

**LOI N° 1.531 DU 29 JUILLET 2022
MODIFIANT DES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.329
DU 8 JANVIER 2007 RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ
DES IMMEUBLES BÂTIS, MODIFIÉE**

DOSSIER LÉGISLATIF - TRAVAUX PRÉPARATOIRES

SOMMAIRE

A - TRAVAUX PRÉPARATOIRES

- I. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA LOI ET PROJET DE LOI, N° 1058, MODIFIANT DES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.329 DU 8 JANVIER 2007 RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS, MODIFIÉE (p. 2)
- II. RAPPORT DU CONSEIL NATIONAL (p. 10)
- III. RÉPONSE DU GOUVERNEMENT PRINCIER (p. 14)

B - LOI N° 1.531 DU 29 JUILLET 2022 MODIFIANT DES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.329 DU 8 JANVIER 2007 RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS, MODIFIÉE (p. 15)

ANNEXE AU « JOURNAL DE MONACO » N° 8.603

DU 12 AOÛT 2022

I. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA LOI ET PROJET DE LOI

PROJET DE LOI, N° 1058, MODIFIANT DES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.329 DU 8 JANVIER 2007 RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS, MODIFIÉE

EXPOSÉ DES MOTIFS

La Constitution monégasque consacre, en son article 24, l'inviolabilité du droit de propriété. Pour autant, celui-ci peut se retrouver restreint dans le cadre de la copropriété divise étant donné le contexte individuel et collectif dans lequel il s'exerce.

C'est ainsi que l'intérêt collectif peut imposer à ce droit de propriété des restrictions sous certaines conditions. Force est de constater que dans le cadre de la copropriété des immeubles bâtis, le droit de vote au sein des assemblées générales est un garant du droit de propriété au cœur de l'intérêt collectif.

Il apparaît, dès lors, délicat de préserver l'équilibre entre, d'une part, la facilitation de la gestion collective de l'immeuble et, d'autre part, le respect des droits individuels des copropriétaires. En toute occurrence, l'absence de possibilité d'adaptation de la loi aux spécificités de certaines copropriétés constitue, à n'en point douter, un frein à leur bonne justice.

La copropriété est régie à Monaco par la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée.

Afin de répondre aux exigences nées de l'évolution de la pratique, trois textes ont ultérieurement modifié les dispositions de la loi susvisée, à savoir :

- la loi n° 1.369 du 20 mai 2010 modifiant l'article 28 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, précitée, qui a permis d'allonger la durée du délai de mise en conformité de la loi n° 1.329 ;
- la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 modifiant la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, susmentionnée, dont l'objectif était de résoudre, dans le respect du droit de propriété, les difficultés d'application de la loi n° 1.329 ;
- la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 relative aux contrats civils de solidarité.

Face à des difficultés pratiques, la modernisation du statut de la copropriété permet d'en améliorer la gouvernance, de faciliter le processus décisionnel en assemblée générale et de prévenir les contentieux, tout en conservant l'originalité d'un système fondé sur de grands principes issus du droit des biens, du droit des personnes et du droit des obligations.

Ainsi, tout en préservant un équilibre entre les droits individuels et l'intérêt collectif des copropriétaires, des ajustements législatifs se sont révélés nécessaires notamment dans l'administration de la copropriété.

A l'aune de ces considérations, il apparaît expédient au Gouvernement de souligner d'ores et déjà – fut-ce brièvement – avant que de passer à l'explicitation détaillée des articles du dispositif, les principales innovations et apports contenus dans le présent projet de loi.

La réforme projetée procède de deux orientations complémentaires, ledit projet de texte se voulant tout à la fois une œuvre de création et d'actualisation.

Le premier axe autour duquel s'articule le texte projeté est celui de la création de dispositions répondant aux besoins de la pratique. A ce titre, les adjonctions majeures projetées sont les suivantes :

- création de dispositions venant légiférer plus précisément sur les parties communes spéciales ainsi que les parties communes à jouissance privative ;
- instauration d'une dérogation concernant certains frais communs afin qu'ils soient imputés au seul copropriétaire concerné ;
- obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurance agréée dans la Principauté ;
- obligation de joindre au convocation des assemblées générales les devis relatifs aux travaux et aux dépenses dès lors qu'ils dépassent un montant fixé par arrêté ministériel ;
- instauration d'un délai butoir afin que les copropriétaires puissent notifier leurs questions en vue de leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ;
- création de dispositions propres aux petites copropriétés composées de deux copropriétaires.

Par ailleurs, le second axe autour duquel s'articule le projet de loi est celui de l'actualisation des dispositions. Dans ce cadre, les innovations principales du présent projet sont les suivantes :

- précision de la notion de droits accessoires aux parties communes ;
- diminution de la majorité des deux tiers prévue à l'article 16 de la loi n° 1.329 pour l'adoption des décisions relatives aux travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs dans le cas où les travaux ne sont pas réalisés par les soins du syndicat ;
- réduction du délai dont dispose le syndic pour envoyer les procès-verbaux d'assemblée générale.

Ce projet de loi a pour ambition de contribuer à une législation moderne et efficace et toujours respectueuse du droit de propriété au sein d'un intérêt collectif.

Tel est l'objectif poursuivi par le présent projet de loi.

Sous le bénéfice de ces observations d'ordre général, le présent projet appelle les commentaires particuliers ci-après.

D'un point de vue formel, le projet de loi est divisé en quatre chapitres. Ceux-ci contiennent respectivement les articles relatifs à l'organisation de la copropriété (Chapitre Premier - articles 1 à 8), à l'administration de la copropriété (Chapitre II - articles 9 à 17), aux dispositions particulières applicables à certaines copropriétés (Chapitre III - article 18) et enfin aux dispositions finales (Chapitre IV – article 19).

Le Chapitre premier intitulé « *Organisation de la copropriété* » comporte sept articles.

L'article premier vient modifier le troisième alinéa de l'article premier de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeuble bâtis, modifiée, afin d'introduire la distinction entre les parties communes générales et spéciales.

L'article précise, en outre, que l'administration et la gestion des parties communes sont organisées conformément aux dispositions de la loi.

L'article 2 insère, après l'article premier de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, deux nouvelles dispositions, à savoir les articles 1-1 et 1-2.

Pour mémoire, l'article premier de la loi susvisée définit le champ d'application de la loi et énumère les parties privatives et les parties communes.

Les nouvelles dispositions projetées visent à consacrer la notion de parties communes spéciales, en distinguant de manière explicite les parties communes spéciales, qui sont la propriété indivise de certains copropriétaires, des parties communes générales qui sont la propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires.

Plus particulièrement, le nouvel article 1-1 instaure désormais la constitution de parties communes spéciales comme celle des parties communes à jouissance privative. S'agissant du droit de jouissance privatif sur les parties communes, le dernier alinéa de ce nouvel article permet de prévoir dans le règlement de copropriété les charges que le titulaire de ce droit devra, le cas échéant, supporter. A défaut de précision, les charges correspondant à cette partie commune, sur laquelle un copropriétaire bénéficie d'une jouissance exclusive, sont réparties entre tous les copropriétaires alors même qu'ils n'en ont pas la jouissance.

Enfin, dans un souci de sécurité juridique, l'article 1-2 dispose que les parties communes spéciales et celles à jouissance privative, ne peuvent exister que pour autant que le règlement de copropriété le prévoit.

L'article 3 vient modifier le quatrième alinéa de l'article 2 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeuble bâtis, modifiée, afin de clarifier la définition des droits accessoires aux parties communes.

A ce titre, le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives ainsi que le droit de construire afférent aux parties communes sont réputés droits accessoires aux parties communes.

L'article 4 vient modifier le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeuble bâtis, modifiée, afin de préciser que la proportionnalité des quotes-parts de parties communes en fonction de la valeur relative de chaque partie privative s'applique tant aux parties communes spéciales que générales.

L'article 5 insère, après l'article 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée un nouvel article 3-1.

Pour rappel, l'article 3 de la loi susvisée détermine la quote-part des droits de copropriété attachés à chaque lot.

A ce titre, le nouvel article 3-1 consacre le principe selon lequel aucune servitude ne peut être instituée sur une partie commune au profit d'un lot. Et pour cause, puisqu'une servitude suppose l'existence de deux fonds distincts alors que le propriétaire d'un lot est également propriétaire indivis des parties communes.

L'article 6 insère, après l'article 5 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée un nouvel article 5-1 visant à définir les modalités d'acquisition ou d'aliénation des parties communes, ou de constitution de droits réels immobiliers par le syndicat.

L'article 7 introduit après l'article 7 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, deux nouvelles dispositions, à savoir l'article 7-1 et l'article 7-2.

Pour rappel, l'article 7 de la loi susvisée pose le principe que chaque propriétaire est tenu de participer aux charges afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes en fonction d'un mode de calcul prévu par la loi.

Le nouvel article 7-1 crée une dérogation de l'article 7 et liste les frais imputables au seul copropriétaire concerné. Plus précisément, d'une part, les frais relatifs au recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire et d'autre part, les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit du copropriétaire concerné.

Le nouvel article 7-2, quant à lui, énonce le principe que chaque copropriétaire est tenu de s'assurer des risques de responsabilité civile, qu'il soit occupant ou non, auprès d'une compagnie d'assurance agréée dans la Principauté de Monaco.

A ce titre, il est à souligner que la souscription d'une telle assurance par le propriétaire non occupant, avait été souhaitée par la section « Urbanisme et Prospective » du Conseil Economique et Social lors de l'assemblée plénière en date du 13 juin 2018.

Il instaure également le principe que chaque syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre et, plus particulièrement, souscrire une assurance pour garantir la copropriété contre les principaux dommages auprès d'une compagnie d'assurance agréée dans la Principauté de Monaco.

L'article 8 vient modifier l'article 8 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeuble bâtis, modifiée, afin d'y faire figurer le chiffre 5 de l'article 16 créée par la présente loi.

Le chapitre II concerne l'administration de la copropriété et comporte huit articles (articles 9 à 17).

L'article 9 porte modification de l'article 11 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, afin de permettre, dans certains cas, de joindre des pièces justificatives à la convocation lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur la question de travaux ou de dépenses mentionnés aux articles 14, 15, 16 et 17. En effet, dans un souci de parfaite information des copropriétaires, et uniquement dans l'hypothèse où le montant des travaux envisagés est supérieur à une somme fixée par arrêté ministériel, il est prévu désormais de joindre les devis relatifs auxdits travaux à la convocation.

L'article 10 vise à fixer à l'article 11-1 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, un délai butoir s'agissant de la demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Plus précisément, le ou les copropriétaires, ou le conseil syndical, ne pourront désormais solliciter du syndic l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour d'une assemblée générale qu'à la condition d'avoir formulé cette demande dans un délai maximal de dix jours avant l'envoi de la convocation à ladite assemblée. A défaut, la demande ne pourra figurer qu'à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'article 11 modifie l'article 12 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, afin de pallier à différents blocages qui ont pu être rencontrés dans la pratique dans le cadre du fonctionnement de l'assemblée générale. Aussi, les dispositions projetées permettent, désormais, la tenue d'une assemblée générale sans assesseur dans l'hypothèse où un seul copropriétaire serait présent.

De surcroît, cette disposition vient préciser les modalités de désignation du président et de l'assesseur de l'assemblée générale, à savoir à la majorité de l'article 14 de la loi n° 1.329, modifiée, précitée, au moyen d'un vote distinct. Sous peine de nullité, la mention de cette élection doit figurer sur le procès-verbal.

Enfin, il est désormais prévu que la tenue de l'assemblée générale soit assurée par le secrétaire, lequel est par ailleurs en charge d'établir le procès-verbal en fin de séance. Dans un souci de transparence, le procès-verbal comportera le résultat de chaque vote et, distinctement, les noms des copropriétaires qui ont voté pour la décision de l'assemblée, ceux qui s'y sont opposés, et ceux qui se sont abstenus.

L'article 12 modifie l'article 16 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, en créant un chiffre 5) visant à permettre l'adoption à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés des décisions concernant les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer des lots privatifs lorsque ces travaux ne sont pas réalisés par les soins du syndicat. Cet article a vocation à diminuer la majorité requise lorsque de tels travaux sont initiés par l'un des copropriétaires sur un lot privatif.

Ainsi, l'article 13 modifie en conséquence le chiffre 1) de l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée pour circonscrire le vote à l'unanimité aux travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer des nouveaux lots privatifs lorsque lesdits travaux sont réalisés par les soins du syndicat des copropriétaires.

L'article 14 réduit, dans un souci de meilleure gestion, le délai d'envoi du procès-verbal d'assemblée générale par le syndic prévu à l'article 19 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, à un mois.

L'article 15 instaure un régime dérogatoire pour les petites copropriétés ne possédant pas plus de dix lots, dans un objectif de simplification des règles applicables. La modification projetée de l'article 20 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée permet, ainsi, à chaque copropriétaire de petites copropriétés de prendre l'initiative, en cas d'empêchement ou de défaillance avérée du syndic qui mettrait en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité des occupants.

L'article 16 vise à étendre les missions du syndic telles que prévues à l'article 21 de la loi n° 1.329, modifiée, précitée. Il devra, notamment, désormais établir et tenir à jour une documentation de l'immeuble, dont le contenu sera défini par arrêté ministériel.

En outre, afin de limiter les demandes injustifiées, l'article projeté circonscrit la délivrance des copies et extraits des pièces visées à l'article 21 précité, qu'aux seuls copropriétaires qui en font la demande expresse, et à leurs frais.

Enfin, le dernier alinéa de l'article projeté prévoit la faculté pour le syndic professionnel de proposer un accès en ligne sécurisé des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 14 de la loi n° 1.329, modifiée, susvisée. Le contenu de ces documents accessibles en ligne sera précisé par arrêté ministériel.

L'article 17 du projet de loi modifie l'article 22 de la loi n° 1.329, modifiée, susvisée, afin de permettre que les décisions du conseil syndical soient prises à la majorité des voix des copropriétaires composant le conseil syndical. Il est également prévu, qu'en cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

Un chapitre III composé d'un article unique porte création de dispositions particulières applicables à certaines copropriétés.

L'article 18 crée au sein de la loi n° 1.329, modifiée, susvisée, un chapitre III intitulé « *Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires* » ainsi que trois nouvelles dispositions (25-2 à 25-4).

Afin de remédier aux blocages inhérents aux petites copropriétés, tout en préservant les droits du copropriétaire minoritaire pour les décisions les plus importantes, il est proposé, par la création de ces nouvelles dispositions, de déroger à certaines règles inadéquates ou trop rigides du statut commun de la copropriété.

L'article 25-2 regroupe, à ce titre, des dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

L'article 25-3, permet de déroger partiellement à la règle de la réduction de voix du copropriétaire majoritaire en permettant que les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées de copropriétaires présents ou représentés de l'article 15, ainsi que la désignation du syndic, puissent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix.

L'article 25-4 crée quant à lui une dérogation aux dispositions des articles 10, 11 et 21, en permettant, en l'absence de syndic professionnel, aux deux copropriétaires composant le syndicat de se réunir sans convocation préalable pour prendre toutes décisions, y compris celles relevant de l'unanimité.

Pour plus de lisibilité de la loi, le chapitre IV du texte projeté porte sur des dispositions finales et comporte un article unique (article 19) insérant avant l'article 26 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, l'intitulé « Chapitre IV – Dispositions finales ».

Tel est l'objet du présent projet de loi.

* *
*

PROJET DE LOI

CHAPITRE I

ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Article premier

Le troisième alinéa de l'article premier de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi. Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, indépendamment des parties privatives, d'un acte de partage ou d'une licitation forcée. »

Article 2

Sont insérés après l'article premier de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, les articles 1-1 et 1-2 rédigés comme suit :

« Article 1-1 : Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité uniquement de certains copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création des parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Article 1-2 : L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ».

Article 3

Le quatrième alinéa de l'article 2 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés droits accessoires aux parties communes le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives, ou d'en affouiller le sol, le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours et jardins constituant des parties communes, le droit d'affouiller de tels cours et jardins, le droit de mitoyenneté et le droit de construire afférent aux parties communes. »

Article 4

Le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle

à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. »

Article 5

Est inséré après l'article 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, l'article 3-1 rédigé comme suit :

« Article 3-1 : Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot ».

Article 6

Est inséré après l'article 5 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, l'article 5-1 rédigé comme suit :

« Article 5-1 : Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions de la présente loi, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui ».

Article 7

Sont insérés après l'article 7 la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, les articles 7-1 et 7-2 rédigés comme suit :

« Article 7-1 : Par dérogation aux dispositions de l'article 7, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire.

Article 7-2 : Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant auprès d'une compagnie d'assurance agréée dans la Principauté de Monaco.

Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre, et de souscrire une assurance pour garantir la copropriété contre les principaux risques et dommages auprès d'une compagnie d'assurance agréée dans la Principauté de Monaco. »

Article 8

L'article 8 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« En dehors des cas prévus à l'article 15, aux chiffres 2, 4 et 5 de l'article 16 et au chiffre 1 de l'article 17, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés des lots qui en seraient affectés ».

CHAPITRE II

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Article 9

Est inséré après le deuxième alinéa de l'article 11 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, un troisième alinéa rédigé comme suit :

« Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur la question de travaux ou de dépenses mentionnés aux articles 14, 15, 16 et 17, sont joints à la convocation les devis lorsque le montant des travaux est supérieur à un montant fixé par arrêté ministériel. »

Article 10

Le premier alinéa de l'article 11-1 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« A tout moment, et nécessairement dix jours avant l'envoi de la convocation visée à l'alinéa 1 de l'article 11, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier au syndic les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. »

Article 11

L'article 12 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne un bureau de séance composé d'un président et un assesseur.

Le président de séance est élu à la majorité de l'article 14 parmi les copropriétaires présents ou représentés. Le cas échéant, l'assesseur est élu par l'assemblée générale à la majorité de l'article 14 au moyen d'un vote distinct de celui du président. Mention de cette élection doit, sous peine de nullité de l'assemblée générale, figurer sur le procès-verbal.

Toutefois, dans le cas où un seul copropriétaire serait présent à l'assemblée générale, celle-ci pourrait valablement se tenir sans assesseur et le copropriétaire présent serait désigné président de séance.

Le secrétariat de la réunion est assuré par le syndic ou, en son absence, par un membre du bureau. Le secrétaire assure la tenue de l'assemblée générale. Il tient une feuille de présence émargée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Le secrétaire établit un procès-verbal de séance, signé, à la fin de la séance, par lui-même, le président et l'assesseur, comportant le texte de chaque délibération, le résultat de chaque vote et les noms des copropriétaires qui ont voté pour la décision de l'assemblée, de ceux qui s'y sont opposés et de ceux qui se sont abstenus.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet ».

Article 12

Est inséré après les dispositions du chiffre 4) de l'article 16 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, un chiffre 5) rédigé comme suit :

« 5) les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privés lorsque ces travaux ne sont pas réalisés par les soins du syndic. »

Article 13

Le chiffre 1) de l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, est modifié comme suit :

« 1) les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privés lorsque les travaux sont réalisés par les soins du syndic. »

Article 14

Au premier alinéa de l'article 19 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, les termes de « deux mois » sont remplacés par les termes « un mois ».

Article 15

Est inséré après le septième alinéa de l'article 20 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, un huitième alinéa rédigé comme suit :

« Lorsque le syndic des copropriétaires comporte au plus dix lots, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative, en cas d'empêchement du syndic ou de défaillance avérée de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants. »

Article 16

L'article 21 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, est modifié comme suit :

« Outre les pouvoirs qui peuvent lui être conférés par une délibération de l'assemblée générale, le syndic est chargé d'assurer le respect des clauses du règlement de copropriété et l'exécution des décisions de l'assemblée générale, de pourvoir à l'administration, à la conservation, à la surveillance, à l'entretien et à l'amélioration de l'immeuble, d'établir le projet de budget, et de tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat de copropriété qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice ; toutefois, il ne peut agir en justice, au nom du syndicat, qu'après y avoir été autorisé par l'assemblée générale. Cette autorisation n'est pas nécessaire pour les mesures conservatoires, les actions en recouvrement de créances, les demandes en référé et pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

En cas d'urgence, il est chargé de prendre, de sa propre initiative, les mesures provisoires nécessaires.

Seul responsable de la gestion, il ne peut se faire substituer par d'autres personnes que par ses préposés. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue à l'article 14, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie du règlement de copropriété, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires une documentation dont le contenu est défini par arrêté ministériel.

Il délivre au copropriétaire qui en fait la demande expresse, aux frais de ce dernier, des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des pièces visées aux alinéas précédents.

Lorsque l'administration de la copropriété est assurée par un syndic professionnel, celui-ci peut proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 14 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Un arrêté ministériel précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé. »

Article 17

Est ajouté après le cinquième alinéa de l'article 22 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, un alinéa rédigé comme suit :

« Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité des voix des copropriétaires composant le conseil syndical. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante ».

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINES COPROPRIÉTÉS

Article 18

Après l'article 25-1 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, est inséré un Chapitre III rédigé comme suit :

« Chapitre III. – Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Article 25-2 : Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

Article 25-3 : Par dérogation aux dispositions de l'article 14 et de l'article 21 :

Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées de copropriétaires présents ou représentés de l'article 15 ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix.

Article 25-4 : Par dérogation aux dispositions des articles 10, 11 et 21, en l'absence de syndic professionnel, les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions, y compris celles relevant de l'unanimité.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FINALES

Article 19

Est inséré avant l'article 26 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, l'intitulé « Chapitre IV - Dispositions finales ».

II. RAPPORT DU CONSEIL NATIONAL

RAPPORT

SUR LE PROJET DE LOI, N° 1058, MODIFIANT DES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.329 DU 8 JANVIER 2007 RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS, MODIFIÉE

(Rapporteur au nom de la Commission du Logement : Monsieur Franck LOBONO)

Le projet de loi modifiant des dispositions de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, a été transmis au Secrétariat Général du Conseil National le 29 juin 2022 et enregistré par celui-ci sous le numéro 1058. Il a été déposé lors de la Séance Publique du 30 juin 2022, au cours de laquelle il a été renvoyé devant la Commission du Logement.

Ce projet de loi a pour objet, comme son intitulé l'indique, de modifier la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, dans le but d'actualiser et d'adapter certaines de ses dispositions aux évolutions ou nécessités de la pratique.

Avant tout développement, votre Rapporteur précisera qu'à l'origine, le droit de la copropriété était régi par l'Ordonnance-Loi n° 662 du 23 mai 1959, réglant le statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements. Resté inchangé durant presque cinquante ans, ce texte, qui était devenu archaïque, a été abrogé par la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, opérant alors une réforme d'ampleur du statut de la copropriété.

Par la suite, et ainsi que le rappelle l'exposé des motifs, cette dernière a fait l'objet de trois réformes législatives, respectivement en 2010, 2012 et 2019. Ces différents ajustements législatifs avaient essentiellement pour objectif d'apporter plus de cohérence avec les réalités de la pratique. Le projet de loi n° 1058 s'inscrit dans cette même logique, puisque ses dispositions ont, en grande partie, vocation à résoudre des difficultés ou blocages rencontrés dans le cadre de l'administration de la copropriété et du fonctionnement des assemblées générales.

Au fil des évolutions législatives du droit de la copropriété, votre Rapporteur soulignera que l'Assemblée a toujours porté une attention particulière à la recherche d'un juste équilibre entre, d'une part, la préservation du droit de propriété, dont l'inviolabilité est consacrée par l'article 24 de la Constitution monégasque, et, d'autre part, la prise en compte de l'intérêt collectif des copropriétaires, dans le respect de leurs droits individuels. Cette prise en compte se traduit, notamment, au travers d'une information complète des copropriétaires, appelés notamment à prendre les décisions relatives à l'entretien de l'immeuble et à l'administration de la copropriété.

Dans cette optique, les membres de la Commission ont, dans un premier temps, examiné attentivement les principaux apports de ce texte au droit existant. Ces éléments étant détaillés dans l'exposé des motifs, ils ne seront pas repris dans le présent rapport. Votre Rapporteur soulignera seulement que ce projet de loi poursuit l'effort de modernisation et d'adaptation du statut de la copropriété, dans le but d'apporter davantage de clarté à la loi en vigueur, de faciliter la gestion des immeubles et d'offrir un dispositif mieux adapté aux spécificités des petites copropriétés. En outre, s'agissant des prises de décision au sein de la copropriété, le projet de loi modifie les règles de vote concernant les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs, selon que ces travaux sont réalisés, ou non, par les soins du syndicat. Ainsi, il est prévu de soumettre les travaux initiés par l'un des copropriétaires sur un lot privatif, à la règle de la majorité des deux tiers, mentionnée à l'article 16 de la loi n° 1.329. Quant aux travaux effectués par les soins du syndicat, cette décision continuerait de relever de l'unanimité prévue à l'article 17 de ladite loi.

Compte tenu de l'objet de ce texte, et afin de disposer d'une approche pratique en la matière, les membres de la Commission ont, dans un second temps, souhaité recueillir les observations de la Chambre Immobilière Monégasque et des Notaires de la Principauté sur le dispositif envisagé.

L'ensemble des remarques exprimées par les professionnels consultés a ainsi permis d'apporter des éclaircissements utiles aux élus et d'enrichir les travaux de la Commission. Votre Rapporteur les remercie vivement pour l'expertise qu'ils ont apportée, ainsi que pour l'énoncé concret de certaines difficultés rencontrées en pratique, qui ont permis de mieux appréhender l'enjeu de ce projet de loi et d'y apporter des améliorations dans le cadre de l'établissement du texte consolidé.

Les amendements formulés traduisent ainsi le souhait des élus d'assurer une transparence des informations auprès des copropriétaires, tout en facilitant l'administration de la copropriété, notamment en évitant certains blocages rencontrés dans la pratique. Ils ont principalement pour objet :

- d'introduire une précision concernant la personne compétente pour signer les actes d'acquisition ou d'aliénation passés par le syndicat, visés au nouvel article 5-1 de la loi n° 1.329, introduit par l'article 6 du projet de loi ;
- d'ajuster, dans un souci de cohérence, les dispositions relatives au délai butoir de notification des questions par un copropriétaire ou le conseil syndical, en vue de leur inscription, par le syndic, à la prochaine assemblée générale ;
- d'encadrer la possibilité, prévue à l'article 11 du projet de loi, de tenir une assemblée générale en présence d'un seul copropriétaire, afin de la limiter uniquement aux petites copropriétés composées de cinq copropriétaires au plus, dans le but d'éviter le blocage de décisions relatives, notamment, à la gestion courante ou à la conservation de l'immeuble ;
- et, enfin, de faciliter la communication et l'accès des documents sur lesquels l'assemblée générale est appelée à délibérer, par le biais d'un accès en ligne sécurisé.

A cet égard, et d'une manière générale, les membres de la Commission ont considéré que l'usage du numérique pourrait grandement améliorer le fonctionnement des copropriétés, et ce à deux niveaux.

Le premier concerne la tenue des assemblées générales à distance, par un système de visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant l'identification des copropriétaires, à l'instar de ce qui est prévu, en France, par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967. Les élus ont relevé, à ce titre, qu'une telle faculté pourrait permettre de faciliter la participation de certains copropriétaires aux assemblées générales.

Cela étant, consciente que l'intégration d'un dispositif complet, permettant les assemblées générales à distance et le vote électronique, nécessiterait une réflexion plus approfondie, la Commission n'a pas souhaité, à ce stade, amender le projet de loi en ce sens. Cette position a, d'ailleurs, été confortée par les

représentants de la Chambre Immobilière Monégasque, ayant fait savoir que le mode de fonctionnement actuel des assemblées générales était adapté aux usages et spécificités de la Principauté.

Le second intérêt du numérique a trait à la conservation et à l'accès en ligne des documents relatifs à la vie de la copropriété. La Commission a constaté que le décret français susmentionné prévoit que l'espace en ligne doit être accessible aux copropriétaires au moyen d'un code personnel sécurisé, garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires.

Elle a également relevé que les enjeux d'une sécurité informatique efficace sont importants, en termes de confidentialité, afin de protéger l'accès aux données personnelles qui sont confiées au syndic, mais aussi en termes d'intégrité du contenu, pour s'assurer de ne pas altérer ou perdre des documents.

Aussi, les membres de la Commission ont observé que la conservation et la gestion des documents pouvaient être assurées au moyen des services d'archivage électronique ou de coffre-fort numérique, tels que consacrés par la loi n° 1.383 du 2 août 2011 pour une Principauté numérique, modifiée.

Si elle n'a pas souhaité le préciser expressément dans la loi, préférant laisser aux syndicats toute latitude quant au choix de l'outil numérique ou du prestataire, la Commission a toutefois souligné que le recours à de tels services constituerait une solution fiable, sécurisée et efficace, en matière de gestion de la copropriété.

Sous le bénéfice de ces observations générales, votre Rapporteur en vient, à présent, à l'exposé des amendements formulés par la Commission.



Ainsi que cela a été évoqué en liminaire, la Commission a procédé à cinq amendements, portant respectivement sur les articles 6, 9, 10, 11 et 16 du projet de loi.

S'agissant de l'article 6 du projet de loi, qui insère un nouvel article 5-1 au sein de la loi n° 1.329, précitée, les membres de la Commission ont introduit un nouvel alinéa, visant à apporter une précision concernant la personne compétente pour signer les actes mentionnés dans cet article. La modification proposée résulte d'une observation transmise par l'un des Notaires consultés, considérant la formulation trop imprécise en l'état initial du texte.

Ainsi, il est désormais indiqué, en substance, que le syndic de copropriété, qui est le représentant légal du syndicat, conformément aux articles 9 et 21 de la loi n° 1.329 précitée, signe, au nom de ce syndicat, les actes mentionnés à l'article 5-1 de ladite loi. Ces actes devront évidemment avoir été décidés par l'assemblée générale, dans le respect des règles de vote prévues par cette loi.

Le deuxième amendement concerne l'article 9 du projet de loi, qui modifie l'article 11 de la loi n° 1.329 précitée, à l'effet d'insérer l'obligation de joindre, à la convocation, les devis relatifs à certains travaux ou dépenses.

Sur ce point, les représentants de la Chambre Immobilière Monégasque ont souligné le fait que, si une telle obligation n'est pas consacrée aujourd'hui dans la loi, pour autant, en pratique, les documents sont toujours adressés aux copropriétaires, en amont de l'assemblée générale, par le biais d'un *Cloud*. Ils ont donc considéré que l'information des copropriétaires est assurée grâce à ce mécanisme.

Sans remettre en cause le principe de transmission des documents lors de la convocation, tel que proposé par le Gouvernement, la Commission a toutefois souhaité que puisse être communiqué par le syndic, dans la convocation, un lien d'accès à un espace en ligne sécurisé, dans lequel figureraient les devis de travaux dématérialisés. Cette solution éviterait ainsi le recours aux photocopies, tout en garantissant une information des copropriétaires, lesquels pourraient, malgré tout, solliciter une copie de ces documents auprès du syndic. De même, l'assemblée générale, statuant selon les règles de majorité prévues à l'article 14, pourrait s'opposer à cette dématérialisation.

A l'occasion de la réunion de travail du 13 juillet 2022, la Chambre Immobilière Monégasque a attiré l'attention de la Commission sur le fait que tous les syndics ne disposent pas d'un *Cloud*. Aussi, ont-ils recommandé qu'il s'agisse d'une simple faculté, ce qui a été entendu par les élus.

Poursuivant la même logique d'allègement des formalités administratives, les membres de la Commission ont souhaité étendre cette possibilité aux documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article 11 de la loi n° 1.329, relatifs aux comptes. Ainsi, dans le cadre de la notification opérée par le syndic en application de cette disposition, ces documents pourraient être communiqués par le syndic, au travers d'un lien d'accès sécurisé.

Approuvant cet amendement sur le fond, le Gouvernement a proposé d'indiquer, pour prémunir les syndics d'éventuelles contestations, que le coût inhérent à la copie des documents délivrés au copropriétaire qui en fait la demande, soit reporté sur les frais généraux du syndicat des copropriétaires, ce dont la Commission a convenu.

En outre, au regard des dispositions de l'article 25-1 de la loi n° 1.329, selon lesquelles « *Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la présente loi sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal* », le Gouvernement a suggéré de préciser, afin d'éviter tout risque de contentieux pour vice de forme, que la communication des documents dématérialisés se fasse « *par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article 25-1* ». Cette suggestion a été accueillie favorablement par la Commission.

Le troisième amendement a trait à l'article 10 du projet de loi, modifiant le premier alinéa de l'article 11-1 de la loi n° 1.329 précitée. La modification envisagée par le Gouvernement consiste à instaurer un délai butoir de notification des questions au syndic, pour leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

La Chambre Immobilière Monégasque a expliqué, à ce sujet, qu'un tel délai avait vocation à pallier une imprécision figurant actuellement au deuxième alinéa de l'article 11-1, pouvant être source de difficultés d'application. En effet, cet alinéa prévoit, « *compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic* », la possibilité de renvoyer les questions notifiées à l'assemblée suivante, sans pour autant fixer de délai à proprement parler.

Convaincus de la pertinence d'un délai butoir pour la bonne organisation des assemblées générales de copropriétaires, et afin de rendre cette procédure pleinement efficiente, les membres de la Commission ont interrogé les représentants de la Chambre Immobilière Monégasque sur l'opportunité d'ajouter, dans la loi, une information en amont de la convocation, de la date de réunion de la prochaine assemblée générale.

Ces derniers ont néanmoins fait savoir qu'une telle obligation d'information ferait peser, sur les syndics, une contrainte administrative et des coûts supplémentaires trop importants. De plus, ils ont expliqué que les assemblées générales se tiennent à la même périodicité chaque année, ce qui offre une certaine prévisibilité. Aussi, la Commission n'a pas retenu cette solution.

Cela étant, compte tenu de l'introduction de ce délai au sein de l'article 11-1, la Commission a relevé qu'une articulation s'avérait nécessaire avec le deuxième alinéa susmentionné.

En outre, pour faciliter sa lecture, elle a préféré scinder cet article en trois alinéas distincts.

Le premier alinéa pose le principe général selon lequel un copropriétaire ou le conseil syndical peut, à tout moment, notifier au syndic les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Le deuxième alinéa (nouveau) prévoit désormais que, pour pouvoir être inscrites à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, les questions doivent avoir été notifiées dix jours au moins avant l'envoi de la convocation par le syndic, et reçues par le syndic avant l'envoi de ladite convocation. En effet, il a été souligné que des questions adressées depuis l'étranger pourraient être reçues, malgré le respect du délai de dix jours, postérieurement à l'envoi de la convocation.

Le troisième alinéa (nouveau) tire les conséquences de ces nouvelles dispositions, en précisant que les questions notifiées ou reçues en méconnaissance de ces délais, sont reportées à l'assemblée suivante.

S'agissant de l'article 11 du projet de loi, modifiant l'article 12 de la loi n° 1.329, la Commission a relevé qu'un seul copropriétaire présent à l'assemblée générale pourrait la présider, et que celle-ci pourrait donc valablement se tenir. Les élus en ont donc déduit que certaines décisions relatives à la gestion de la copropriété, relevant de la majorité simple, pourraient être prises par ce seul copropriétaire.

A ce sujet, la Chambre Immobilière Monégasque a expliqué que cette disposition avait pour but de ne pas bloquer le vote de certaines décisions, telles que les travaux d'entretien ou les charges courantes, dans le cadre des petites copropriétés. Elle a précisé que cela concerne principalement, en pratique, les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires. Il a également été souligné que, dans certaines situations, il pouvait y avoir plus de deux copropriétaires.

Consciente de la nécessité de faciliter le processus décisionnel en assemblée générale dans ces cas spécifiques, la Commission a donc souhaité limiter expressément cette disposition aux petites copropriétés, lorsque le syndicat est composé de moins de cinq copropriétaires.

Sans émettre d'objection à cet amendement, le Gouvernement a indiqué que cette limitation aux petites copropriétés pourrait ne pas inciter certains copropriétaires à « être présents ou à se faire représenter aux assemblées générales, avec le risque de paralysie de fonctionnement de syndicats qui comptent un nombre à peine supérieur à cinq copropriétaires ».

Rappelant que la rédaction initiale du projet de loi s'appliquait à tous les syndicats, quel que soit le nombre de copropriétaires, votre Rapporteur souligne que l'amendement de la Commission poursuivait un double objectif.

D'une part, il répondait au souhait du Gouvernement de ne pas paralyser le fonctionnement des syndicats, tout en limitant cette possibilité aux seules petites copropriétés, ces dernières étant les plus exposées à cette problématique. D'autre part, l'amendement permettait de maintenir la règle traditionnelle imposant la présence de plusieurs copropriétaires pour la tenue d'une assemblée générale.

Ce double objectif constitue, au sens de la Commission, un point d'équilibre.

En outre, on précisera que, s'il a été initialement envisagé d'énumérer les décisions concernées, à savoir, notamment, celles relatives aux charges courantes, la Commission a finalement préféré ne pas insérer de précision en ce sens, afin de ne pas omettre certaines décisions qui pourraient s'avérer indispensables pour le bon fonctionnement de la copropriété.

Enfin, dans une optique de simplification de la gestion des documents par le syndic, grâce à l'usage du numérique, la Commission a souhaité ajouter, à l'article 21 de la loi n° 1.329, modifié par l'article 16 du projet de loi, un accès en ligne de tout document soumis à délibération de l'assemblée générale. Aussi, cet accès ne se limiterait plus désormais aux seuls documents liés à la gestion courante de l'immeuble.



Sous le bénéfice de ces observations, votre Rapporteur vous invite désormais à adopter, sans réserve, le projet de loi tel qu'amendé par la Commission du Logement.

III. RÉPONSE DU GOUVERNEMENT PRINCIER

M. Jean CASTELLINI. - *Conseiller de Gouvernement - Ministre des Finances et de l'Économie.*

Merci Monsieur le Président.

Monsieur le Rapporteur, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux.

Pour commencer, je souhaite remercier Monsieur Franck LOBONO pour la qualité du Rapport établi au nom de la Commission du Logement qu'il préside, mais aussi pour sa rapidité d'examen par le Conseil National.

Depuis son entrée en vigueur en 2007, la loi n° 1.329 relative à la copropriété des immeubles bâtis n'a fait l'objet que d'une seule réelle modification, par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012.

Le droit de la copropriété étant une matière vivante qui se trouve confronté aux évolutions sociétales et à la prise en considération de cas pratiques, il est apparu expédient de moderniser ses dispositions afin d'améliorer la gestion des immeubles en copropriété.

Le premier axe autour duquel s'articule le projet de loi n° 1058 est la création de dispositions ayant trait à l'organisation des immeubles en copropriété.

Sont ainsi instaurées la constitution de parties communes spéciales ainsi que celle de parties communes à jouissance privative. Cette consécration de la notion de parties communes spéciales, lesquelles sont la propriété indivise de certains copropriétaires, permet de les distinguer de manière explicite des parties communes générales qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires.

Dans un souci de sécurité juridique, il est également nécessaire de subordonner l'existence de ces parties communes spéciales et à jouissance privative à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

La réforme du droit de la copropriété a, en outre, pour objectif de clarifier et sécuriser le régime juridique de certaines notions telles que les servitudes sur les parties communes, les droits accessoires ou encore les modalités d'acquisition, d'aliénation des parties communes, ou de constitution de droits réels par le syndicat.

De plus, le projet de loi impose désormais à chaque copropriétaire, qu'il soit occupant ou non, de s'assurer des risques de responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurance agréée en Principauté. En légiférant sur ce point, le Gouvernement répond, de surcroît, au souhait exprimé par la section « Urbanisme et Prospective » du Conseil Économique, Social et Environnemental lors de l'assemblée plénière en date du 13 juin 2018, d'imposer au propriétaire non occupant l'obligation de souscrire une assurance.

Le projet de loi instaure aussi le principe que chaque syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité dont il doit répondre, et plus particulièrement, souscrire une assurance pour garantir la copropriété contre les principaux dommages.

Conscient que certains mécanismes étaient trop rigides pour s'adapter aux exigences de certains types de copropriétés, la loi n° 1.329 comportera des aménagements et assouplissements de certaines règles, en édictant, pour ce faire, des règles spécifiques applicables aux petites copropriétés. La création de ces dispositions particulières devrait répondre aux blocages inhérents aux petites copropriétés, qui ne pouvaient être résolus jusqu'à présent, que par le recours à la voie judiciaire.

Le second axe autour duquel s'articule le projet de loi est celui de l'actualisation des dispositions existantes.

La modification majeure consiste en la diminution de la majorité requise lorsque les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction sont initiés par l'un des copropriétaires sur un lot privatif. Lesdits travaux demeurent, en revanche, soumis à l'unanimité lorsqu'ils sont réalisés à l'initiative du syndicat des copropriétaires en vue de créer des nouveaux locaux.

Par ailleurs, le projet de loi modifie plusieurs dispositions relatives à l'administration de la copropriété, dans l'objectif de faciliter l'organisation et la tenue des assemblées générales, mais également de renforcer l'information des copropriétaires.

Les amendements opérés par le Conseil National permettent d'enrichir le dispositif et sont donc approuvés.

L'ensemble de ces travaux, auquel j'associe et pour lequel je remercie vivement le Président de la Chambre Immobilière Monégasque, Monsieur Alain VIVALDA, a permis d'aboutir dans des délais très courts à un texte répondant aux objectifs de clarification, de modernisation, de simplification et d'adaptation du statut de la copropriété des immeubles bâtis, et susceptible de répondre aux attentes des professionnels du droit et des différents acteurs de la copropriété.

En conclusion, le Gouvernement se réjouit de l'aboutissement ce soir du processus législatif tendant à l'adoption du projet loi, n° 1058, modifiant des dispositions de la loi n° 1.329 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée.

Je termine mes propos en remerciant, à nouveau, Monsieur le Rapporteur, le Conseil National, la Chambre Immobilière Monégasque, les Notaires et la Direction des Affaires Juridiques.

Je vous remercie, Mesdames, Messieurs, de votre attention.

LOI

Loi n° 1.531 du 29 juillet 2022 modifiant des dispositions de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée.

ALBERT II
PAR LA GRÂCE DE DIEU
PRINCE SOUVERAIN DE MONACO

Avons sanctionné et sanctionnons la loi dont la teneur suit, que le Conseil National a adoptée dans sa séance du 27 juillet 2022.

CHAPITRE I ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

ARTICLE PREMIER.

Le troisième alinéa de l'article premier de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi. Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, indépendamment des parties privatives, d'un acte de partage ou d'une licitation forcée. ».

ART. 2.

Sont insérés après l'article premier de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, les articles 1-1 et 1-2 rédigés comme suit :

« Article 1-1 : Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité uniquement de certains copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création des parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Article 1-2 : L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. ».

ART. 3.

Le quatrième alinéa de l'article 2 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés droits accessoires aux parties communes le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives, ou d'en affouiller le sol, le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours et jardins constituant des parties communes, le droit d'affouiller de tels cours et jardins, le droit de mitoyenneté et le droit de construire afférent aux parties communes. ».

ART. 4.

Le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. ».

ART. 5.

Est inséré après l'article 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, l'article 3-1 rédigé comme suit :

« Article 3-1 : Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot. ».

ART. 6.

Est inséré après l'article 5 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, l'article 5-1 rédigé comme suit :

« Article 5-1 : Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions de la présente loi, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Le syndic de copropriété signe, au nom du syndicat, les actes mentionnés aux précédents alinéas, décidés conformément aux dispositions de la présente loi. ».

ART. 7.

Sont insérés après l'article 7 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, les articles 7-1 et 7-2 rédigés comme suit :

« Article 7-1 : Par dérogation aux dispositions de l'article 7, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire.

Article 7-2 : Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant auprès d'une compagnie d'assurance agréée dans la Principauté de Monaco.

Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre, et de souscrire une assurance pour garantir la copropriété contre les principaux risques et dommages auprès d'une compagnie d'assurance agréée dans la Principauté de Monaco. ».

ART. 8.

L'article 8 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« En dehors des cas prévus à l'article 15, aux chiffres 2, 4 et 5 de l'article 16 et au chiffre 1 de l'article 17, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés des lots qui en seraient affectés. ».

CHAPITRE II

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

ART. 9.

Sont insérés après le deuxième alinéa de l'article 11 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, un troisième et un quatrième alinéas rédigés comme suit :

« Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur la question de travaux ou de dépenses mentionnés aux articles 14, 15, 16 et 17, sont joints à la convocation les devis lorsque le montant des travaux est supérieur à un montant fixé par arrêté ministériel.

Pour l'application des deuxième et troisième alinéas, par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article 25-1, les documents peuvent être communiqués aux copropriétaires par le biais d'un accès en ligne sécurisé, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 14. Il est délivré au copropriétaire qui en fait la demande expresse, une copie des documents. Le cas échéant, les frais de reproduction et d'envoi des documents sont imputés sur les frais généraux du syndicat des copropriétaires. ».

ART. 10.

L'article 11-1 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« À tout moment, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier au syndic les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, à condition que la notification mentionnée à l'alinéa précédent soit intervenue au plus tard dix jours avant l'envoi de la convocation visée au premier alinéa de l'article 11, et reçue avant l'envoi de ladite convocation par le syndic.

À défaut de notification ou de réception dans les délais visés à l'alinéa précédent, les questions sont inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée suivante. ».

ART. 11.

L'article 12 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne un bureau de séance composé d'un président et un assesseur.

Le président de séance est élu à la majorité de l'article 14 parmi les copropriétaires présents ou représentés. Le cas échéant, l'asseur est élu par l'assemblée générale à la majorité de l'article 14 au moyen d'un vote distinct de celui du président. Mention de cette élection doit, sous peine de nullité de l'assemblée générale, figurer sur le procès-verbal.

Toutefois, lorsque le syndicat comprend cinq copropriétaires au plus, dans le cas où un seul copropriétaire serait présent à l'assemblée générale, celle-ci pourrait valablement se tenir sans assesseur et le copropriétaire présent serait désigné président de séance.

Le secrétariat de la réunion est assuré par le syndic ou, en son absence, par un membre du bureau. Le secrétaire assure la tenue de l'assemblée générale. Il tient une feuille de présence émarginée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Le secrétaire établit un procès-verbal de séance, signé, à la fin de la séance, par lui-même, le président et l'asseur, comportant le texte de chaque délibération, le résultat de chaque vote et les noms des copropriétaires qui ont voté pour la décision de l'assemblée, de ceux qui s'y sont opposés et de ceux qui se sont abstenus.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. ».

ART. 12.

Est inséré après les dispositions du chiffre 4) de l'article 16 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, un chiffre 5) rédigé comme suit :

« 5) les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs lorsque ces travaux ne sont pas réalisés par les soins du syndicat. ».

ART. 13.

Le chiffre 1) de l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« 1) les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs lorsque les travaux sont réalisés par les soins du syndicat ; ».

ART. 14.

Au premier alinéa de l'article 19 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, les termes de « deux mois » sont remplacés par les termes « un mois ».

ART. 15.

Est inséré après le septième alinéa de l'article 20 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, un huitième alinéa rédigé comme suit :

« Lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus dix lots, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative, en cas d'empêchement du syndic ou de défaillance avérée de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants. ».

ART. 16.

L'article 21 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« Outre les pouvoirs qui peuvent lui être conférés par une délibération de l'assemblée générale, le syndic est chargé d'assurer le respect des clauses du règlement de copropriété et l'exécution des décisions de l'assemblée générale, de pourvoir à l'administration, à la conservation, à la surveillance, à l'entretien et à l'amélioration de l'immeuble, d'établir le projet de budget, et de tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat de copropriété qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice ; toutefois, il ne peut agir en justice, au nom du syndicat, qu'après y avoir été autorisé par l'assemblée générale. Cette autorisation n'est pas nécessaire pour les mesures conservatoires, les actions en recouvrement de créances, les demandes en référé et pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

En cas d'urgence, il est chargé de prendre, de sa propre initiative, les mesures provisoires nécessaires.

Seul responsable de la gestion, il ne peut se faire substituer par d'autres personnes que par ses préposés. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue à l'article 14, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie du règlement de copropriété, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires une documentation dont le contenu est défini par arrêté ministériel.

Il délivre au copropriétaire qui en fait la demande expresse, aux frais de ce dernier, des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des pièces visées aux alinéas précédents.

Lorsque l'administration de la copropriété est assurée par un syndic professionnel, celui-ci peut proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, ainsi qu'aux documents dématérialisés faisant l'objet ou ayant fait l'objet d'une délibération de l'assemblée générale, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 14 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Un arrêté ministériel précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé. ».

ART. 17.

Est ajouté après le cinquième alinéa de l'article 22 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, un alinéa rédigé comme suit :

« Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité des voix des copropriétaires composant le conseil syndical. En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante. ».

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINES COPROPRIÉTÉS

ART. 18.

Après l'article 25-1 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est inséré un Chapitre III rédigé comme suit :

« Chapitre III. - Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Article 25-2 : Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

Article 25-3 : Par dérogation aux dispositions des articles 14 et 21, les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées de copropriétaires présents ou représentés de l'article 15 ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix.

Article 25-4 : Par dérogation aux dispositions des articles 10, 11 et 21, en l'absence de syndic professionnel, les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions, y compris celles relevant de l'unanimité. ».

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FINALES

ART. 19.

Est inséré avant l'article 26 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, l'intitulé « Chapitre IV - Dispositions finales ».

La présente loi est promulguée et sera exécutée comme loi de l'État.

Fait en Notre Palais à Monaco, le vingt-neuf juillet deux mille vingt-deux.

ALBERT.

Par le Prince,
Le Secrétaire d'État :
Y. LAMBIN BERTI.



imprimé sur papier recyclé

IMPRIMERIE GRAPHIC SERVICE
GS COMMUNICATION S.A.M. MONACO

