonction de leur importance <sup>77</sup>. Tout d'abord, les actes d'administration courante nécessitent la majorité des deux tiers des droits indivis, permettant ainsi de gérer les réparations et l'entretien du bien sans disposer de l'unanimité <sup>78</sup>. Les actes de conservation, pour des travaux présentant un

---

<sup>76</sup> Loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, portant réforme des successions et des libéralités

<sup>77</sup> Décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine

<sup>78</sup> Article 815-3 du Code civil français

degré d'urgence sur le bien indivis, un seul des coindivisaires peut prendre la décision. En revanche, les actes de disposition, comme la donation ainsi que la vente, exigent l'accord unanime de tous les coindivisaires. En cas de désaccord, les indivisaires peuvent désigner un mandataire à la majorité des deux tiers pour administrer le bien ou saisir le tribunal pour nommer un administrateur judiciaire <sup>79</sup>.

| Nature des actes              | Type de décision   | Majorité exigée   |
|-------------------------------|--|---|
| <i>Actes de conservation</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Souscription d'un contrat d'assurance ou de bail</li> <li>- Mise en demeure de payer adressé à un tiers</li> <li>- Action en revendication</li> <li>- Réalisation de travaux nécessitant une urgence</li> <li>- Remplacement de matériel indispensable au bien indivis</li> </ul> | Décision d'un seul indivisaire sans l'accord des autres |
| <i>Actes d'administration</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vente de l'immeuble indivis pour payer des dettes</li> <li>- Conclure et renouveler des baux d'habitation</li> <li>- Ouverture d'un compte de dépôt</li> <li>- Donner un mandat d'administration</li> </ul>   | Majorité au 2/3 des parts d'indivision                  |
| <i>Actes de disposition</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vente de l'immeuble indivis</li> <li>- Donation</li> <li>- Conclusion d'un emprunt</li> <li>- Conclure et renouveler des baux commerciaux</li> </ul>  | Majorité à l'unanimité                                  |

Figure 1 : Tableau récapitulatif de la nature des actes avec la majorité qui leur sont imposés en fonction du type de décision à prendre

En Angleterre, les règles de décision en matière d'indivision sont régies par le concept de l'unanimité. Selon ce principe, toutes les décisions concernant les biens indivis doivent être prises à l'unanimité <sup>80</sup>. Cette règle favorise la protection des intérêts individuels des coindivisaires et garantit leur droit de veto sur les décisions. Mais cela peut également entraîner un processus de prise de décision lent et complexe, qui peut être source de conflits et de blocages. La règle de l'unanimité peut également entraver la gestion et la disposition efficaces des biens indivis <sup>81</sup>. Il en est de même pour l'Allemagne où les décisions en matière d'indivision sont prises à l'unanimité <sup>82</sup> pour mettre l'accent sur la nécessité de parvenir à un consensus et de respecter les intérêts de chaque indivisaire.

Le système des règles de décision en matière d'indivision en France possède un système plus développé en octroyant en fonction du type de décision à prendre une majorité nécessaire afin de permettre la volonté de tous, mais en n'obligeant l'unanimité que pour des

<sup>79</sup> Article 813 du Code civil français

<sup>80</sup> *Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996*

<sup>81</sup> LawTeacher, « Joint Tenancy v Tenancy in Common », Novembre 2018, (consulté le 17/04/2024)

<sup>82</sup> Article 745 du *Bürgerliches Gesetzbuch* (Code civil allemand) : « [...] à moins que l'administration et l'utilisation ne soient réglementées par convention ou par une décision à la majorité, il est exigé pour toutes décisions de gestion et conformément à l'intérêt une unanimité [...] »

décisions majeures portant atteinte à l'immeuble en indivision. La seule règle de l'unanimité en Angleterre et en Allemagne garantit la protection des intérêts individuels, mais mène à de nombreux blocages. Malgré un système plus développé en France, il peut toujours y avoir source de conflits ou de blocages. Dans les trois pays, la nomination d'un gestionnaire ou administrateur en cas de désaccord est mise en place <sup>83</sup>; mais au vu du grand nombre d'indivision conflictuelle, la mise en place d'un gestionnaire extérieur voire professionnel de manière obligatoire semblerait être une piste d'amélioration. A défaut d'accord, le processus de sortie de l'indivision apparaît alors comme une solution nécessaire pour permettre à chaque indivisaire de retrouver une pleine et entière jouissance de sa part. Ce processus de sortie, bien que complexe, permet de dissoudre l'indivision et répartir les biens entre les coindivisaires, qu'il s'agisse d'un partage amiable, d'une vente judiciaire ou d'une attribution préférentielle.

## **II.2 Les difficultés liées à la sortie d'indivision, un problème commun aux trois pays sans solution efficace**

En France, en Allemagne et en Angleterre, les pays ont mis en place des mécanismes spécifiques pour faciliter cette transition, assurant la protection des droits de tous les coindivisaires tout en permettant une résolution équitable. Malgré l'ensemble des propositions et solutions de sorties, aucune ne se dégage particulièrement en termes d'efficacité.

Lorsque les coindivisaires décident de mettre fin à l'indivision, différentes modalités de sortie peuvent être envisagées selon le pays et le système juridique en vigueur. En France, la sortie de l'indivision peut être réalisée par licitation du bien entre les indivisions, de manière amiable ou judiciaire. Le partage du bien consiste à diviser le bien immobilier selon la part revenant à chaque coindivisaire, en nature (chacun reçoit une partie du bien), ou en valeur (chacun reçoit une compensation financière) si l'immeuble n'est pas divisible, dans ce dernier cas, la vente du bien à lieu et chacun des indivisaires récupère alors en chateur sa part dans l'indivision. Cette option nécessite l'accord de tous les coindivisaires et peut comme la licitation être réalisée de manière amiable ou par voie judiciaire en cas de litige <sup>84</sup>. En Allemagne, la sortie de l'indivision peut également se faire par le partage du bien mais la procédure est différente. En cas d'impossibilité de parvenir à un accord, la loi

---

<sup>83</sup> Articles 813-1 à 814-1 du Code civil français

<sup>84</sup> CAHEN Murielle, « Rupture de l'indivision : les solutions possibles », 2021, (consulté le 19/04/2024)

allemande prévoit la possibilité de dissoudre l'indivision par la vente forcée du bien, par le biais d'une procédure judiciaire. Cette procédure est utilisée en dernier recours lorsque tous les autres moyens de sortie de l'indivision ont échoué <sup>85</sup>. En Angleterre, la sortie de l'indivision peut également être faite de différentes manières. Le partage du bien est l'une des options mais elle est rarement utilisée en pratique. La méthode la plus courante est la vente du bien : lorsqu'un coindivisaire souhaite sortir de l'indivision, il peut vendre sa part à un autre coindivisaire ou à un tiers. Si les coindivisaires ne parviennent pas à un accord sur la vente du bien, une procédure judiciaire peut être engagée pour demander la vente forcée du bien conformément à l'article 15 de la loi *Trusts of Land and Appointment of Trustees Act* de 1996 sur les fiducies de terrain et les nominations des administrateurs <sup>86</sup>.

La sortie de l'indivision immobilière peut être une procédure complexe, impliquant souvent des tensions entre les coindivisaires. Actuellement, les options principales incluent le partage du bien, la vente amiable ou judiciaire. Il serait envisageable de simplifier les procédures, car cela pourrait faciliter les accords entre coindivisaires et réduire les délais et les coûts associés aux litiges. De plus, une proposition facile à mettre pourrait être un « délai de décision » lorsqu'il y a litige dans une indivision. Ce principe permettrait lorsqu'une prise de décision concernant la sortie de l'indivision n'aboutit pas pour cause de blocage dans les coindivisaires, qui par conséquent ne remplirait pas la majorité unanime nécessaire, de déposer une requête auprès d'un tribunal local. A partir de la date de dépose de cette requête, l'indivision disposerait d'un délai d'un mois pour trouver un accord, au-delà duquel sans annulation de cette requête, elle sera instruite automatiquement par un Juge. Cela aurait pour conséquence d'obliger les indivisaires à s'investir plus et trouver un accord rapide afin de ne pas se retrouver dans une action judiciaire. Dans le cas où les litiges persistent, la procédure judiciaire se mettra directement en place à la fin de ce délai pour trancher sur la décision objet du litige et éviter par conséquent de se retrouver dans des blocages sur le long terme au sein de l'indivision, et permettant en dernier recours l'extinction de l'indivision.

En France, le Code civil indique que « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* » affirmant le droit de tout indivisaire de demander à tout moment le partage des biens indivis pour récupérer sa part et mettre fin à l'indivision. Ce principe garantit la liberté

---

<sup>85</sup> Articles 749 et 753 du *Bürgerliches Gesetzbuch* (Code civil allemand)

<sup>86</sup> BOAST Andrew, « Can a Jointly Owned Property Be sold by One Owner ? », Mars 2024, (consulté le 17/04/2024)

de chaque indivisaire et évite les situations de blocage et de conflits prolongés.<sup>87</sup> Lorsqu'un litige survient entre les indivisaires, ces derniers peuvent saisir le tribunal judiciaire compétent pour trancher le différend. Celui-ci ordonne différentes mesures pour régler la situation d'indivision, telles que, la vente forcée du bien, la désignation d'un administrateur pour gérer le bien en commun, ou encore la mise en place d'une médiation. La procédure judiciaire en France est souvent longue et coûteuse, ce qui peut être un frein pour les indivisaires souhaitant sortir de l'indivision<sup>88</sup>. En Allemagne, les procédures judiciaires liées à l'indivision relèvent du *Bürgerliches Gesetzbuch* (Code civil allemand) et du Code de procédure civile allemand. En cas de désaccord entre les coindivisaires, ceux-ci peuvent engager une procédure dite *Klage auf Auseinandersetzung* (action en partage) pour demander la sortie de l'indivision. Cette procédure vise à obtenir le partage du bien indivis ou la vente forcée de celui-ci<sup>89</sup>. En Angleterre, lorsque des différends surviennent entre les coindivisaires, ceux-ci peuvent saisir la division de propriété auprès de la Haute Cour pour régler la situation d'indivision. Le tribunal a alors le pouvoir de prendre des décisions permettant de résoudre la situation, telles qu'une ordonnance de vente, la division du bien ou la nomination d'un liquidateur pour gérer les intérêts des coindivisaires<sup>90</sup>.

Les régimes d'indivision en France, en Allemagne et en Angleterre présentent plusieurs similitudes et différences, avec des possibilités d'amélioration. Tous trois reconnaissent le droit des indivisaires de demander la fin de l'indivision pour récupérer leur part des biens indivis, prévoyant une intervention judiciaire en cas de litige, permettant aux tribunaux d'ordonner la vente des biens, leur division ou la nomination d'un administrateur. Des améliorations potentielles incluent la réduction des délais et des coûts des procédures judiciaires en France, ainsi que la mise en place de mécanismes de médiation et de résolution alternative des conflits. Cela offre également des perspectives sur les éventuelles améliorations ou réformes potentielles à apporter aux systèmes existants pour faciliter le règlement des litiges et assurer une sortie efficace de l'indivision.

La France, l'Angleterre et l'Allemagne ont connu des évolutions et des réformes avec un impact sur la procédure de sortie de l'indivision et sur les droits et obligations des

---

<sup>87</sup> Articles 1873-1 à 1873-18 du Code civil français

<sup>88</sup> CABAUD Céline, « L'indivision : partage amiable et judiciaire », Village de la Justice, 2023, (consulté le 17/04/2024)

<sup>89</sup> WEISSENFELS Georg, « Die Auseinandersetzungsklage – Erben teilen den Nachlass vor Gericht, Erbrecht Ratgeber », (consulté le 17/04/2024)

<sup>90</sup> LawTeacher, « Joint Tenancy v Tenancy in Common », Novembre 2018, (consulté le 17/04/2024)

coindivisaires. En France, plusieurs changements législatifs ont eu lieu ces dernières années pour améliorer la sortie de l'indivision. La loi n°2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités a notamment introduit la possibilité de vendre un bien immobilier en indivision par voie judiciaire si un indivisaire se trouve dans une situation d'urgence économique. Cette réforme vise à accélérer et à faciliter la procédure de sortie de l'indivision lorsque l'un des coindivisaires est confronté à des difficultés financières <sup>91</sup>. En Angleterre, la réforme la plus significative en matière d'indivision a eu lieu avec la mise en place du *Trusts of Land and Appointment of Trustees Act* 1996. Cette loi a introduit des dispositions permettant aux coindivisaires de demander la vente forcée du bien en cas de désaccord persistant sur la gestion de celui-ci. Auparavant, les tribunaux anglais n'avaient pas le pouvoir de forcer la vente d'un bien indivis, ce qui pouvait entraîner des litiges prolongés entre les coindivisaires. En Allemagne, la réforme du droit des indivisions de 2008 a également apporté des changements significatifs. Cette réforme a introduit la possibilité de demander la vente forcée d'un bien indivis si certaines conditions sont remplies, comme l'absence d'accord unanime des coindivisaires sur la gestion du bien ou si le bien est laissé à l'abandon. Cette réforme vise à faciliter la sortie de l'indivision lorsque les coindivisaires ne parviennent pas à trouver un accord pour la gestion du bien <sup>92</sup>.

Ces évolutions peuvent également alimenter une réflexion plus globale sur l'harmonisation des règles de sortie de l'indivision au niveau européen. En effet, compte tenu de la multiplication des cas d'indivision transfrontalière, il devient de plus en plus important de rechercher des solutions cohérentes et harmonisées pour faciliter les procédures de sortie de l'indivision et garantir les droits des coindivisaires. Les évolutions législatives et les réformes survenues dans chaque pays peuvent donc être utilisées comme base de réflexion pour l'élaboration de normes et de mécanismes communs.

Le régime de l'indivision est plus développé en France qu'en Allemagne et en Angleterre, si de manière générale les indivisions volontaires font face à moins de blocage du fait que ce régime est choisi par les coindivisaires. Il en est plus complexe pour les indivisions légales qui sont forcées ou subies et peuvent donc par conséquent faire face plus facilement à des litiges. La possibilité de cadrer ces régimes d'indivisions avec un mandataire extérieur particulier ou professionnel complété par une convention d'indivision

---

<sup>91</sup> Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités

<sup>92</sup> Bundesgesetzblatt, « Gesetz zur Änderung des Erb- und Verjährungsrechts », p.2

obligatoire permettrait de clarifier toutes les règles des modalités d'exercice relatives à la gestion, administration et conservation du bien en indivision sans pouvoir déroger à la loi pour autant qu'elle précise les droits et les obligations des indivisaires. Malheureusement ces conventions sont trop fréquemment soit mal rédigées, soit absentes. Il faudrait que le contenu de la convention d'indivision soit défini réglementairement avec les droits et obligations indivisaires, les procédures et modalités de prises de décision, le processus de sortie de l'indivision avec cette nouvelle notion de « délai de décision » avant procédure judiciaire... comme peut l'être un règlement de copropriété, et ce régime d'indivision pourrait s'apparenter et s'inspirer dans sa réglementation de la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés des immeubles bâtis.



### **III Des problématiques communes autour de la copropriété dans les trois pays, malgré des règles différentes encadrant ce mode de propriété**

La copropriété, en tant que mode de gestion d'un immeuble, constitue un élément essentiel du paysage immobilier dans de nombreux pays à travers le monde. En Europe, la France avec la copropriété des immeubles bâtis, l'Angleterre avec la *Commonhold* et l'Allemagne avec l'*Eigentumswohnung* comptent parmi les nations où la copropriété est largement répandue, bien que les cadres juridiques et les pratiques de gestion puissent varier considérablement d'un pays à l'autre.

En France, l'Agence Nationale de l'Habitat a publié en 2022, qu'elle comptait 541 842 copropriétés immatriculées dans le registre des copropriétés en France <sup>93</sup>. En parallèle en 2018, l'INSEE a relevé un nombre de logements en copropriété s'élevant à près de 15,6 millions sur un total de 35,4 millions de logements en France ce qui représente 44% du parc de logements. En Allemagne, on dénombre en 2022 43,4 millions de logements dont 16,4 millions de logements en copropriété <sup>94</sup> soit environ 38% du parc de logement. En Angleterre, le nombre est bien plus bas en comparaison car en 2023 seulement 184 copropriétés ont été enregistrées ce qui représente moins de 0.01% du nombre total de propriétés du pays <sup>95</sup>. La France et l'Allemagne ont un pourcentage semblable et montre l'importance de ce régime de propriété dans ces pays et présage une étude comparative intéressante, l'Angleterre avec un système de copropriété aussi peu développé.

La première définition de la copropriété en France est apparue en 1804 à l'article 664 du Code Civil, ce texte a permis de trancher les litiges liés à l'occupation des maisons partagées en appartements par plusieurs personnes mais sans liens de parenté mais il ne propose pas de règles précises en matière de gestion et de fonctionnement de l'immeuble <sup>96</sup>. Avec les besoins croissants liés à l'urbanisation et à la construction d'immeuble collectifs dans années 30 <sup>97</sup>, la France a promulgué une nouvelle loi le 28 juin 1938 tendant à fixer le statut de copropriété des immeubles divisés par appartement et en établissant les bases

---

<sup>93</sup> « Accompagner, Financer, Rénover », Rapport annuel de l'ANAH, 2022

<sup>94</sup> DUSTATIS Statistisches Bundesamt, « Haulshalte in Eigentümerwohnungen », (consulté le 24/05/2024)

<sup>95</sup> TraversSmith, « Is the commonhold model of ownership a good fit for the senior living sector? », 2023, (consulté le 15/06/2024)

<sup>96</sup> Article 664 du Code civil français de 1804

<sup>97</sup> MESTRE-MAHLER Muriel, « 10. L'immeuble en copropriété », Droit de l'immobilier 2022, Edition Dunod, 2022, p. 156-163

juridiques de la copropriété dans le pays <sup>98</sup>. Ce texte publié dans le journal officiel de la République Française le 30 juin 1938 a permis d'initier les notions de lot de copropriété, syndicat et règlement de copropriété tout en définissant les droits et les responsabilités des copropriétaires ainsi que les règles de fonctionnement de ces immeubles collectifs. Néanmoins ces dispositions de la loi n'étaient pas obligatoirement applicables par les copropriétaires car il est possible de définir d'autres modalités d'organisation en interne de leur immeuble.

Le droit allemand a toujours considéré que la propriété d'un bâtiment est associée à celle du sol sur lequel celui-ci est construit, la première loi ayant régi ce type de propriété est la loi de *Wohnungseigentumsgesetz* sur la propriété des appartements instaurée le 15 mars 1951 permettant de concilier la propriété privée d'un appartement et la propriété indivise du terrain et des parties communes <sup>99</sup>. Cette loi toujours en vigueur comporte peu de dispositions impératives, car la plupart de ses dispositions ne s'appliquent que subsidiairement, en l'absence d'accords adoptés par les copropriétaires <sup>100</sup>. Il s'agit donc pour l'essentiel de dispositions législatives supplétives à l'instar de ce qui existait, en France, lors de la loi du 28 juin 1938 citée précédemment, celle-ci ayant démontré rapidement ses limites en laissant trop de libertés aux propriétaires.

Avec le fort développement de l'immobilier et de la demande de logement dans les années 1960 après-guerre, la France a mis en place un nouveau texte de loi permettant de cadrer la copropriété. Cette loi du 10 Juillet 1965, est le texte fondamental régissant la copropriété en France. Les objectifs premiers de cette loi sont de fournir des définitions juridiques précises, de donner des précisions sur les rôles des organes de copropriété, de simplifier la gestion collective, de garantir et protéger les droits des copropriétaires, de revoir les majorités de vote pour les décisions importantes dans une copropriété <sup>101</sup>. Un décret d'application lié à cette loi a été publié le 17 mars 1967 en France avec pour objectif premier de la compléter sur des points qui dysfonctionnent <sup>102</sup>. L'Allemagne a également eu recours à la mise en place de nouvelles dispositions afin de compléter sa loi originelle *Wohnungseigentumsgesetz* sur la copropriété suite à des dysfonctionnements constatés. Ces

---

<sup>98</sup> Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements

<sup>99</sup> *Wohnungseigentumsgesetz* (loi allemande sur la copropriété)

<sup>100</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.28

<sup>101</sup> Loi n°65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>102</sup> Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

dispositions sont entrées en vigueur bien plus tardivement que la France, à savoir le 1<sup>er</sup> juin 2007, en ayant pour essentiel projet l'assouplissement de certaines règles afin de faciliter la gestion et la prise de décision <sup>103</sup>. L'Angleterre a été plus tardive dans la mise place de la copropriété dans le pays, la première loi concernant la copropriété remonte à 2002, il s'agit de la *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002* qui est rentrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2002. En effet, comme développé précédemment, le droit de propriété en Angleterre est différent de celui connu en France et en Allemagne car avant cette loi en Angleterre la plupart des personnes occupant des appartements ne jouissaient pas de la pleine propriété de leur logement, mais étaient seulement titulaires d'un bail à très long terme plus communément appelé le *leasehold* <sup>104</sup>. Cette nouvelle loi de 2002 relative à la copropriété et à la réforme des baux emphytéotiques a permis d'associer la pleine propriété de certaines parties d'un immeuble à l'appartenance à une société.

Il existe donc dans les trois pays une législation spécifique régissant la copropriété pour la France avec la loi du 10 Juillet 1965 et l'Angleterre avec *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002* et une loi sur la propriété des appartements pour l'Allemagne avec *Wohnungseigentumsgesetz*. Ces trois lois ont de grandes similitudes concernant leur contenu car toutes donnent leur définition de la copropriété avec le règlement, la répartition des charges, le budget prévisionnel, la définition des parties privatives et communes, les missions du syndicat des copropriétaires, mais aussi de la structure de l'administration, la gestion des travaux en copropriété, les services et de dispositions générales telles que les exigences procédurales, les contestations en assemblée générale... Que ce soit en France, en Angleterre ou bien en Allemagne, ils disposent tous d'un dispositif particulier pour la copropriété qui permet de concilier au sein d'un immeuble la propriété privée de certaines parties de l'immeuble et la propriété partagée des parties communes <sup>105</sup>. Cette analyse du cadre légal de la copropriété dans chacun des pays fait ressortir des grandes similitudes structurelles dans la définition de la copropriété mais qui ont amené dans le temps à des difficultés de fonctionnement et donc entraîné des réformes dans chacun des pays.

Si la copropriété est un mode de propriété développé en France, il est souvent critiqué sur son fonctionnement. Ce qui ressort le plus fréquemment par un manque de

---

<sup>103</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.28

<sup>104</sup> SENAT, « La gestion des copropriétés », *Législation comparée*, p.17, (consulté le 26/04/2024)

<sup>105</sup> Idem, p.7

compétence et de disponibilité généralisé des syndics au sein des copropriétés, mais également un manque d'intérêt et d'investissement des copropriétaires quant à la vie et à la gestion de l'immeuble de leur copropriété <sup>106</sup>. Ces critiques fréquemment évoquées depuis longtemps suscitent des interrogations sur la situation dans plusieurs pays européens, qui semblent tous être confrontés au même défi d'organiser la gestion des immeubles en copropriété.

Dans le cadre de cette étude comparative sur les copropriétés en France, en Allemagne et en Angleterre, plusieurs critères ont ainsi été étudiés pour comprendre les différentes approches adoptées par chacun de ces pays. Les critères examinés incluent le droit de propriété en copropriété, la gestion et l'administration, la prise de décision, les frais et charges, ainsi que la souplesse et l'adaptation. Parmi ces critères, deux ont été retenus en raison des différences marquantes qu'ils présentent entre les trois pays. En l'espèce, le critère de gestion et administration a été sélectionné en raison des variations importantes dans les méthodes de gestion des copropriétés. Chaque pays adopte une approche distincte en matière de gestion et d'administration, influençant ainsi l'efficacité et la transparence des opérations. Analyser ces différences permet de comprendre comment chaque système gère les responsabilités et les obligations administratives, offrant des perspectives sur de meilleures pratiques (3.1). Le second critère sélectionné est la prise de décision car c'est un aspect crucial de la gestion des copropriétés, impactant directement la manière dont les copropriétaires participent aux décisions collectives. Les processus de prise de décision varient entre la France, l'Allemagne et l'Angleterre, influençant les modalités de vote en interne et la satisfaction des copropriétaires. Ce critère a été retenu pour explorer ces différences et comprendre comment elles affectent la gouvernance et la participation des copropriétaires (3.2). En se concentrant sur ces deux critères, l'étude vise à fournir une analyse approfondie et comparative des systèmes de copropriété dans ces trois pays, mettant en évidence les pratiques uniques dans chaque contexte afin d'en tirer des améliorations éventuelles applicables en France.

---

<sup>106</sup> SENAT, « La gestion des copropriétés », Législation comparée, p.8, (consulté le 26/04/2024)

### **III.1 Les améliorations possibles en termes de gestion et d'administration des immeubles bâtis en copropriété**

Que ce soit en France, en Angleterre ou en Allemagne, chaque pays a ses propres organes de gestion chargés de prendre des décisions et de veiller au bon fonctionnement des copropriétés avec sa propre réglementation. Dans cette partie, nous verrons quelles améliorations seraient possibles dans la réglementation relative à la copropriété (3.1.1), puis analyserons les différents organes de gestion présents dans les copropriétés de chaque pays afin de voir si des assouplissements sont possibles dans le système français (3.1.2).

#### **III.1.1 Comparaison des réglementations en matière de copropriété**

Dans le régime de copropriété, chaque immeuble ou ensemble immobilier est divisé en lots comprenant des parties privatives et des parties communes. Les parties privatives sont les espaces dont chaque copropriétaire à l'usage exclusif<sup>107</sup>. Ces espaces incluent les appartements, les maisons, les caves, les greniers, les garages, les places de parking... Les copropriétaires sont responsables de l'entretien, des réparations et des améliorations de leurs parties privatives, ce qui implique une obligation de maintenance régulière pour éviter tout préjudice à l'ensemble de l'immeuble. Les parties communes, en revanche, sont des espaces partagés entre tous ou certains copropriétaires. Elles comprennent les éléments structurels de l'immeuble tels que les murs porteurs, les façades, les toitures, et les fondations, ainsi que les espaces de circulation et de services comme les couloirs, les escaliers, les halls d'entrée, les ascenseurs... Les parties communes peuvent également inclure des installations techniques comme les systèmes de chauffage central, la plomberie, l'électricité, ainsi que des espaces extérieurs tels que les jardins, les cours, les parkings collectifs... L'entretien, la réparation et l'amélioration des parties communes sont financés par les charges de copropriété, qui sont réparties entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part de propriété ou tantièmes de charges<sup>108</sup>. Ceci est une première différence car dans les systèmes français et allemand, les copropriétaires possèdent une partie privative et une quote-part de partie commune divisée parmi les copropriétaires, alors qu'en Angleterre les parties communes d'une copropriété peuvent appartenir à une société et dont les mandataires sont les copropriétaires de l'immeuble ; ils possèdent alors des parts de société au prorata de leurs utilisations des parties communes. Ces sociétés se nomment les *Commonhold Association*, il

---

<sup>107</sup> Article 1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>108</sup> Idem, Articles 10 à 14-1

s'agit de sociétés à responsabilité limitée créées sans apport et dont tout copropriétaire est membre de plein droit. Comme toute société, elles sont immatriculées au registre des sociétés d'Angleterre et elles fonctionnent conformément aux dispositions de leur acte constitutif, de leurs statuts, du règlement de copropriété et de certaines prescriptions du droit des sociétés<sup>109</sup>. Certaines règles applicables relèvent donc du droit des sociétés<sup>110</sup>. Le fait que la société qui est propriétaire des parties communes est dirigée par un conseil d'administration assisté d'un secrétaire. La gestion des parties communes est cruciale pour le bon fonctionnement de la copropriété, dans les trois pays les immeubles en copropriété doivent disposer d'un règlement de copropriété pour assurer une cohabitation harmonieuse et une administration efficace de l'immeuble en copropriété.

L'article 8 la loi du 10 juillet 1965 indique pour la France que le règlement de copropriété est un document obligatoire qui établit les droits et les obligations des copropriétaires, les modalités de gestion de la copropriété et la répartition des charges<sup>111</sup>. Il constitue un document contraignant qui fixe les règles du vivre ensemble au sein de la copropriété. La loi française fournit un cadre strict pour la gestion des copropriétés, avec des mécanismes de contrôle et de protection des intérêts des copropriétaires. En Angleterre, le régime de copropriété est régi par la *Commonhold and Leasehold Reform Act* de 2002 et le *Commonhold Community Statement (CCS)* est l'équivalent du règlement de copropriété français rendu obligatoire et décrit à l'article 32 de la loi anglaise<sup>112</sup>. Il établit les droits et les obligations des copropriétaires, définit les parties communes et les parties privatives, et réglemente les modalités de gestion de la copropriété. Cependant, contrairement au modèle français de copropriété, le système anglais privilégie souvent la structure du *leasehold*, où les propriétaires détiennent un titre de propriété sur une durée définie plutôt qu'une propriété en commun<sup>113</sup>, c'est pourquoi il y a très peu de copropriétés en Angleterre. En Allemagne, le régime de copropriété est régi par la loi *Wohnungseigentumsgesetz* sur la copropriété de 1951, avec l'obligation d'établissement d'un règlement intérieur prévue à l'article 19<sup>114</sup>. Le

---

<sup>109</sup> SENAT, « La gestion des copropriétés », *Législation comparée*, p.17, (consulté le 26/04/2024)

<sup>110</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », *Informations Rapides de la Copropriété*, 2007, n°530, p.32

<sup>111</sup> Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>112</sup> Article 32 de la *Commonhold and Leasehold Reform Act* de 2002 « *Les règlements contiennent des dispositions sur le contenu d'une déclaration de la communauté commune. Le règlement peut autoriser, exiger ou interdire [...]* »

<sup>113</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », *Informations Rapides de la Copropriété*, 2007, n°530, p.31

<sup>114</sup> Article 19 de la *Wohnungseigentumsgesetz*: « *la gestion des biens communautaires et l'utilisation de biens communs et de biens spéciaux sont réglementées par un accord entre les propriétaires de logements [...]* »

*Gemeinschaftsordnung*, équivalent du règlement de copropriété en France, est un document statutaire qui fixe les droits et les obligations des copropriétaires, établit les règles de gestion de la copropriété et définit les modalités de prise de décision collective. Ce document doit être authentifié par un notaire et inscrit au registre foncier, similitude avec la France car le règlement doit être établi par un notaire et publié au service de la publicité foncière et de l'enregistrement <sup>115</sup>. L'objectif commun de ces réglementations est d'assurer une gestion efficace, équitable et durable des copropriétés, en protégeant les intérêts des copropriétaires et en favorisant la vie en communauté. Dans les trois pays, les réglementations apportent des contentieux en copropriété liés à des problèmes de communication, de clarté des règlements et de perceptions d'injustice ou d'iniquité par les copropriétaires. En effet, ils ont des attentes et des intérêts divergents, qui entraînent à des conflits lorsqu'il s'agit de prendre des décisions collectives ou de gérer les responsabilités partagées.

Les réglementations en copropriété étant sources de contentieux en France, en Allemagne et en Angleterre, ces sont les différents organes de gestion de la copropriété qui interviennent pour résoudre ces conflits et assurer une administration efficace. Une analyse de ces organes, notamment le syndicat des copropriétaires, le syndic et le conseil syndical en France, ainsi que leurs équivalents dans les autres pays permettra de mieux appréhender leurs rôles, responsabilités et les défis auxquels ils sont confrontés dans la gestion des immeubles bâtis en copropriété.

### **III.1.2 Perspectives d'améliorations dans la gestion des copropriétés**

Il existe deux modes de gestion :

- un premier système comme en France et en Allemagne avec un conseil syndical et un syndic représentant le syndicat des copropriétaires
- un second système établi notamment dans les copropriétés d'Angleterre, avec au minimum un conseil d'administration et un syndicat de copropriétaires <sup>116</sup>.

Cette différence est notamment due au fait que les copropriétés en Angleterre sont régies selon le droit des sociétés. Ces organes de gestion dans ces pays possèdent des pouvoirs qui diffèrent entre consultatif et décisionnel. Cette différence apporte des améliorations éventuelles concernant les pouvoirs des organes gestionnaires au sein des

---

<sup>115</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.28

<sup>116</sup> SENAT, « La gestion des copropriétés », *Législation comparée*, p.7-8, (consulté le 26/04/2024)

copropriétés en France avec l'éventualité d'une meilleure souplesse avec le droit des sociétés que le droit civil.

Un des organes de gestion dans une copropriété en France est le syndicat des copropriétaires représenté par un syndic de copropriété (professionnel ou bénévole) qui est composé de l'ensemble des propriétaires et qui a pour mission de procéder aux décisions collectives concernant l'administration générale de la copropriété, la gestion des parties communes, la préparation et le vote des budgets chaque année ; son obligation principale est de se réunir au minimum une fois par an lors d'une assemblée générale ordinaire afin de pouvoir débattre de l'ensemble de ces sujets <sup>117</sup>. Le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic dispose de la personnalité juridique avec pour objectif la défense des intérêts collectifs. Dans les copropriétés en Allemagne, le *wohnungseigentümergeinschaft* qui est une forme comparable au syndicat des copropriétaires en France a les mêmes devoirs. La différence est dans la structure juridique car la *wohnungseigentümergeinschaft* en Allemagne est une communauté de propriétaires sans personnalité juridique distincte gérée collectivement par le *Verwalter* (administrateur) et le *Beirat* (conseil syndical) <sup>118</sup> ; alors qu'en France le syndicat des copropriétaires est une entité légale distincte administrée par un syndic et un conseil syndical élu. En Angleterre, le système de gestion de la copropriété est différent, il s'agit d'une société de la *Commonhold Association* par le conseil d'administration qui doit agir dans la vie quotidienne. Il s'agit d'un groupe de personnes, composé de copropriétaires élus ou de personnes extérieures, chargé de superviser la gestion quotidienne de l'immeuble. Ce conseil a les mêmes obligations que le syndicat des copropriétaires en France et doit tous les dix ans faire réaliser par un spécialiste une étude sur l'opportunité de créer un fonds de réserve. Il s'agit d'une mesure préventive cruciale pour la gestion efficace et durable des copropriétés qui permet de garantir que les fonds nécessaires pour les réparations et les remplacements futurs sont disponibles, évitant ainsi des augmentations soudaines des charges pour les copropriétaires <sup>119</sup>. Cette mesure de prévention est comparable au fonds de réserve mis en place dans les copropriétés françaises par la loi ALUR en 2017 <sup>120</sup>. Néanmoins l'obligation de faire intervenir un professionnel

---

<sup>117</sup> Articles 14, 14-1, 15, 16 et 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>118</sup> RITSCHER Felix, « Wohnungseigentümer-gemeinschaft (WEG) – Der ultimative Guide », Avril 2022, (consulté le 02/06/2024)

<sup>119</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.33

<sup>120</sup> Article 14-2-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis



afin d'estimer le budget nécessaire et à des intervalles de temps régulier comme c'est le cas en Angleterre constituerait une amélioration intéressante à mettre en place. Le syndicat des copropriétaires en France et ses formes similaires en Allemagne et en Angleterre varient légèrement en fonction des législations nationales et des pratiques locales. En France, le syndicat des copropriétaires a un pouvoir de décision important sur la gestion de la copropriété, comme en Allemagne avec son conseil des copropriétaires, alors qu'en Angleterre, le conseil d'administration joue un rôle central avec une plus grande implication des propriétaires résidents dans la gestion quotidienne de la copropriété. Pourtant, leurs devoirs concernant l'administration générale et la gestion des parties communes reste d'un point de vue général similaires.

En France, le syndicat des copropriétaires doit mandater un syndic qui peut être soit un professionnel extérieur soit un membre de copropriété et qui aura pour mission de gérer l'immeuble et les équipements collectifs. Il est chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale et d'appliquer le règlement de copropriété, le syndic représentant « *le syndicat des copropriétaires dans tous les actes civils et en justice* »<sup>121</sup>. En Angleterre, le *Commonhold Community Manager* (CCM) est l'équivalent du syndic de copropriété en France. Il est responsable de la gestion et de l'administration de la copropriété, en veillant au respect des règles et des réglementations en vigueur. Contrairement au système français où le syndic est élu, le *Commonhold Community Manager* est généralement un professionnel extérieur à la copropriété choisi lors d'une assemblée générale et engagé par le conseil d'administration pour gérer leurs intérêts communs liés à la copropriété. Son rôle est de veiller à l'entretien, la maintenance de l'immeuble, de gérer les finances de la copropriété, traiter les demandes des copropriétaires et de résoudre les conflits éventuels. La législation anglaise met également l'accent sur la transparence dans la gestion de la copropriété, en exigeant que toutes les informations financières et administratives soient mises à la disposition des copropriétaires comme c'est le cas pour la France. En Allemagne, le *Verwalter* qui signifie « administrateur » est l'organe de gestion de la copropriété, il s'agit soit d'une personne morale, soit d'une personne physique tel qu'un copropriétaire par exemple<sup>122</sup>. Il est nommé lors d'un vote par l'assemblée générale des copropriétaires et est responsable de l'administration et de la gestion de la copropriété. Son rôle est de veiller à l'entretien de

---

<sup>121</sup> SENAT, « La gestion des copropriétés », *Législation comparée*, p.5, (consulté le 26/04/2024)

<sup>122</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », *Informations Rapides de la Copropriété*, 2007, n°530, p.29

l'immeuble, de gérer les finances de la copropriété, de préparer et de convoquer l'assemblée générale, et de représenter les intérêts des copropriétaires. Il a également des devoirs d'information envers les copropriétaires, notamment sur les décisions prises et sur l'état financier de la copropriété <sup>123</sup>. Les syndics de copropriété en France sont élus pour un mandat de trois ans renouvelable conformément à l'article 28 du décret du 17 mars 1967. En Allemagne, il en est de même pour les *Verwalter*, mais il est imposé une durée maximum au poste de syndic de copropriété qui est de trois ans, elle a été instaurée en 1973 par une disposition législative, ce procédé permet d'assurer le renouvellement des syndics afin d'éviter « *le phénomène des syndics à vie* » <sup>124</sup>. En effet, il s'agit d'une mesure intéressante qui pourrait s'appliquer facilement en France, cela permettrait d'obtenir une implication plus importante de la part des syndics mais aussi permettre un renouvellement plus fréquent pour une meilleure dynamique de la copropriété. Une autre différence entre la France et l'Allemagne est qu'aucune compétence particulière n'est exigée pour les administrateurs de copropriété en Allemagne, alors que dans le droit français un syndic de copropriété doit, lorsqu'il s'agit d'un professionnel remplir les exigences de la loi du 2 janvier 1970 dite Loi Hoguet, à savoir une carte professionnelle, une garantie financière, une assurance responsabilité civile et les compétences nécessaires <sup>125</sup>. Cette exigence restreint alors les candidatures à ce poste mais elle permet d'avoir des personnes qualifiées. Les trois pays mettent l'accent sur la nécessité d'une gestion professionnelle et transparente de la copropriété, en veillant à la préservation de l'immeuble et des intérêts des copropriétaires. Chaque syndicat des copropriétaires et ses formes similaires en Angleterre et en Allemagne a des responsabilités spécifiques, mais tous ont en commun le devoir de représenter les intérêts des copropriétaires, de gérer les finances de la copropriété et de veiller à l'entretien de l'immeuble. Pour épauler le syndic face à cette tâche, le conseil syndical a également un rôle à jouer.

Le conseil syndical en France et son équivalent le *Beirat* en Allemagne ont tous deux pour fonction de représenter les intérêts des copropriétaires, de superviser la gestion de la copropriété, de préparer les assemblées générales et de veiller à l'exécution des décisions prises. Cependant, leurs rôles, leurs responsabilités et leur fonctionnement présentent quelques différences. En France, le conseil syndical est composé de copropriétaires élus lors

---

<sup>123</sup> SENAT, « La gestion des copropriétés », *Législation comparée*, p.12-13, (consulté le 26/04/2024)

<sup>124</sup> Idem, p.12

<sup>125</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », *Informations Rapides de la Copropriété*, 2007, n°530, p.29

de l'assemblée générale des copropriétaires et a comme rôle principal de contrôler la gestion du syndic et de veiller à la bonne exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Il peut également être consulté par le syndic pour donner son avis sur des questions financières ou techniques. Le conseil syndical français se réunit régulièrement pour prendre des décisions collégiales et émettre des recommandations à l'assemblée générale des copropriétaires. Il dispose également de la possibilité de mandater des experts techniques pour réaliser des audits ou des études sur des questions spécifiques <sup>126</sup>. En Allemagne, le *Beirat* est également un organe représentatif des copropriétaires, mais qui diffère du conseil syndical français sur plusieurs aspects, car il est composé d'un nombre défini de membres, qui peut être des copropriétaires ou des tiers qui ont été désignés par l'assemblée générale. Contrairement au conseil syndical en France, le *Beirat* a des responsabilités plus étendues dans la gestion quotidienne de la copropriété. Il participe activement à la supervision du syndic, notamment dans la négociation des contrats de services et le suivi des budgets de la copropriété. De plus, il peut prendre des décisions importantes concernant l'entretien et les améliorations du bien commun, à condition qu'elles soient conformes aux directions validées par l'assemblée générale. En termes de fonctionnement, le conseil syndical en France et le *Beirat* en Allemagne diffèrent également. Le conseil syndical doit rendre compte de ses activités à l'assemblée générale et peut être révoqué à tout moment par le syndicat des copropriétaires. Il peut également être assisté par un syndic bénévole ou un professionnel disposant de compétences juridiques et techniques. Le *Beirat* a une plus grande autonomie dans ses décisions et peut agir de manière plus indépendante, bien qu'il soit tout de même soumis à des contraintes légales et aux décisions de l'assemblée générale <sup>127</sup>. En France, le conseil syndical a donc un rôle plus consultatif et de contrôle, tandis qu'en Allemagne, le *Beirat* a une influence plus directe sur la gestion quotidienne de la copropriété. Néanmoins, la loi allemande du 15 mars 1951, précise que « l'immeuble en copropriété appartient aux copropriétaires et à l'administrateur » la désignation d'un conseil syndical n'étant que facultative ce qui était également le cas dans la loi de 1965 en France, le conseil syndical n'ayant été rendu obligatoire que par loi du 31 décembre 1985 afin d'assurer une gestion participative et efficace <sup>128</sup>. Cependant, l'objectif principal de ces deux organes reste le même, c'est-à-dire d'assurer une gestion transparente, efficace et équitable des copropriétés même si dans les deux Etats ses compétences restent limitées à assister le syndicat des

---

<sup>126</sup> Article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>127</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.30

<sup>128</sup> Idem, p.29

copropriétaires et l'administrateur <sup>129</sup>. En Angleterre le statut le plus similaire est le *Board of Directors*, qui se traduit par conseil d'administration, mais qui ne dispose pas des mêmes pouvoirs que le conseil syndical et le *Beirat*. Le conseil d'administration détient des pouvoirs exécutifs en prenant des décisions importantes concernant la gestion quotidienne et financière de la copropriété en coopération avec le *Commonhold Community Manager* (CCM) <sup>130</sup>. Ce pouvoir de décision apporte des aspects positifs dans le sens où il peut améliorer la réactivité et l'engagement, mais aussi négatif en apportant des risques de conflits d'intérêts avec l'ensemble des copropriétaires, un manque de professionnalisme et une complexité dans la limite de ses fonctions. Une amélioration applicable en France pourrait être d'instaurer des mécanismes de contrôle et des formations obligatoires pour les membres du conseil syndical afin de combiner les avantages d'une gestion participative et d'une prise de décision professionnelle, mais également de donner un pouvoir de décisions au conseil syndical conformément à des directives données lors d'une assemblée générale.

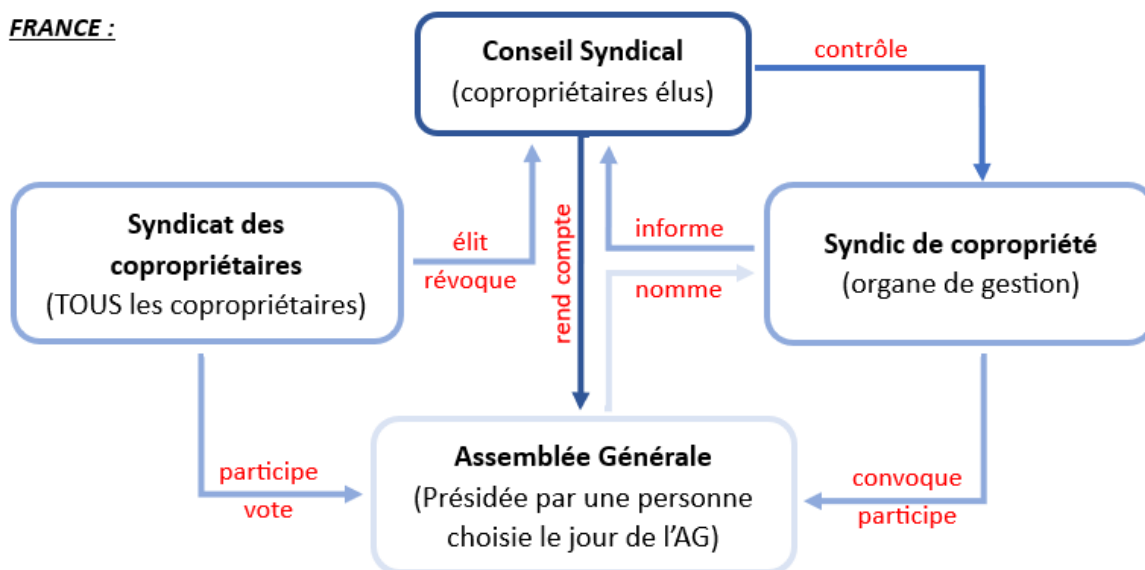


Figure 2 : Schéma récapitulatif des organes de gestion dans les copropriétés en France, illustrant leurs rôles respectifs et leurs pouvoirs décisionnels

<sup>129</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.31

<sup>130</sup> SENAT, « La gestion des copropriétés », *Législation comparée*, p.18, (consulté le 26/04/2024)

**ALLEMAGNE :**

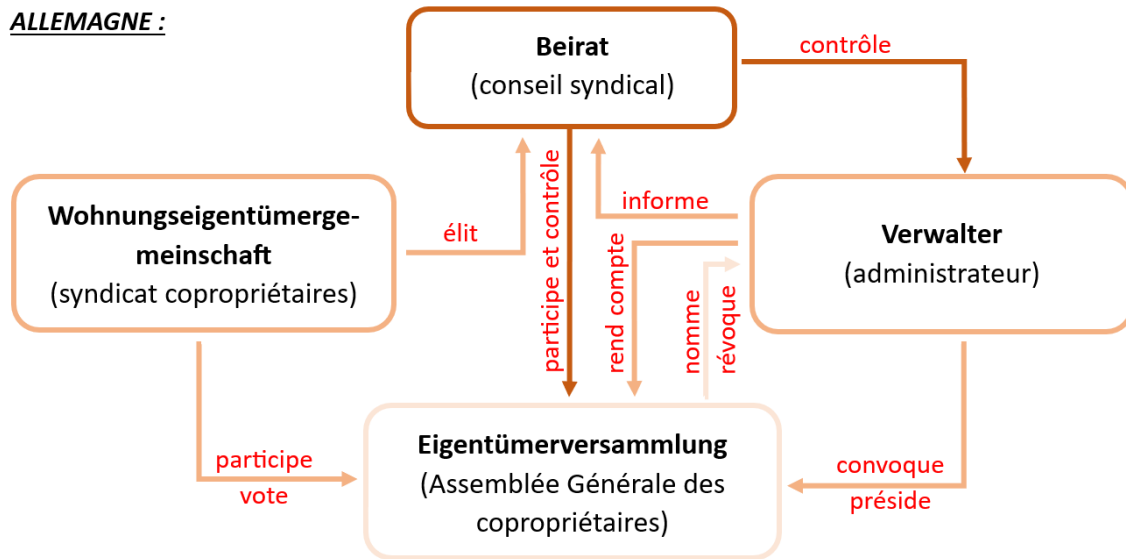


Figure 3 : Schéma récapitulatif des organes de gestion dans les copropriétés en Allemagne, illustrant leurs rôles respectifs et leurs pouvoirs décisionnels

**ANGLETERRE :**

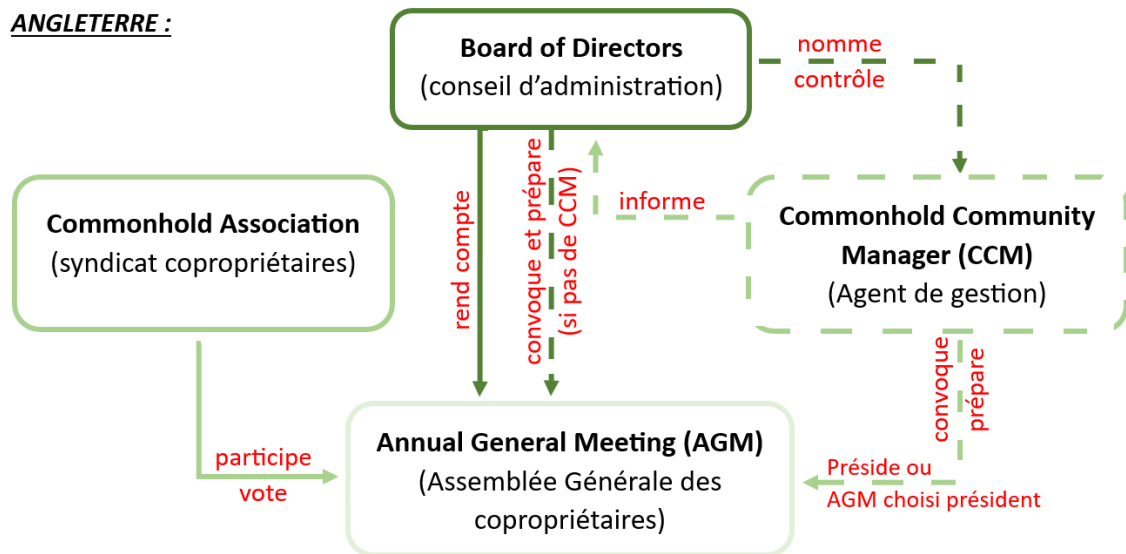


Figure 4 : Schéma récapitulatif des organes de gestion dans les copropriétés en Angleterre, illustrant leurs rôles respectifs et leurs pouvoirs décisionnels

La gestion des copropriétés en France, en Allemagne et en Angleterre présente des similitudes et des différences notables. En France, le syndicat des copropriétaires, doté de la personnalité juridique, est épaulé par un syndic et un conseil syndical consultatif. En Allemagne, la communauté des copropriétaires, sans personnalité juridique distincte, est

gérée par un administrateur (*Verwalter*) et un conseil des copropriétaires (*Beirat*), qui ont plus de pouvoir décisionnel. En Angleterre, la *Commonhold Association*, par l'intermédiaire de son conseil d'administration et du *Commonhold Community Manager*, met l'accent sur la transparence et la gestion préventive. Malgré ces différences, tous les systèmes visent une administration efficace et transparente des copropriétés. Les assemblées générales restent cruciales, permettant aux copropriétaires de prendre des décisions importantes. Une meilleure formation et des mécanismes de contrôle pour les membres du conseil syndical pourraient améliorer la gestion en France, en s'inspirant des pratiques de gestion plus autonomes observées en Allemagne et en Angleterre. Après avoir exploré les différents organes de gestion des copropriétés en France, en Allemagne et en Angleterre, il est crucial de se pencher sur le rôle central que joue l'assemblée générale et ses prises de décision. Cette instance, connue sous le nom de *Eigentümerversammlung* en Allemagne, et *Annual General Meeting* (AGM) en Angleterre constitue le forum décisionnel majeur où se réunissent tous les copropriétaires pour discuter et voter sur les questions essentielles de la copropriété.

### **III.2 Les améliorations possibles pour la prise de décision en copropriété**

L'assemblée générale des copropriétaires joue un rôle clé dans la gestion des immeubles en copropriété en France, en Allemagne et en Angleterre, avec des systèmes de prise de décision variés. Néanmoins les problématiques rencontrées au quotidien restent similaires que ce soit dans l'implication des copropriétaires, à l'importance accordée ou bien de compréhension des différents droits et devoirs pour les copropriétaires... Pour améliorer la souplesse du système français, avec des pistes comme la digitalisation des assemblées récemment mise en place, une clarification légale et une meilleure formation des copropriétaires pourraient être envisageables (3.2.1). Apporter également une certaine souplesse concernant les seuils de majorité, une délégation de vote plus flexible par rapport aux difficultés rencontrées dans les prises de décisions (3.2.2), pourraient rendre le système français plus dynamique et adapté aux besoins contemporains.

#### **III.2.1 Vers une professionnalisation et une modernisation de l'assemblée générale**

L'assemblée générale des copropriétaires en France, en Angleterre et en Allemagne constitue un élément central dans la gestion et l'administration des immeubles en copropriété. Cette réunion annuelle permet aux copropriétaires de prendre des décisions importantes concernant la copropriété, telles que l'approbation des comptes, la fixation du

budget, l'élection du syndic ou la réalisation de travaux. Bien que les objectifs de l'assemblée générale soient similaires dans les trois pays, il existe des approches différentes en ce qui concerne la composition, les pouvoirs et la procédure des assemblées générales des copropriétaires. Cette étude des pratiques spécifiques vise à offrir des perspectives enrichissantes sur la manière dont la prise de décision dans les copropriétés peut être optimisée et assouplie pour répondre aux besoins des copropriétaires tout en assurant une gestion efficace et équitable des biens communs.

En France, l'assemblée générale des copropriétaires est régie par la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit une réunion au minimum une fois par an et dans laquelle tous les copropriétaires sont conviés à y participer. Une assemblée générale peut également être convoquée à tout moment par le syndic de copropriété ou à la demande motivée d'un copropriétaire. La convocation doit, sauf urgence, être adressée à chaque copropriétaire au moins 21 jours avant la tenue de l'Assemblée générale (AG)<sup>131</sup>. En Angleterre, l'assemblée générale des copropriétaires est appelée *Annual General Meeting* (AGM), elle est organisée une fois par an conformément aux dispositions du « *Commonhold (Amendment) Regulations* » en 2009 dans les articles 10 à 30<sup>132</sup>. Comme pour la France, les copropriétaires sont convoqués par écrit et doivent recevoir un préavis d'au moins 21 jours avant la réunion. En Allemagne, l'assemblée générale des copropriétaires est appelée *Eigentümersammlung* et conformément à la loi sur la propriété par étages la « *Wohnungseigentumsgesetz* », la tenue d'une assemblée générale est obligatoire tous les ans. Tous les copropriétaires sont convoqués par écrit et doivent recevoir un préavis de minimum 21 jours aussi avant la réunion comme indiqué à l'article 24 de la loi sur les copropriétés<sup>133</sup>. Elle peut également être demandée par les copropriétaires lorsque plus du quart des copropriétaires d'un immeuble demande la convocation de l'assemblée, la requête formée par ces copropriétaires devant être écrite et motivée<sup>134</sup>.

L'assemblée générale dans les copropriétés en Allemagne est présidée par son administrateur, ce qui est fondamentalement différent du régime français, où interdiction est faite au syndic de présider l'assemblée générale même s'il s'agit d'un syndic bénévole

---

<sup>131</sup> Articles 7, 8, 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>132</sup> Articles 10 à 30 de la loi *The Commonhold (Amendment) Regulations 2009*

<sup>133</sup> Article 24 de la *Wohnungseigentumsgesetz* (WEG) : « *La convocation est effectuée sous forme de texte. La période de convocation doit être d'au moins trois semaines, sauf en cas d'urgence particulière* »

<sup>134</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », *Informations Rapides de la Copropriété*, 2007, n°530, p.29

conformément de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965<sup>135</sup>, de crainte d'abus de position dominante. Le syndic a seulement qualité pour exercer les fonctions de secrétaire de séance à moins que l'assemblée n'en décide autrement. En France, si le syndic présidait l'assemblée, cette irrégularité serait une cause de nullité de l'assemblée générale<sup>136</sup>. En Angleterre avec son système régi par le droit des sociétés, l'assemblée générale est présidée soit par le *Commonhold Community Manager* (CCM) lorsqu'il y en a un ou bien par le président du conseil d'administration de la *Commonhold Association*<sup>137</sup>. La présidence de l'assemblée générale par un administrateur en Allemagne ou par le président du conseil d'administration en Angleterre présente plusieurs avantages par rapport à la présidence par un des copropriétaires de l'immeuble en France. Ces avantages incluent une expertise et des compétences accrues, une neutralité et une objectivité renforcées, de meilleures capacités de gestion des conflits, une continuité et une cohérence dans les décisions, ainsi qu'une efficacité des procédures en restant dans la réalisation de l'ordre du jour défini et transmis aux copropriétaires en amont de l'assemblée générale<sup>138</sup>. Ensemble, ces facteurs contribuent à une gestion plus professionnelle et équitable de la copropriété.

L'ordre du jour de l'assemblée générale en France, est établi par le syndic avec concertation du conseil syndical conformément à l'article 26 du décret du 17 mars 1967 et comprend généralement des points tels que la présentation des comptes, les travaux à réaliser, les litiges en cours... Les décisions sont généralement prises à la majorité des voix exprimées lors de la réunion. L'assemblée générale des copropriétaires peut également voter des résolutions visant à modifier les règles de copropriété ou à décider de l'administration et de la gestion de la copropriété<sup>139</sup>. En Angleterre, l'ordre du jour de l'AGM doit être communiqué aux copropriétaires à l'avance et la tenue de la réunion doit respecter certaines formalités conformément à l'article 12 de *Commonhold (Amendment) Regulations* de 2009<sup>140</sup>. Lors de ces assemblées chaque associé dispose d'une voix et les scrutins ont lieu à mains

---

<sup>135</sup> Article 22 de la loi du 10 juillet de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>136</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.29

<sup>137</sup> Idem, p.32

<sup>138</sup> Articles 10 et 13 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>139</sup> Article 26 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>140</sup> Article 12 de la *Commonhold (Amendment) Regulation* : « L'avis doit également inclure ou être accompagné d'un énoncé de l'ordre du jour des affaires à traiter lors de la réunion, le texte de toute résolution écrite proposée ainsi qu'une brève explication écrite à leur sujet.. »



levées <sup>141</sup> ; les décisions sont donc souvent prises par vote majoritaire des membres présents lors de la réunion. Cependant, contrairement à la France, il n'y a pas de règles spécifiques quant à la fréquence des réunions ou à la procédure à suivre. La flexibilité est donc plus grande en Angleterre, ce qui permet aux copropriétaires de s'organiser selon leurs propres besoins.

L'*Annual General Meeting* (AGM), l'équivalent de l'assemblée générale en France, est l'occasion pour les copropriétaires de discuter des questions relatives à la gestion et aux dépenses de la copropriété, ainsi que de voter pour l'élection et la rémunération des administrateurs <sup>142</sup>. En Allemagne, l'ordre du jour de l'assemblée doit être communiqué aux copropriétaires à l'avance et doit contenir toutes les questions sur lesquelles il y aura un vote. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées lors de la réunion conformément à l'article 24 de la *Wohnungseigentumsgesetz*. L'assemblée générale en Allemagne est l'occasion pour les copropriétaires de discuter de questions telles que les dépenses de la copropriété, les travaux de maintenance, l'élection du conseil d'administration et les règles de la copropriété. La pratique liée à l'ordre du jour dans les trois pays est similaire hormis la longueur du préavis, néanmoins plusieurs mesures d'améliorations pourraient être envisagées comme inclure une préparation collaborative de l'ordre du jour entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires, ainsi qu'un préavis plus long pour donner plus de temps aux copropriétaires pour se préparer et accroître leur engagement et leur présence aux assemblées générales.

Lors des assemblées générales, le nombre de participants est un critère important pour la bonne gestion de la copropriété. On parle alors de quorum qui fait référence au nombre minimal de copropriétaires nécessaire pour que les décisions prises en assemblée générale soient valables et exécutoires <sup>143</sup>. Il peut avoir un impact significatif sur la gestion de la copropriété et sur la prise de décisions collectives. En Angleterre, le quorum est fixé à 20% des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents ou représentés et pour que les décisions soient valables, le nombre de voix favorables doit représenter au moins 20% de toutes les voix de la copropriété. Dans le cas où le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale a lieu la semaine suivante le même jour, à la même heure, au même

---

<sup>141</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.32

<sup>142</sup> Idem, p.33

<sup>143</sup> JEAN Aurore, « L'assemblée Générale dans tous ses états », Informations Rapides de la Copropriété, 2022, n°683, p.14

endroit, à moins que le conseil d'administration de la société ne prenne une autre décision<sup>144</sup>. En Allemagne, le quorum est fixé à 50%, c'est-à-dire pour que les décisions soient valables, le nombre de voix favorables à la décision doit représenter au moins la moitié des copropriétaires de l'immeuble. Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale doit être convoquée avec le même ordre du jour, en revanche la seconde assemblée générale peut siéger même si les conditions du quorum ne sont pas remplies mais peut également inciter à la présence de plus de monde. Le quorum joue un rôle crucial dans la prise de décisions collectives au sein de la copropriété. S'il est fixé trop haut, il peut être difficile de réunir un nombre suffisant de copropriétaires pour rendre les décisions valables, ce qui peut entraver la gestion de la copropriété. En revanche, un quorum trop bas peut permettre à un petit nombre de copropriétaires de prendre des décisions qui peuvent avoir un impact significatif sur l'ensemble de la copropriété<sup>145</sup>. Cette notion de quorum en France est différente car elle est directement liée aux décisions et à la majorité qui doit être réunie selon l'importance de la décision afin de respecter au mieux les volontés des copropriétaires<sup>146</sup>. Les règles de quorum en France pourraient bénéficier d'une simplification et d'une standardisation pour réduire les ambiguïtés et les litiges, puis encourager la participation active des copropriétaires en introduisant des mécanismes de vote électronique afin d'améliorer le quorum et la prise de décision.

L'assemblée générale des copropriétaires en France, en Angleterre et en Allemagne permet aux copropriétaires de participer à la gestion et à l'administration de la copropriété. Elle offre un espace pour prendre des décisions importantes et influencer la vie de la copropriété. La comparaison de ces différentes approches montre que dans leur structure les assemblées générales dans chacun de ces pays sont plutôt similaires. Afin d'améliorer le déroulement de ces assemblées générales en France, la présidence pourrait être confiée à un professionnel qualifié comme tel est souvent le cas en Allemagne avec le *Vewalter*, faciliter la participation électronique pour les copropriétaires ou bien encore renforcer la formation des copropriétaires sur leurs droits et obligations. La manière dont les décisions sont votées

---

<sup>144</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.32

<sup>145</sup> JEAN Aurore, « L'assemblée Générale dans tous ses états », Informations Rapides de la Copropriété, 2022, n°683, p.14

<sup>146</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.29

lors des assemblées générales et les majorités nécessaires pour leur adoption jouent un rôle central dans la gouvernance des copropriétés et l'efficacité de leur gestion.

### **III.2.2 Recherche d'une nouvelle souplesse dans les règles de majorité**

Dans les règles de fonctionnement et de prise de décision au sein d'une copropriété, l'un des aspects les plus importants à prendre en compte est la question des règles de majorité, qui déterminent les conditions nécessaires pour adopter des résolutions lors des assemblées générales de copropriétaires. Souvent source de conflits, la perspective de nouvelles souplesses encadrées dans la prise de décision pourraient être une solution.

Le vote à l'unanimité en copropriété est un procédé qui exige que chaque copropriétaire soit d'accord avec une décision pour qu'elle soit adoptée en garantissant que chaque propriétaire a un pouvoir de veto sur les questions importantes. Cette méthode assure une protection des intérêts individuels, favorise l'harmonie et la collaboration entre les copropriétaires, et protège contre les abus de pouvoir potentiels. Cependant, cela peut rendre difficile l'adoption rapide de mesures et limiter la flexibilité dans la gestion quotidienne de la copropriété. La loi du 10 juillet 1965 qui régit la copropriété en France établit à son article 26 que certaines décisions relatives à la copropriété doivent être prises à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée générale <sup>147</sup>. Néanmoins, cela n'a pas toujours été le cas, aux origines de la copropriété il était considéré que la gestion de l'immeuble en copropriété incombe collectivement aux copropriétaires. De ce fait dans la loi française du 28 juin 1938, il était exigé que les décisions soit prises à l'unanimité, une forme qui posa de nombreuses difficultés assez rapidement dans l'obtention pour chaque vote de l'unanimité. L'Allemagne, dans sa loi du 15 mars 1951, à l'instar de la loi française de 1938 exige que des décisions soient prises à l'unanimité, un choix étonnant aux vues des difficultés rencontrées dans ce procédé exercé pendant plusieurs années et ayant rapidement démontré ses limites avec des décisions qui aboutissaient à un blocage de la gestion des immeubles <sup>148</sup>. Ce système a donc posé des problématiques dans la gestion des copropriétés que ce soit en France ou en Allemagne en nécessitant de proposer de nouvelles dispositions permettant un bon fonctionnement. Dans sa loi de 1965 la France a pallié ce problème en proposant plusieurs règles de majorité en fonction de l'importance des décisions avec

---

<sup>147</sup> Article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>148</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.30

principalement la règle de la majorité simple. L'Allemagne en a fait de même mais de façon beaucoup plus tardive car cette modification n'est intervenue que 50 ans plus tard dans sa loi du 1er juin 2007 où les décisions relatives à la gestion courante sont adoptées à la majorité simple, hors convention instituée suite à un accord dans une copropriété qui nécessite que toute décision interne à l'immeuble soit prise à l'unanimité <sup>149</sup>. En Angleterre, comme son système de copropriété est intervenu plus tard, ce pays a directement mis en place plusieurs modes de décisions dans sa loi de 2002, l'unanimité étant un principe qui ne fonctionnait pas dans les pays voisins, l'Angleterre a directement mis en place des règles de majorité pour les prises de décisions au sein des Commonhold. L'unanimité est requise pour prendre les décisions importantes et modifiant les règles de la copropriété sur les droits fondamentaux, telles que la modification de la destination de l'immeuble ou la modification des parties communes, nécessitant l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée générale de la copropriété <sup>150</sup>. L'exigence de l'unanimité rend les processus de prise de décision plus complexes et plus longs, car il est difficile de parvenir à un accord lorsque les intérêts et les opinions des copropriétaires diffèrent. Néanmoins, cette exigence d'unanimité vise à protéger les droits et les intérêts des copropriétaires, en veillant à ce que les décisions importantes soient prises avec un consensus. L'impact de l'unanimité en tant que règle de décision dans la copropriété peut être à la fois bénéfique et problématique. D'une part, l'exigence de l'unanimité peut garantir que les décisions majeures soient prises avec un consensus et qu'elles respectent les intérêts de tous les copropriétaires. Cela peut contribuer à maintenir un équilibre entre les droits individuels et collectifs au sein de la copropriété. D'autre part, l'unanimité peut également rendre le processus de prise de décision plus difficile et plus lent, car il peut être difficile de parvenir à un accord unanime entre les copropriétaires, d'où la mise en place de règles de majorité plus faciles à obtenir afin de simplifier la gestion des copropriétés.

Lors des assemblées générales, chaque copropriétaire a le droit de voter, le nombre de voix dont il dispose varient en fonction des pays. En France, un copropriétaire dispose pour voter d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part de parties communes <sup>151</sup> ; et il en est de même pour l'Allemagne <sup>152</sup>. Le processus est différent en Angleterre, du fait qu'il

---

<sup>149</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.30

<sup>150</sup> SENAT, « La gestion des copropriétés », *Législation comparée*, p.19, (consulté le 26/04/2024)

<sup>151</sup> Article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>152</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.29

soit régi au droit des sociétés. Lorsqu'un vote formel a lieu, les voix sont attribuées conformément au règlement de copropriété avec deux façons possibles : à savoir soit une voix par lot, soit un nombre de voix proportionnel à la valeur du lot <sup>153</sup>. Le second procédé anglais serait plutôt ressemblant à ce qui est fait en France et en Allemagne.

La majorité simple est l'une des règles de décision les plus couramment utilisées dans les systèmes de gouvernance, y compris dans le domaine de la copropriété en France, en Angleterre et en Allemagne. Cette règle consiste à prendre une décision lorsque la majorité des membres présents exprime leur vote en faveur ou contre une proposition donnée. Bien qu'elle soit souvent considérée comme un moyen simple et pratique de prendre des décisions collectives, elle permet une prise de décision plus efficace, notamment dans les situations où il est nécessaire de prendre rapidement des mesures ou de résoudre des problèmes urgents de la gestion ordinaire de la copropriété. En ne requérant qu'une majorité simple de votes, cette règle permet de gagner du temps et de prendre rapidement des décisions, sans alourdir les procédures de prise de décision. De plus, la majorité simple favorise l'inclusion de toutes les parties prenantes dans le processus décisionnel, car chaque membre a le droit de voter et de faire valoir son opinion. Cependant, la majorité simple peut également présenter des limites et des risques potentiels. L'un des principaux inconvénients de cette règle est qu'elle ne tient pas compte des opinions minoritaires. Si une proposition est adoptée par une majorité simple, cela signifie que même si une minorité significative s'oppose à la décision, elle sera tout de même mise en œuvre. Cela peut être perçu comme une injustice ou une limitation de la voix de certains membres de la copropriété. De plus, la majorité simple peut également entraîner une polarisation ou une division au sein de la communauté, car les membres pourraient adopter une attitude de "vainqueur-perdant" plutôt que de chercher des solutions consensuelles. En France, l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que les décisions prises en assemblée générale de copropriétaires sont soumises au principe de la majorité simple, qui signifie que la décision est adoptée si elle recueille plus de voix pour que de voix contre par rapport aux personnes présentes ou représentées à l'assemblée générale <sup>154</sup>. Elle est devenue aujourd'hui la majorité de principe, un critère important c'est que dans cette majorité les abstentionnistes ne sont pas pris en compte. En Allemagne, la majorité simple en copropriété est régie par la loi du 1<sup>er</sup> juin 2007 sur la copropriété,

---

<sup>153</sup> RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », Informations Rapides de la Copropriété, 2007, n°530, p.32

<sup>154</sup> Article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

*Wohnungseigentumsgesetz* en son article 25<sup>155</sup>. Comme pour la législation française, la majorité simple en Allemagne signifie que la décision est adoptée si elle recueille la majorité des voix exprimées en assemblée générale par rapport aux membres présents. Cette approche se base sur le principe d'un vote par unité habitable, ce qui signifie que chaque copropriétaire a une voix, quel que soit le nombre de propriétaires dans cette copropriété<sup>156</sup>. L'Angleterre fonctionne de façon similaire avec la législation relative à la majorité simple en copropriété qui repose sur la *Commonhold and Leasehold Reform Act* de 2002, où la prise de décisions en assemblée générale de copropriétaires est soumise à la majorité simple, qui nécessite un nombre de voix supérieur à la moitié des voix exprimées lors du vote. Mais avec une particularité propre à l'Angleterre, une décision est prise à la majorité des voix des copropriétaires présents à l'assemblée à condition que la majorité représente au moins 50% des intérêts financiers de la copropriété. Cela signifie que la décision doit non seulement être soutenue par un nombre suffisant de voix, mais aussi par les copropriétaires détenant une part significative des intérêts financiers dans la copropriété, sachant que les intérêts financiers sont proportionnels à la taille des unités de copropriété détenues par chaque copropriétaire<sup>157</sup>.

Dans le contexte spécifique de la copropriété, la majorité simple peut donc avoir un impact sur les décisions liées à la gestion de l'immeuble, à la réalisation de travaux de rénovation ou à l'adoption de règles et de réglementations. La majorité simple est une règle de décision largement utilisée dans la copropriété en France et en Allemagne mais très rarement en Angleterre. Cette règle présente certains avantages, tels qu'une prise de décision rapide et l'inclusion de tous les membres, mais elle comporte également des inconvénients potentiels, tels que l'exclusion des opinions minoritaires et la polarisation de la communauté. En France, la copropriété dispose d'une règle de majorité avec un procédé spécifique appelé "majorité absolue" et présente des caractéristiques singulières que ni l'Angleterre, ni l'Allemagne n'exploitent. Cette exigence de majorité absolue en copropriété est un moyen de favoriser une prise de décision collective, dans laquelle toutes les parties prenantes sont impliquées et représentées de manière équitable. Elle permet également de prévenir d'éventuelles prises de pouvoir abusives ou de décisions unilatérales qui pourraient nuire aux intérêts des autres copropriétaires. Ainsi, la majorité absolue en copropriété constitue un

---

<sup>155</sup> Article 25 *Wohnungseigentumsgesetz* (loi sur la copropriété en Allemagne) : « Lorsque la décision est prise, la majorité des suffrages exprimés est décidée [...] »

<sup>156</sup> SENAT, « La gestion des copropriétés », *Législation comparée*, p.14, (consulté le 26/04/2024)

<sup>157</sup> Idem, p.18

garde-fou important, garantissant un fonctionnement démocratique et équilibré au sein de ces ensembles immobiliers collectifs. Dans les copropriétés en Allemagne et en Angleterre concernant les décisions les plus importantes, il est nécessaire de disposer d'une majorité dite « qualifiée », donc plus élevée pour être adoptée. Le principe de la majorité absolue est défini à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, elle consiste à prendre en compte le nombre total des voix et non pas seulement celui des copropriétaires présents lors des assemblées générales <sup>158</sup>. Cette particularité est essentielle pour garantir une représentativité équitable des parties prenantes, en évitant qu'un seul copropriétaire disposant d'un nombre exorbitant de voix ne puisse influencer de manière disproportionnée les décisions qui y sont prises. Ainsi, chaque voix compte, quel que soit le degré d'implication ou le nombre de lots détenus par un propriétaire. Cette majorité se calcule en fonction du nombre total des voix exprimées et non pas simplement du nombre de copropriétaires présents physiquement lors des assemblées générales comparé à ce qui est pratiqué en Angleterre et en Allemagne. Ainsi, une décision prise en majorité absolue implique que celle-ci ait obtenu au moins la moitié des voix des copropriétaires, qu'ils soient présents ou représentés. Ce principe de majorité est un mécanisme essentiel pour garantir une gouvernance équilibrée et juste des copropriétés, en assurant que chaque voix compte et en limitant l'influence disproportionnée de copropriétaires avec un grand nombre de voix, cette règle contribue à une meilleure représentativité et équité dans les décisions. Néanmoins, la majorité absolue garantit une large approbation pour des décisions importantes, mais elle est complétée par la majorité de rattrapage qui offre une flexibilité nécessaire pour débloquer des situations tout en maintenant une participation significative des copropriétaires <sup>159</sup>. L'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 est une solution pragmatique pour faciliter la prise de décisions en copropriété lorsque la majorité absolue n'est pas atteinte mais qu'un soutien significatif existe. Elle permet d'avancer dans les décisions importantes tout en assurant une certaine représentativité. Cependant, son utilisation nécessite une bonne compréhension et une gestion attentive pour éviter les dérives et garantir que les décisions prises reflètent bien l'intérêt collectif des copropriétaires comme lors de l'utilisation des majorités qualifiées.

Lorsqu'il s'agit de prendre des décisions importantes au sein d'une copropriété, différents systèmes de majorité sont en vigueur selon les pays. En France et en Allemagne, il existe la majorité qualifiée, plus communément appelée en France la double majorité ;

---

<sup>158</sup> Article 25 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>159</sup> Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

tandis qu'en Angleterre c'est la majorité des 3/4. Ces majorités permettent de statuer sur décisions importantes d'un immeuble en copropriété, mais elle conduit à des blocages décisionnels. En France, la double majorité en copropriété est réglementée par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Selon cet article, ces décisions prises en assemblée générale doivent être votées à la double majorité, c'est-à-dire la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires <sup>160</sup>. Cette double majorité vise notamment à éviter qu'une minorité puisse imposer ses décisions à la majorité. En Angleterre, la copropriété suit une approche différente avec la majorité des 3/4 des copropriétaires, qui selon l'article 20 de la loi sur la copropriété de 2002 <sup>161</sup>, pour prendre certaines décisions importantes, comme des travaux de rénovation majeurs, la modification des statuts, les ventes et acquisitions des parties commune... il est nécessaire d'obtenir une majorité de 75% des voix des copropriétaires exprimées en faveur de la proposition <sup>162</sup>. Cette majorité plus élevée vise à protéger les intérêts des copropriétaires, en particulier ceux qui ne sont pas favorables aux dépenses importantes. En Allemagne, la majorité « qualifiée » est utilisée pour prendre des décisions au sein de la copropriété, telles que la modification du règlement de copropriété, des travaux de rénovation important, un changement de destination des parties communes, fusion et séparation de lots... il faut obtenir une majorité de 50% des droits de vote des copropriétaires présents ou représentés, mais également une majorité de 50% des droits de vote des copropriétaires au total, y compris ceux qui ne participent pas à l'assemblée générale. Cette majorité qualifiée est conçue pour assurer une plus grande stabilité dans la prise de décisions, en évitant que des décisions importantes ne soient prises seulement par les copropriétaires présents lors de l'assemblée générale. Un procédé comparable à la forme de la majorité absolue en France. Les décisions plus importantes, telles que la modification du règlement de copropriété ou la réalisation de travaux majeurs, requièrent une majorité qualifiée, qui varie généralement entre les deux tiers et les trois quarts des quotes-parts de copropriété. Chaque système de majorité qualifiée a ses avantages et ses inconvénients, avec en Angleterre une majorité des 3/4 qui permet une prise de décision plus rapide mais qui protège moins bien les minorités et l'Allemagne où la majorité qualifiée assure une stabilité décisionnelle mais qui rend aussi plus difficile l'adoption des

---

<sup>160</sup> Article 26 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>161</sup> Article 20 de la *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002* : « [...]Une association de communauté en propriété indivise peut agir comme décrit dans le paragraphe ci-dessus uniquement si l'association adopte une résolution pour prendre l'action, et si au moins 75 % de ceux qui votent sur la résolution votent en faveur »

<sup>162</sup> SEROUSSI Roland, « Chapitre 4. Le droit anglais des sociétés », *Introduction aux droits anglais et américain*, Edition Dunod, 2011, p. 39-49



mesures urgentes. Dans le système français, bien que la double majorité protège les minorités et assure une prise de décision proportionnelle aux intérêts financiers de chacun, elle entraîne régulièrement des blocages et des lenteurs. Réaliser la mise place d'une nouvelle majorité dit intermédiaire à 50% en s'appuyant sur le modèle allemand pour des décisions de moyenne importance permettrait d'aider la fluidité du processus décisionnel, car les décisions qui restent souvent compliquées à valider du fait que les que les majorités ne soit pas atteintes, conséquence le plus souvent du manque de participation de l'ensemble des copropriétaires.

Pour pallier ce problème, la France a adopté en 2014 la loi ALUR qui a marqué une réforme majeure dans le secteur du logement et de l'urbanisme en France <sup>163</sup>. En matière de copropriété l'une des réformes apportées par cette loi concerne l'assouplissement des règles de majorité pour la prise de décisions en assemblée générale. Initialement, certaines décisions importantes nécessitaient une majorité absolue ou une double majorité, désormais il est possible grâce au mécanisme dit des « passerelles » des articles 25-1 et 26-1 de débloquent certaines situations. L'article 25-1 permet de faire passer des résolutions initialement soumises à la majorité absolue (article 25) à une majorité simple (article 24) si elles n'ont pas été adoptées mais ont recueilli au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires. Cette passerelle est destinée à éviter les blocages décisionnels, favorisant ainsi une gestion plus efficace des copropriétés. L'article 26-1, quant à lui, propose un mécanisme similaire pour les résolutions nécessitant une double majorité (article 26). Si une résolution soumise à cette majorité n'est pas adoptée mais recueille au moins la moitié des voix de tous les copropriétaires, elle peut être soumise à une seconde délibération où la majorité absolue des voix exprimées suffit. Ces dispositions visent à assouplir les règles de prise de décision, facilitant ainsi la réalisation de travaux et l'adoption de mesures essentielles au bon fonctionnement des immeubles en copropriété. Un procédé similaire en Allemagne avec sa la loi WEG-Novelle de 2020 qui a procédé à des modifications pour la simplification des majorités similaires avec en cas de majorité qualifiée non atteinte lors d'une première assemblée générale une réduction de la majorité requise lors d'une seconde assemblée générale <sup>164</sup>. Au contraire de l'Angleterre qui n'a pas connu de réforme dans le même sens, cela peut s'expliquer du fait que ce mode de détention n'est pas encore très développé dans ce pays. Les modèles français et allemand sont donc plus flexibles que le

---

<sup>163</sup> Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

<sup>164</sup> RITSCHER Felix, « WEG Reform 2020 », Avril 2022, (consulté le 02/06/2024)

modèle anglais suite aux dernières réformes assouplissant les règles de prise de décision. Néanmoins, il nécessite encore des améliorations car ces glissements de majorité ne sont possibles que lorsque les quorum en assemblée générale sont atteints, or nous avons vu précédemment que le quorum en France qui pour rappel se définit en fonction des décisions à prendre indiquées dans l'ordre du jour, est difficilement atteint par les copropriétés. En complément des dispositions d'assouplissement mises en place par la loi ALUR, un allègement du quorum en France permettrait de faciliter l'accès au glissement de ces majorités et donc de permettre une prise de décision accessible aux copropriétés qui subissent le manque de participations des copropriétaires.

La gestion des copropriétés en France repose ainsi sur le syndicat des copropriétaires, assisté d'un syndic professionnel ou non professionnel et d'un conseil syndical. Cette structure permet la gestion collective des parties communes et la prise de décisions lors des assemblées générales. Cependant, plusieurs ajustements sont nécessaires pour améliorer ce cadre. Il serait bénéfique de renforcer les compétences et les pouvoirs du conseil syndical pour un rôle consultatif et de contrôle plus efficace comme en Allemagne. Actuellement, bien que le conseil syndical puisse émettre des recommandations et mandater des experts, il pourrait superviser plus activement les affaires courantes, favorisant ainsi une gestion proactive et transparente des copropriétés. En introduisant une formation obligatoire pour les membres du conseil syndical sur les aspects juridiques, financiers et techniques de la copropriété, la France pourrait garantir des compétences uniformes et professionnelles au sein du conseil syndical. Une révision des modalités d'élection et de révocation du syndic, en limitant la durée des mandats comme en Allemagne, encouragerait un renouvellement régulier et une participation accrue des candidats. Une promotion de la création et l'alimentation régulière d'un fonds de réserve certes déjà obligatoire, mais désormais soutenu par des études périodiques sur son adéquation permettrait une gestion proactive des finances de la copropriété. Concernant une amélioration de la souplesse du système français de sa gestion des copropriétés, notamment dans sa prise de décision plusieurs initiatives sont envisageables. Tout d'abord, la digitalisation des assemblées générales pourrait permettre une participation plus importante des copropriétaires, en facilitant les réunions à distance et en simplifiant les procédures administratives. Cette modernisation pourrait également contribuer à réduire les coûts et les délais associés aux réunions physiques, tout en améliorant la transparence et l'efficacité des décisions prises. A ce propos une récente évolution a eu lieu avec la loi du 9 avril 2024 à son article 38, en autorisant désormais l'envoi numérique

des convocations et des procès-verbaux pour les assemblées générales. Une clarification légale pourrait être introduite pour rendre les règles de gouvernance plus compréhensibles et accessibles à tous les copropriétaires, cela inclurait une révision des seuils de majorité pour certaines décisions, adaptant ainsi les exigences en fonction de la nature et de l'impact des résolutions proposées. Une délégation de vote plus flexible pourrait également être instaurée pour faciliter la représentation des copropriétaires lors des assemblées générales, permettant ainsi une prise de décision plus fluide et adaptée aux besoins spécifiques de chaque copropriété. En combinant ces mesures, la France pourrait significativement améliorer la gouvernance et la gestion des copropriétés, assurant ainsi une meilleure transparence, efficacité et durabilité à long terme.

## Conclusion

L'analyse comparative des modes de détention de la propriété en France, en Allemagne et en Angleterre met en lumière les particularités et les défis propres à chaque système juridique. Chaque pays doit faire face à des enjeux contemporains, tels que l'urbanisation croissante, la protection de l'environnement et la durabilité. En France et en Allemagne, cela se traduit par des réglementations et des codifications plus strictes sur l'utilisation des terres et la protection des ressources naturelles. En Angleterre, la flexibilité de la Common Law permet de répondre avec les jurisprudences aux besoins changeants en matière de propriété. De façon générale entre les trois pays, en conséquence du verdissement, le droit de propriété se trouve principalement restreint par le Code de l'environnement.

En France, malgré des réformes visant à simplifier les procédures d'enregistrement, des défis persistent en raison de la complexité et des coûts associés. Le Référentiel Foncier Unifié (RFU) représente une avancée majeure pour centraliser et harmoniser les données foncières, mais son développement futur devra équilibrer transparence, accessibilité au public et protection des données personnelles. La poursuite de la dématérialisation ainsi que l'amélioration de l'accessibilité des informations cadastrales, de la mise à jour régulière des données, de la simplification des procédures d'accès et le bornage lors des transactions immobilières pourraient renforcer la sécurité juridique avec un cadastre précis et exhaustif pour le foncier facilitant la gestion et l'aménagement du territoire, inspirées par le modèle allemand. Le RFU a le potentiel de transformer la gestion foncière en France. En somme, le droit de propriété continuera d'évoluer pour refléter les valeurs et les besoins actuels de la société, en garantissant à la fois la sécurité juridique et la protection des droits fondamentaux, tout en intégrant pleinement les impératifs de résilience et de gestion responsable des ressources naturelles.

L'indivision, même si son régime est plus développé en France qu'en Allemagne et en Angleterre, souligne la nécessité d'une meilleure gestion des régimes d'indivision légale, souvent source de conflits. La possibilité de cadrer ces régimes d'indivision avec des mandataires extérieurs voire professionnels et de mettre en place les conventions d'indivision de manière obligatoires pourrait clarifier les modalités de gestion, d'administration et de conservation afin de réduire les litiges entre coindivisaires. Une réglementation précise des conventions d'indivision, similaire à celle des copropriétés en France, renforcerait la sécurité

juridique et la gestion harmonieuse des biens indivis. Une harmonisation des règles de sortie de l'indivision, face à la multiplication des cas d'indivision, serait bénéfique. Des solutions cohérentes et harmonisées pourraient être élaborées pour faciliter les procédures de sortie de l'indivision et garantir les droits des coindivisaires, avec l'instauration de nouvelles mesures comme un « délai de décision » qui une fois dépassé fera l'objet d'une requête au Juge et s'en suivra d'une procédure afin de remédier aux indivisions qui se trouvent en litiges depuis plusieurs années. Cette démarche contribuerait à une gestion foncière plus efficace et durable.

La gestion des copropriétés en France, pourrait bénéficier de réformes inspirées par les pratiques allemandes. Renforcer les compétences et les pouvoirs du conseil syndical avec rôle plus décisif pour des décisions dite d'urgence et indispensable, introduire une formation obligatoire pour ses membres, et réviser les modalités d'élection et de révocation du syndic afin d'apporter un renouvellement fréquent encourageraient une gestion plus proactive et transparente. La digitalisation des assemblées générales, déjà amorcée par la loi du 9 avril 2024, et une clarification des règles de gouvernance favoriseraient une participation accrue des copropriétaires en incluant une révision des seuils de majorité pour certaines décisions adaptant ainsi les exigences en fonction de la nature et de l'impact des résolutions proposées pour une prise de décision plus fluide. Une sensibilisation pour que les copropriétaires s'investissent d'avantage serait bénéfique, accompagné d'un abaissement des quorums permettrait une prise de décision plus simple. En combinant ces mesures, la France pourrait significativement améliorer la gouvernance et la gestion des copropriétés, assurant ainsi une meilleure transparence, efficacité sur le long terme.

L'analyse comparative de ces modes de détention de la propriété en France, en Allemagne et en Angleterre montre que chaque système a ses forces et ses faiblesses, mais surtout qu'il existe un potentiel significatif d'amélioration par l'inspiration mutuelle et la collaboration. En adoptant les meilleures pratiques existantes dans d'autres pays en France, il est possible de renforcer la sécurité juridique, d'améliorer la gestion foncière et de répondre aux défis environnementaux et urbains de manière plus efficace et durable. Ce mémoire espère ainsi contribuer à une réflexion plus large sur l'évolution nécessaire des systèmes de propriété pour mieux servir les besoins de la société contemporaine.

## Bibliographie

### I. Ouvrages et manuels

- BARBIER Maurice, « Pouvoir et propriété chez Thomas D'Aquin : la notion de dominium », *Revue des sciences philosophiques et théologiques*, Edition Vrin, vol. 94, n°4, 2010.
- BULLIER Antoine, « La Common Law », *Connaissance du droit*, Edition DALLOZ, Mai 2023.
- FROMONT Michel, « Grands systèmes de droit étrangers », Collection Mémentos, Edition Lefebvre Dalloz, 2023.
- NEESON Jeanette, « Les terres en jouissance collective en Angleterre 1700-1850 », *Les propriétés collectives face aux attaques libérales (1750-1914)*, Edition Presses universitaires de Rennes, 2003.
- RAUSCHER Anton, « Der Innere Zusammenhang Zwischen Freiheit Und Eigentum », *Das Eigentum Als Eine Bedingung Der Freiheit - Property as a Condition of Liberty*, vol. 22, Edition Duncker & Humblot GmbH, 2013.
- SCABORO Romain, « Le droit de propriété, un droit absolument relatif », Collection Droit et Ville, Edition Institut des Études Juridiques de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Environnement, vol. 76, n° 2, 2013.
- SOLEIL Sylvain, « Le Code civil de 1804 a-t-il été conçu comme un modèle juridique pour les nations ? », Collection Histoire de la justice, Edition Association Française pour l'Histoire de la Justice, vol. 19, n°1, 2009.
- STEIN Wolfgang Hans, « Les trois âges du cadastre allemand : fiscalité, propriété, planification (l'exemple de la Rhénanie) ». *De l'estime au cadastre en Europe. Les systèmes cadastraux aux XIXe et XXe siècles*, Institut de la gestion publique et du développement économique, 2008.
- THUNIS Xavier, VAN DER MENSBRUGGHE François, « A la recherche de la « possession » en droit anglais », *Revue internationale de droit comparé*, Vol. 52 N°1, Edition Société de législation comparé, mars 2000.
- TOMUSCHAT Christian, « L'interventionisme de l'Etat et le droit de propriété en Allemagne fédérale », *Revue internationale de droit comparé*, Vol. 23, N°3, 1971.
- VASSART Patrick, « Manuel de droit romain », Edition Bruylant, 2015.
- WITZ Claude, « Le droit allemand », *Connaissance du droit*, Edition DALLOZ, 2018.

### II. Chapitre dans un ouvrage

- BOUDON Jacques-Olivier, « Chapitre 4 - L'Europe à l'apogée de l'Empire », *La France et l'Europe de Napoléon*, Edition Armand Colin, 2006.
- CLIPPELE Marie-Sophie, « Chapitre 1. Revisiter le droit de propriété absolu mais limité », *Protéger le patrimoine culturel : à qui incombe la charge ?*, Presses universitaires Saint-Louis, Bruxelles, 2020.
- GOLTZBERG Stefan, « Chapitre III. Les sources du droit », *Les sources du droit*, Edition Presses Universitaires de France, 2024.
- MESTRE-MAHLER Muriel, « 10. L'immeuble en copropriété », *Droit de l'immobilier 2022*, Edition Dunod, 2022.

- SEROUSSI Roland, « Chapitre 4. Le droit anglais des sociétés », *Introduction aux droits anglais et américain*, Edition Dunod, 2011.

### III. Travaux universitaires

#### Mémoire de Master :

- BONA-PELLISSIER Morgane, « L'entail et le mayorazgo ou l'unité de la succession en Angleterre et en Espagne », Mémoire de Master 2 droit européen comparé, Université Paris II Panthéon-Assas, 2016.
- CHARLES Camille, « Modalités et formes de l'accession à la propriété immobilière en Angleterre », Mémoire de Master 2 en Droit Notarial, 2014.
- AGARWAL B.K., « Land registration : global practices and lessons for india », Mémoire d'étude, 2019.

#### Recherches :

- CAYOL Amandine, « La protection du droit de propriété par la Charte des droits fondamentaux », Chapitre d'ouvrage, Institut Demolombe, 2024.
- CHOUQUER Gérard, « Les régimes de domanialité foncière dans le monde de l'Antiquité à nos jours », Recherche pour publication, 2022.
- GORE Marie, « L'évolution et la diversification du droit de propriété », Table ronde, Université Panthéon-Assa Paris II, 2014.
- GRIMONPREZ Benoît, « La fonction environnementale de la propriété », Revue trimestrielle de droit civil, Université de Poitiers, 2015.

### IV. Articles de revues universitaires et scientifiques

- BRUNET Sylvia, « La conception originelle de la sécurité juridique : l'Allemagne », octobre 2020, Conseil Constitutionnel, n°5, [consulté le 14/03/2024], disponible sur : <https://www.conseil-constitutionnel.fr/publications/titre-vii/la-conception-originelle-de-la-securite-juridique-l-allemande>
- CHOUQUER Gérard, « La conception de la propriété dans les pays de droit latin, germanique et anglo-saxon », mai 2021, Académie d'Agriculture de France, [consulté le 02/03/2024] , disponible sur : [https://www.academie-agriculture.fr/sites/default/files/publications/encyclopedie/final\\_04.01.q04\\_conception\\_propriete.pdf](https://www.academie-agriculture.fr/sites/default/files/publications/encyclopedie/final_04.01.q04_conception_propriete.pdf)
- CLERE Jean-Jacques, « L'abolition des droits féodaux en France », 2005, Revue d'histoire critique, vol. 94-95, [consulté le 15/04/2024], disponible sur : <https://journals.openedition.org/chrhc/1227>
- JEAN Aurore, « L'assemblée Générale dans tous ses états », *Informations Rapides de la Copropriété*, 2022, n°683
- RITSCHY Marie-Françoise, « Droit comparé de la copropriété en Europe du Nord (Allemagne, Angleterre, Pays de Galles) », *Informations Rapides de la Copropriété*, 2007, n°530

## V. Textes législatifs, réglementaires, institutionnels et loi

### CODE :

- Code civil
- Bürgerliches Gesetzbuch (Code civil allemand)

### TEXTES REGLEMENTAIRES :

- Règlement intérieur des géomètres-experts
- Grundbuchordnung (Règlement relatif aux registres du cadastre allemand)

### TEXTES FONDAMENTAUX :

- Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (DDHC), 1789.
- Loi Fondamentale de la République Fédérale d'Allemagne, 1949.
- Charte des Droits Fondamentaux de l'Union Européenne, 2000.

### LOIS et DECRETS :

- Law of Property Act, 1925.
- Loi du 28 juin, 1938.
- Loi n°46-942, du 7 mai 1946.
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG), 1951
- Loi n° 65-557, du 10 juillet 1965.
- Décret n°67-223, du 17 mars 1967.
- Trust of Land and Appointment of Trustees Act, 1996.
- Commonhold and Leasehold Reform Act, 2002.
- Loi n° 2006-728, du 23 juin, 2006.
- Décret n° 2008-1484, du 22 décembre 2008.
- The Commonhold (Amendment) Regulations, 2009.
- Loi n° 2014-366, du 24 mars 2014.

## VI. Rapports

- « Pour une modernisation de la publicité foncière », Rapport de la Commission de réforme de la publicité foncière, 2018.
- « Accompagner, Financer, Rénover », Rapport annuel de l'ANAH, 2022.

## VII. Webographie

- AHEN Murielle, « Droit de préemption et de substitution de la part indivise », Avocat Droit Succession, 2024, [consulté le 19/04/2024], disponible sur : <https://avocat-droit-succession-cahen.fr/apres/droit-de-preemption-et-de-substitution-de-la-part-indivise/>
- AVANThomes, « Home Ownership statistics for the UK in 2024 », 2024, [consulté le 05/04/2024], disponible sur : <https://www.avanthomes.co.uk/about-avant/newsroom/40-home-ownership-statistics-for-the-uk-in-2024>
- BAMDE Aurélien, « Les caractères du droit de propriété (absolu, exclusif et perpétuel), Le droit dans tous ses états », 2020, [consulté le 27/03/2024], disponible sur : <https://aurelienbamde.com/2020/03/25/les-caracteres-du-droit-de-proprieté-absolu-exclusif-et-perpetuel/>
- BOAST Andrew, « Co-Ownership Agreement for property », 2023, [consulté le 19/04/2024], disponible sur :



- <https://www.samconveyancing.co.uk/news/conveyancing/co-ownership-agreement-for-couples-286>
- BRAUDO Serge, « Dictionnaire du droit privé », [consulté le 28/02/2024], disponible sur : <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/indivision.php>
  - Bundesgesetzblatt, « Gesetz zur Änderung des Erb- und Verjährungsrechts », [consulté le 19/04/2024] disponible sur : [https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bibliothek/Gesetzesmaterialien/16\\_wp/erbrecht/bgbl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bibliothek/Gesetzesmaterialien/16_wp/erbrecht/bgbl.pdf?__blob=publicationFile&v=1)
  - CABAUD Céline, « L'indivision : partage amiable et judiciaire », *Village de la Justice*, 2023, [consulté le 17/04/2024], disponible sur : <https://www.village-justice.com/articles/partage-amiable-judiciaire-indivision,46815.html>
  - Cabinet SEBAN et Associés, « Le droit de propriété et les limitations apportées à son exercice, 2021 », p.5, [consulté le 17/04/2024], disponible sur : <https://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2021/11/CM.-Dubois-E.-Bacqueyrisses-etc-Doissier-le-droit-de-propriete-et-les-limitations-apportees-a-son-exercice.pdf>
  - DUSTATIS Statistisches Bundesamt, « Haulshalte in Eigentümerwohnungen », [consulté le 24/05/2024], disponible sur : <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo2-eigentuemerverwohnungen.html>
  - Immoeinfach, « Grundstücksgrenze », [consulté le 05/04/2024], disponible sur : <https://immoeinfach.de/immobilienlexikon/grundstuecksgrenze/>
  - LawTeacher, « Joint Tenancy v Tenancy in Common », Novembre 2018, [consulté le 17/04/2024] disponible sur : <https://www.lawteacher.net/lectures/land-law/co-ownership/joint-tenancy-v-tenancy-in-common/>
  - LE FOLL Yann, « Les interactions entre droit de l'environnement et droit de l'urbanisme », Lexbase, 2012, [consulté le 22/02/2024], disponible sur : <https://www.lexbase.fr/article-juridique/6871360-evenementenvironnementetdroitdelamenagementlesinteractionsentredroitdelenvironnementetd>
  - « Le notariat dans les pays de Common Law », [consulté le 12/04/2024], disponible sur : <http://acenode.eu/wp-content/uploads/2014/12/Le-notariat-dans-les-pays-de-common-law.pdf>
  - Notaire de France, « Indivision : Achat en indivision et régime d'indivision », 2023, [consulté le 13/04/2024], disponible sur : <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/achat-et-vente-cas-particuliers/le-regime-de-lindivision>
  - Préfet de la Seine-Maritime, « Le Brexit : Où en est-on ? », [consulté le 10/05/2024], disponible sur : [Le Brexit : Où en est-on ? - Actualités - Les services de l'État en Seine-Maritime](#)
  - RICS, « Topographic surveys and boundary disputes : how to establish your property's », [consulté le 14/04/2024], disponible sur : <https://www.rics.org/consumer-guides/topographic-surveys-and-boundary-disputes-how-to-establish-your-property-boundaries>
  - RITSCHEL Felix, « WEG Reform 2020 », Avril 2022, [consulté le 02/06/2024], disponible sur : <https://erste-hausverwaltung.de/weg-reform-2020/>
  - SENAT, « La gestion des copropriétés », *Législation comparée*, p.18, [consulté le 26/04/2024], disponible sur : <https://www.senat.fr/lc/lc172/lc172.pdf>
  - Steuertipps, « Miteigentumsanteil an einer Immobilie geerbt ? Dieses Urteil müssen Sie kennen », 2023, [consulté le 13/04/2024], disponible sur :

<https://www.steuertipps.de/erben-vererben-schenken/miteigentumsanteil-an-einer-immobilie-geerbt-dieses-urteil-muessen-sie-kennen>

- TraversSmith, « Is the commonhold model of ownership a good fit for the senior living sector ? », 2023, [consulté le 15/06/2024], disponible sur : <https://www.traverssmith.com/knowledge/knowledge-container/is-the-commonhold-model-of-ownership-a-good-fit-for-the-senior-living-sector/>
- WEILER Frau, « Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts », 1994, [consulté le 19/04/2024], disponible sur : [https://www.dnoti.de/fileadmin/user\\_upload/dnoti-reports/DNotI-Report-1994-07.pdf](https://www.dnoti.de/fileadmin/user_upload/dnoti-reports/DNotI-Report-1994-07.pdf)
- WEISSENFELS Georg, « Die Auseinandersetzungsklage – Erben teilen den Nachlass vor Gericht, Erbrecht Ratgeber », [consulté le 17/04/2024], disponible sur : <https://www.erbrecht-ratgeber.de/erbrecht/erbschaft/auseinandersetzungsklage.html>
- Your Real Estate Partner, « Introduction to the land register in Germany – Grundbuch », Juin 2016, [consulté le 02/05/2024], disponible sur : <https://www.invest-ab.com/land-register-germany-grundbuch/>

## Table des figures

|   |    |
|---|----|
| Figure 1 : Tableau récapitulatif de la nature des actes avec la majorité qui leur sont imposés en fonction du type de décision à prendre .....                    | 26 |
| Figure 2 : Schéma récapitulatif des organes de gestion dans les copropriétés en France, illustrant leurs rôles respectifs et leurs pouvoirs décisionnels .....    | 43 |
| Figure 3 : Schéma récapitulatif des organes de gestion dans les copropriétés en Allemagne, illustrant leurs rôles respectifs et leurs pouvoirs décisionnels.....  | 44 |
| Figure 4 : Schéma récapitulatif des organes de gestion dans les copropriétés en Angleterre, illustrant leurs rôles respectifs et leurs pouvoirs décisionnels..... | 44 |

# **Analyse comparative des différentes formes de propriété immobilière en France, en Angleterre et en Allemagne.**

**Mémoire de Master Foncier ESGT - C.N.A.M., Le Mans 2024**

---

## **RESUME**

Le droit de propriété est un principe fondamental dans le système juridique français mais également dans les systèmes étrangers, tels que l'Allemagne et l'Angleterre. Ce droit, protégé par les constitutions et des lois spécifiques dans de nombreux pays, permet aux personnes de posséder, utiliser et disposer de biens fonciers.

Ce mémoire analyse comparativement le droit de propriété en France, en Allemagne et en Angleterre, en se concentrant sur la pleine propriété, l'indivision et la copropriété. La gestion et la prise de décision dans ces modes de propriété sont confrontées à plusieurs problématiques dues à la complexité juridique, ainsi qu'aux contraintes sociales et environnementales, qui entraînent régulièrement des litiges.

La recherche repose sur une analyse documentaire des textes législatifs, des décisions jurisprudentielles et des études doctrinales. L'objectif principal est d'évaluer les pratiques de chaque pays afin d'identifier des améliorations potentielles transposables dans le système juridique français, en s'inspirant des meilleures pratiques observées en Allemagne et en Angleterre.

**Mots clés : Droit de propriété, Property Rights, Eigentumsrecht, pleine propriété, Freehold, Eigentum, indivision, Tenancy in Common, Bruchteilsgemeinschaft, copropriété, Commonhold, Eigentumswohnung, délimitation, gestion, administration, publicité, enregistrement, règles de majorités**

---

## **SUMMARY**

Freehold is a basic principle in the French legal system but also in foreign systems such as Germany and England. This right, which is protected by many countries' constitutions and specific laws, allows people to own, use, and enjoy real estate property.

The present study's analysis compares property rights in France, Germany and England, focusing on freehold, tenancy in common and commonhold. Management and decision making in these modes of ownership are faced with several problems due to legal complexity as well as social and environmental restrictions which regularly entail litigation.

This research relies on a documentary study of legal texts, jurisprudential decisions and doctrinal studies. The main aim is to assess each country's practices in order to identify potential improvements which can be converted into the French legal system, while drawing on the best practices observed in Germany and England.

**Key words : Droit de propriété, Property Rights, Eigentumsrecht, pleine propriété, Freehold, Eigentum, indivision, Tenancy in Common, Bruchteilsgemeinschaft, copropriété, Commonhold, Eigentumswohnung, délimitation, gestion, administration, publicité, enregistrement, règles de majorités**