

NEWSLETTER

N° 07/26

05 FÉVRIER 2026

DROITS, DEVOIRS ET BONNE ADMINISTRATION DANS LES COPROPRIETES

La gestion d'une copropriété exige un équilibre rigoureux entre les droits et les devoirs des copropriétaires et les compétences attribuées à l'administrateur.

Une connaissance claire du cadre juridique de la propriété horizontale est essentielle pour garantir une administration transparente, responsable et capable de promouvoir une cohabitation harmonieuse et la préservation du patrimoine commun.

Business Team



INTRODUCTION

La propriété horizontale est aujourd'hui l'une des formes d'organisation du logement les plus courantes au Portugal, en particulier dans les zones urbaines.

Ce modèle implique la cohabitation et la gestion partagée d'espaces qui appartiennent à tous, ce qui exige un équilibre constant entre les droits individuels et les intérêts collectifs.

Les copropriétaires et l'administrateur jouent tous deux un rôle essentiel pour assurer le bon fonctionnement de l'immeuble. Il est donc fondamental de connaître le régime juridique applicable afin de prévenir les conflits et de garantir une cohabitation harmonieuse.

LA CONSTITUTION DE LA PROPRIETE HORIZONTALE

La création de la propriété horizontale repose sur la division d'un immeuble en fractions autonomes — chacune étant la propriété exclusive d'un copropriétaire — qui coexistent avec des parties communes utilisées et gérées par tous.

Cette constitution nécessite un titre constitutif qui décrit les fractions, leur valeur relative et, le cas échéant, la destination prévue pour chacune d'elles ou pour les parties communes.

Le titre peut également intégrer le règlement de copropriété et inclure des mécanismes tels que des compromis d'arbitrage pour le règlement des litiges.

Dans les copropriétés de plus de quatre copropriétaires, il est obligatoire d'avoir un règlement intérieur qui établit les règles d'utilisation, d'entretien et d'administration de l'immeuble et qui lie tous les copropriétaires, présents et futurs.

LES PARTIES COMMUNES : EN QUOI CONSISTENT-ELLES ET POURQUOI ELLES SONT IMPORTANTES ?

Les copropriétaires ont une double qualité : ils sont propriétaires exclusifs de leurs fractions et, simultanément, copropriétaires des parties communes. Ce régime est indivisible : il n'est pas possible de céder ou de renoncer isolément à la partie commune pour éviter des charges.

Sont considérées comme parties communes, entre autres, la structure du bâtiment, les fondations, les murs porteurs, le toit, les terrasses de toiture, ainsi que les couloirs, les escaliers, les ascenseurs et les entrées à usage commun. Sont également incluses les installations générales (eau, électricité, gaz ou communications) et, par présomption, les

jardins, les cours, les garages et les annexes qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

L'identification correcte de ces zones est essentielle pour la gestion de l'immeuble et la répartition des dépenses liées à son entretien.

DROITS ET DEVOIRS DES COPROPRIETAIRES

Chaque copropriétaire a le droit d'utiliser, de jouir et de disposer librement de son logement, à condition de ne pas nuire à la sécurité, à la fonctionnalité ou à l'esthétique de l'immeuble. Il a également le droit de participer aux assemblées, de voter en fonction de la valeur relative de son logement, d'exiger la bonne gestion des biens communs et de contester judiciairement les décisions illégales ou abusives. Dans certaines circonstances, il peut également regrouper des fractions contiguës.

En contrepartie, les copropriétaires sont liés par un ensemble d'obligations fondamentales. Ils doivent s'abstenir d'effectuer des travaux qui compromettent la structure ou l'aspect architectural de l'immeuble sans l'autorisation de l'assemblée, et ne peuvent utiliser la fraction d'une manière contraire à l'usage auquel elle est destinée. Ils doivent éviter tout comportement susceptible de perturber les autres copropriétaires, respecter le règlement interne et contribuer aux dépenses communes en fonction du pourcentage de la fraction qui leur appartient.

L'ADMINISTRATEUR : FONCTIONS ET RESPONSABILITES

L'administrateur est l'organe exécutif de la copropriété et joue un rôle central dans la gestion courante de l'immeuble. Il peut s'agir d'un des copropriétaires ou d'une entité externe spécialement engagée. Dans tous les cas, il doit agir avec transparence, prudence et toujours dans l'intérêt collectif.

Parmi ses fonctions figurent la représentation de la copropriété en justice et en dehors de celle-ci, la convocation des assemblées, la vérification de l'existence de l'assurance incendie obligatoire et l'exécution des délibérations approuvées. Il lui appartient de percevoir les contributions dues, d'assurer les paiements courants, de présenter le budget annuel et les comptes de gestion, de gérer et d'entretenir les parties communes et de tenir à jour toute la documentation pertinente de la copropriété.

Le mandat de l'administrateur reste en vigueur jusqu'à l'élection de son successeur, et il est soumis à un contrôle permanent de l'assemblée, qui peut le révoquer à la majorité simple chaque fois qu'elle le juge nécessaire.

CONCLUSION

La gestion d'une copropriété est, en fin de compte, un exercice d'équilibre entre les droits individuels et les responsabilités collectives. Une bonne gestion dépend non seulement de l'action diligente de l'administrateur, mais aussi du respect, par tous les copropriétaires, des règles légales et internes qui régissent la vie en commun.

La clarté juridique, la connaissance du régime de propriété horizontale et la participation éclairée des copropriétaires sont des facteurs essentiels pour garantir une copropriété fonctionnelle, équilibrée et protégée, assurant la valorisation et la préservation du patrimoine que tous partagent.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Miriam Vicente
Carolina Gomes Alves

Romy Alfredo-Bouery
Tânia Sofia Tavares
Luis Costa Nogueira
(French Desk)

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)
1250-146 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



Ce contenu est destiné à être distribué à des clients et collègues, et les informations qu'il contient sont fournies à titre d'aperçu général et abstrait. Il ne doit pas être utilisé comme base pour prendre des décisions, et il convient de demander un avis juridique professionnel dans des cas spécifiques. Le contenu de ce document ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse des auteurs. Pour plus d'informations à ce sujet, veuillez nous contacter.

Prix et distinctions 2025 : Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League et autres.