

JOURNAL DE MONACO

Bulletin Officiel de la Principauté

JOURNAL HEBDOMADAIRE PARAISSANT LE VENDREDI

Lois (Réglementation)

Loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 modifiant la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée

ALBERT II
PAR LA GRACE 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 21 juin 2012.

Article Premier.

Sont insérés après le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 deux alinéas rédigés comme suit :

« A défaut de répartition des quotes-parts des parties communes, tout copropriétaire peut saisir le tribunal de première instance à l'effet d'y faire procéder.

Tout copropriétaire peut également saisir le tribunal à l'effet de faire rectifier l'erreur matérielle affectant cette répartition lorsque la procédure prévue par le chiffre 2 de l'article 17 n'a pas permis d'y procéder. »

Art. 2.

L'article 6 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 est modifié comme suit :

«Lorsqu'un ensemble immobilier comporte plusieurs corps de bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider à la majorité des voix exprimées de ces copropriétaires présents ou représentés, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire, ayant pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration de ce bâtiment, sous réserve des droits résultant, pour les autres copropriétaires, des clauses du règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires peut, dans les conditions de majorité prévues à l'article 14, décider que des parties communes seront affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires uniquement. Dans ce cas, indépendamment des dispositions de l'alinéa précédent, les décisions qui portent sur la gestion, l'amélioration ou l'entretien de ces parties communes spéciales sont prises par ces copropriétaires uniquement. »

Art. 3.

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

«En dehors des cas prévus à l'article 15, aux chiffres 2 et 4 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.»

Art. 4.

Le quatrième alinéa de l'article 9 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 est modifié comme suit :

«L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, dispenser le syndic bénévole d'ouvrir un compte bancaire séparé ou fixer le montant maximal des fonds que le syndic bénévole peut être dispensé de verser sur ce compte. L'assemblée générale fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable et prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.»

Art. 5.

L'article 11 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 est modifié comme suit :

«La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à l'assemblée. Elle est notifiée à chaque copropriétaire vingt jours au moins avant la date de réunion.

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur les comptes, sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, l'état des dettes et des créances, la situation de trésorerie et le budget prévisionnel.

En cas d'urgence, le syndic peut tenir l'assemblée générale huit jours après la notification de la convocation.»

Art. 6.

Est inséré après l'article 11 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 un article 11-1 rédigé comme suit :

«A 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 convocation de la prochaine assemblée générale.

Toutefois, si les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.»

Art. 7.

Le premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 est modifié comme suit :

«Sous réserve des dispositions prévues aux articles 6 et 8, au quatrième alinéa de l'article 9, aux articles 15, 16, 17 et aux premier et deuxième alinéas de l'article 20, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, à l'exclusion des voix des abstentionnistes, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. »

Art. 8.

Le deuxième alinéa de l'article 14 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 est modifié comme suit :

« Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part de parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix de tous les autres copropriétaires. Les différentes majorités requises sont calculées en tenant compte de cette réduction.»

Art. 9.

Sont insérés après le deuxième alinéa de l'article 14 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 deux alinéas rédigés comme suit :

«Si l'assemblée générale ne peut adopter une décision, pour laquelle est requise une majorité autre que qualifiée ou l'unanimité, en raison d'un partage égal des voix, il est immédiatement procédé à un deuxième vote.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ledit règlement peut prévoir que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.»

Art. 10.

Le premier alinéa de l'article 15 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 est modifié comme suit :

« L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, dans les conditions et aux charges d'indemnités qu'elle détermine, autoriser, aux frais des copropriétaires qui en font la demande, des travaux ou installations affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci. Néanmoins, lorsqu'elle s'y oppose sans juste motif, ces copropriétaires ou l'un d'eux peuvent saisir le président du tribunal de première instance, statuant en la forme des référés, à l'effet de se faire autoriser à exécuter à leurs frais ces travaux ou installations qui leur sont utiles s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires.»

Art. 11.

Le troisième alinéa de l'article 15 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 est abrogé.

Art. 12.

Est inséré après le premier alinéa de l'article 15 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 un alinéa rédigé comme suit :

«L'assemblée générale peut également, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, donner au syndic le mandat spécial d'autoriser, aux frais des copropriétaires qui en feraient la demande, la réalisation de travaux ou installations affectant des parties communes comprises dans un ou plusieurs lots leur appartenant lorsque ces travaux ou installations leur sont utiles et ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires. Le syndic, dès la tenue de la première assemblée générale suivant sa désignation ou son renouvellement, soumet au vote de cette assemblée la décision de lui donner ce mandat pour une durée ne pouvant excéder celle pour laquelle il a été nommé conformément à l'article 20. Ce vote peut avoir lieu lors de l'assemblée générale ayant désigné ou renouvelé le syndic. Le syndic qui autorise les travaux ou installations susmentionnés notifie, dans un délai de dix jours et aux frais du demandeur, l'autorisation à tous les copropriétaires.»

Art. 13.

Le premier alinéa de l'article 16 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 est modifié comme suit :

« Sont adoptées à la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, les décisions concernant :

- 1) l'établissement ou la modification du règlement de copropriété ;
- 2) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires aux parties communes autres que ceux visés aux articles 15 et 17 ;
- 3) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration substantielles des parties communes et des éléments d'équipement commun, tels que la transformation ou la destruction d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux ;
- 4) la reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre lorsque la destruction affecte plus de la moitié du bâtiment.»

Art. 14.

L'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 est modifié comme suit :

«Sont décidés à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires :

- 1) les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs ;

2) l'aliénation de parties communes ou de droits accessoires aux parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ;

3) la modification de la répartition des tantièmes de copropriété, à moins que cette modification soit rendue nécessaire par une décision de l'assemblée générale, auquel cas elle est décidée par celle-ci à la même majorité que celle requise pour ladite décision ;

4) la modification de la destination de l'immeuble.»

Art. 15.

Le premier alinéa de l'article 19 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 est modifié comme suit :

«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'assemblée générale doivent, à peine de déchéance, être introduites devant le tribunal de première instance par les copropriétaires opposants ou défaillants dans le délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est valablement faite, à la diligence du syndic. Le syndic dispose d'un délai de deux mois à partir de la tenue de l'assemblée générale pour envoyer les procès-verbaux.»

Art. 16.

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

«En cas de non renouvellement du mandat du syndic par l'assemblée générale, ce mandat est, le cas échéant, prorogé de droit jusqu'à ce qu'un successeur ait été désigné par celle-ci. Cette désignation intervient au plus tard dans un délai de quatre mois à compter de la décision de non renouvellement. Ce délai se renouvelle tant qu'un successeur n'a pas été désigné.»

Art. 17.

Est inséré après l'article 25 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 un article 25-1 rédigé comme suit :

«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 délai qu'elles font courir, le cas échéant, a pour point de départ le lendemain du jour de l'expédition de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

En vue de l'application de l'alinéa précédent, chaque copropriétaire notifie au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par remise contre récépissé ou émargement, son domicile dans la Principauté ou, s'il est domicilié à l'étranger, son domicile élu dans la Principauté.

Les notifications et mises en demeure visées par le premier alinéa du présent article sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

En l'absence de toute notification de domicile conforme au deuxième alinéa, les notifications et mises en demeure visées par le premier alinéa sont valablement faites au dernier domicile connu par le syndic ou, au choix du syndic, par leur publication au Journal de Monaco. Dans ce dernier cas, le délai qu'elles font courir, le cas échéant, a pour point de départ le lendemain du jour de leur publication.

Toutefois, la notification des convocations aux assemblées peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.»

Art. 18.

Les premier et deuxième alinéas de l'article 28 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 sont modifiés comme suit :

«Toutes clauses contraires aux dispositions de la présente loi, à l'exception de celles des troisième et quatrième alinéas de l'article 2, du premier alinéa de l'article 3 et du premier alinéa de l'article 22, sont réputées non écrites.

L'entrée en vigueur de la présente loi ouvre un délai de sept ans pendant lequel les copropriétés créées antérieurement sont tenues de se mettre en conformité avec ses dispositions.»

Art. 19.

Est inséré après le troisième alinéa de l'article 28 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 un alinéa rédigé comme suit :

«Dès la tenue de la première assemblée générale suivant l'entrée en vigueur de la présente loi, le syndic soumet au vote de cette assemblée la décision de lui donner le mandat spécial prévu par le deuxième alinéa de l'article 15. »

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

Fait en Notre Palais à Monaco, le deux juillet deux mille douze.

ALBERT.

*Par le Prince,
Le Secrétaire d'Etat :*

J. Boisson.