

L L E I

Loi 25/2008, du 20 novembre, portant modification de la Loi 12/2004, du 30 juin, sur la copropriété

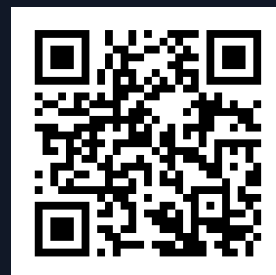
Texte en vigueur au 21/10/2026

Généré le 21/10/2026 à les 01:21

Données jusqu'au BOPA du 21/10/2026

Page en ligne : bopa.mca.ad/fr/llei/25-2008

Traduction réalisée par intelligence artificielle, à titre informatif. Seul le texte catalan publié au Butlletí Oficial del Principat d'Andorra fait foi. Les parties non traduites sont reproduites en catalan. Ce document ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal.



Version à jour

Sommaire

Article 1	3
Article 2	3
Article 3	3
Article 4	3
Article 5	4
Article 6	4
Article 7	4
Disposition finale première	7
Disposition finale deuxième	7

Article 1

Modification du cinquième alinéa de l'article 1 Le cinquième alinéa de l'article 1, Nature juridique de la copropriété, est modifié et rédigé comme suit : « Les améliorations ou les dommages affectant une unité immobilière ne peuvent pas modifier la quote-part qui lui a été attribuée, laquelle, sauf ce que dispose l'article 5, ne peut être modifiée que par un accord des propriétaires adopté à la majorité prévue à l'article 26.1. ».

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Article 2

Modification de l'article 12.1 Le paragraphe 1 de l'article 12, Obligation d'élire domicile aux fins des citations et notifications et de communiquer la transmission de la propriété, est modifié et rédigé comme suit : «

1. Chaque propriétaire doit communiquer au président ou à l'administrateur secrétaire de la copropriété son domicile dans la Principauté d'Andorre aux fins des citations et notifications relatives à la copropriété. À défaut de communication, est réputée domicile l'unité immobilière dont il est propriétaire située dans le même immeuble, de sorte que les communications remises à l'occupant de l'unité immobilière produisent pleinement leurs effets juridiques. ».

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Article 3

Modification de l'article 13.1 et 13.2 Les paragraphes 1 et 2 de l'article 13, Obligations économiques, sont modifiés et rédigés comme suit : «

1. Chaque propriétaire doit contribuer aux dépenses générales nécessaires à l'entretien adéquat de l'immeuble, de ses services, de ses charges et des responsabilités qui ne sont pas susceptibles d'individualisation, conformément à la quote-part de participation fixée dans le titre constitutif ou à ce qui a été spécialement établi.
2. Les dettes envers la copropriété découlant de l'obligation de contribuer à la couverture des dépenses générales correspondant aux quotes-parts impayées sont considérées comme des créances privilégiées et priment toute autre créance, y compris les créances hypothécaires, à l'exception des créances salariales dans les conditions établies par la législation du travail, ainsi que des sommes dues à la Caisse andorrane de sécurité sociale. ».

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Article 4

Modification de l'article 19.5 Le paragraphe 5 de l'article 19, Président de la copropriété, est modifié et rédigé comme suit : «

5. Le président exerce la représentation de la copropriété, en justice et en dehors de ce cadre, dans toutes les affaires qui la concernent. La fonction de président ne peut pas être déléguée. Toutefois, il peut, au moyen d'un mandat ou d'une délégation, autoriser le secrétaire administrateur à accomplir un ou plusieurs actes ou négociations juridiques. ».

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Article 5

Modification de l'article 26.1 Le paragraphe 1 de l'article 26, Adoption d'accords sur le titre constitutif, les Statuts et les parties communes, est modifié et rédigé comme suit : «

1. Une majorité des trois quarts du total des propriétaires représentant à leur tour les trois quarts des quotes-parts de participation est exigée pour l'adoption des accords de l'Assemblée ayant pour objet la modification du titre constitutif ou la modification des Statuts de la copropriété, sauf si le titre en dispose autrement et à condition que celui-ci n'ait pas été établi par le promoteur ou propriétaire unique de l'immeuble. Nonobstant ce qui est indiqué à l'alinéa précédent, la modification du titre constitutif qui entraîne une redistribution des quotes-parts ou qui a pour objet l'affectation ou la désaffectation d'une partie commune afin d'en attribuer l'usage exclusif à une ou plusieurs unités immobilières ou de lui attribuer le caractère de partie privative d'intérêt commun requiert l'accord unanime de l'Assemblée des propriétaires. ».

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Article 6

Modification de l'article 29.2.f) La lettre

- f) du paragraphe 2 de l'article 29, Procès-verbaux de l'Assemblée des propriétaires, est modifiée et rédigée comme suit : «

- f) La liste des propriétaires représentés et des personnes désignées comme représentants. ».

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Article 7

Modification des dispositions transitoires première, deuxième et troisième Les dispositions transitoires première, deuxième et troisième sont modifiées et sont rédigées comme suit : « Première

1. Les immeubles présentant les caractéristiques mentionnées à l'article 1 de la présente Loi qui, à la date de son entrée en vigueur, n'ont pas fait l'objet d'une division sous le régime de la copropriété par l'octroi du titre constitutif correspondant doivent l'être dans un délai maximal de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente Loi. À l'expiration de ce délai, les locaux, les appartements, les places de stationnement, les débarras ou autres unités immobilières en lesquels l'immeuble est de fait matériellement divisé ne peuvent être considérés comme des unités immobilières indépendantes aux fins de la passation d'actes translatifs de propriété, de constitution d'hypothèque ou d'autres droits limitatifs du droit de propriété ni, en général, d'aucun autre acte juridique de disposition, sans préjudice du droit de propriété sur une quote-part proportionnelle calculée sur la totalité de l'immeuble. Sont exceptés les locaux, les appartements, les places de stationnement, les débarras ou autres unités immobilières dont l'acquisition a été formalisée par acte authentique notarié.
2. Pour l'octroi du titre constitutif, quel que soit le moment où il est octroyé, la personne qui en est à l'initiative doit présenter au notaire instrumentaire, outre le titre de propriété du terrain d'implantation, les décrets ou les décisions autorisant la construction de l'immeuble, les coefficients de copropriété devant correspondre à chaque unité indépendante et le certificat d'habitabilité de l'immeuble ou les certificats d'habitabilité de toutes les unités immobilières

destinées au logement, les plans reflétant la situation réelle et actuelle de l'immeuble signés par un architecte ou un technicien compétent en la matière, dans lesquels figurent de manière expresse et non équivoque les nom et prénoms de l'architecte ou du technicien compétent, les données attestant son habilitation professionnelle à exercer dans la Principauté d'Andorre, la superficie de chaque unité et la date de signature des plans.

Les plans sont réputés refléter la situation réelle et actuelle de l'immeuble par la seule signature de l'architecte ou du technicien compétent.

Lorsque la présentation des permis administratifs de construire n'est pas possible, le notaire doit le mentionner dans l'acte de division.

Si l'immeuble n'est pas conforme aux paramètres volumétriques des permis octroyés et, en outre, ne respecte pas à cet égard la réglementation d'urbanisme actuelle ou celle en vigueur à l'époque de la construction, l'architecte ou le technicien compétent en la matière doit le mentionner expressément en indiquant l'unité ou les unités qui ne remplissent pas les conditions requises, et le notaire doit le reporter dans l'acte de division.

Les divisions d'immeubles construits antérieurement au 18 août 2004 qui ont été octroyées à titre provisoire après cette date acquerront un caractère définitif lorsqu'elles rempliront les conditions requises par la présente disposition transitoire et que le notaire l'aura ainsi mentionné dans l'acte.

Deuxième

1. Quel que soit le moment où le titre constitutif est octroyé, lorsque les immeubles présentant les caractéristiques mentionnées à l'article 1 de la présente Loi ont fait l'objet d'une division sous le régime de la copropriété à la date de son entrée en vigueur, l'acte pourra être modifié à la majorité prévue à l'article 26.1, en remplissant les mêmes conditions requises que celles prévues au paragraphe 2 de la disposition transitoire précédente.
2. Dans le cas d'immeubles construits postérieurement au 18 août 2004, la présentation des autorisations administratives de construire correspondantes est toujours nécessaire. Troisième
 1. Dans l'hypothèse prévue à la disposition transitoire première, tout propriétaire, seul et du seul fait de sa qualité, ou l'administrateur, lorsqu'il a été spécialement habilité par ce propriétaire, peut demander l'octroi du titre constitutif du régime de la copropriété à la charge du fonds de réserve de la copropriété.
 2. Sans préjudice du droit de recourir à la voie judiciaire, pour la détermination des coefficients devant correspondre à chaque unité indépendante, sont acceptés ceux consignés dans l'acte lorsqu'ils ont été fixés selon des critères objectifs, fondés principalement sur la superficie de chaque unité, et pour autant que leur application ne constitue pas un préjudice ou une discrimination graves par rapport aux quotes-parts fixées pour les autres unités de l'immeuble.
 3. Le titre constitutif ainsi octroyé a toujours un caractère provisoire. Son octroi doit nécessairement être porté à la connaissance des autres propriétaires par celui qui l'a octroyé ou par l'administrateur, avec indication expresse du fait de l'octroi, du coefficient ou des coefficients attribués aux unités dont il est propriétaire et de son droit d'examiner une copie de l'acte, laquelle est remise à cet effet par l'auteur de l'acte au président et à l'administrateur.

4. Le titre constitutif deviendra définitif si aucune opposition n'est formée dans un délai de six mois à compter de la notification faite à chaque propriétaire dans la forme prévue à l'article 12.
5. La réclamation doit être instruite conformément aux règles de procédure établies pour la procédure abrégée et ne profite qu'au propriétaire qui l'a formée, étant entendu que les propriétaires qui ne se sont pas opposés en temps et en forme acceptent la division proposée par le propriétaire promoteur et l'habilitent à les représenter dans l'instance contre ceux qui ont formé opposition.
6. Le demandeur doit préciser les parties de la division provisoire auxquelles il s'oppose et motiver son opposition. Le cas échéant, il doit présenter une proposition alternative de division.
7. Si, à l'expiration du délai pour former opposition, il existe une pluralité de demandeurs, le batlle doit les convoquer tous dans un délai de treize jours, leur communiquer la demande des autres et les requérir de joindre leurs demandes et de présenter une proposition conjointe de division dans un délai de trois mois à compter de la convocation. Si un demandeur ne se présente pas à la convocation, il est réputé s'être désisté, et la procédure se poursuit avec les autres. Si ceux-ci ne présentent pas conjointement la nouvelle proposition dans le délai indiqué, le batlle peut classer l'affaire et déclarer la procédure close, en considérant comme définitive la division proposée par le propriétaire promoteur. Il n'est pas nécessaire d'attendre l'expiration du délai s'il est établi que l'opposition a déjà été formée par tous les autres propriétaires.
8. Quelles que soient les prétentions des parties, la décision judiciaire doit statuer sur toutes les questions nécessaires pour que l'acte de division provisoire devienne définitif ou pour que sa modification puisse être formalisée dans un délai de trois mois à compter du moment où la décision judiciaire est devenue définitive.
9. Dans l'un et l'autre cas, le notaire en est informé aux fins d'établir la mention correspondante ou, le cas échéant, de formaliser l'acte de modification pertinent.
10. La demande étant admise, le batlle le notifie immédiatement au notaire instrumentaire afin qu'il en fasse mention sur la minute du titre constitutif par note marginale. Il lui communique également, aux mêmes fins, toute décision ultérieure qui affecte la poursuite de la procédure ou y met fin.
11. Tant que le titre n'a pas été formalisé conformément aux dispositions de la présente Loi ou que la volonté de tous les propriétaires de demeurer dans l'indivision n'est pas établie, le président ou l'administrateur doivent informer, au sein de l'Assemblée de chaque année, du contenu de la présente Loi et des conséquences de l'absence de titre ; cette question doit nécessairement figurer parmi les points de l'ordre du jour de la réunion.
12. L'acte de division et de constitution du régime de la copropriété étant devenu définitif, l'administrateur doit fournir au notaire instrumentaire la liste des titres de propriété de chaque titulaire, ou les propriétaires doivent le faire directement, avec indication expresse des éventuelles charges qui les grèvent, et le notaire instrumentaire doit apposer les notes marginales prescrites par la législation notariale.
13. Sans préjudice du montant minimal fixé par la réglementation spécifique, la passation des actes de constitution ou de modification du titre de copropriété prévus par la présente disposition transitoire bénéficie d'une réduction de 25% sur les honoraires notariaux. ».

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Disposition finale première

Le Gouvernement est chargé de publier au Bulletin officiel de la Principauté d'Andorre, dans un délai maximal de six mois à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente Loi, au moyen du décret correspondant, le texte refondu du dispositif et des dispositions transitoires de la Loi 12/2004, du 30 juin, de la copropriété, en y incluant toutes les modifications apportées par la présente Loi.

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Disposition finale deuxième

La présente Loi entre en vigueur le lendemain de sa publication au Bulletin officiel de la Principauté d'Andorre.

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)