

-

RAPPORT
SUR LE PROJET DE LOI, N° 756, RELATIF A LA
COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

(Rapporteur au nom de la Commission de Législation :

Monsieur Jean-Pierre LICARI)

Le projet de loi, n° 756, relatif à la copropriété des immeubles bâtis a été transmis au Conseil National le 28 janvier 2003. Il a été déposé à l'occasion de la séance publique du 20 février 2003 au cours de laquelle il a été procédé à son renvoi devant la Commission de Législation.

Du fait du développement de la construction en Principauté, la copropriété a connu un essor considérable depuis la date de promulgation du texte qui la régit, à savoir l'Ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 « *réglementant le statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements* », dont le libellé même de l'objet était devenu obsolète.

A ce titre, et compte tenu de l'évolution des mentalités et des nécessités qui a généralisé le recours à la copropriété, tant comme choix lié à l'occupation de locaux que comme technique de gestion du patrimoine, le statut actuel de la copropriété se révèle aujourd'hui inadapté. Il est donc apparu nécessaire de le réformer.

Dans cet objectif, la Commission de Législation s'est réunie à plusieurs reprises dès le mois de mars 2003. Or, la prise de connaissance d'un élément nouveau, à savoir qu'une étude approfondie avait été réalisée par le Conseil Economique et Social sur ledit projet de loi, cette information ayant été portée à la

connaissance des Membres de la Commission en juin 2003, non pas par le Gouvernement mais par des représentants de la Chambre Immobilière Monégasque, a logiquement amené les Membres de la Commission à suspendre l'examen du texte afin de tenir compte des observations formulées par le Conseil Economique et Social.

C'est en début d'année 2006 que la Commission de Législation s'est attachée à reprendre, dans le détail, l'examen du présent projet de loi, les Membres de la Commission ayant au surplus souhaité adopter une démarche pragmatique en invitant une délégation de professionnels concernés par le texte afin de discuter de ses différents aspects.

Un premier rapport, approuvé par la Commission de Législation le 8 juin 2006, a été transmis au Gouvernement le 14 juin 2006.

Cependant, deux jours avant la séance publique du 22 juin 2006, dont l'ordre du jour portait notamment sur la discussion du présent projet de loi, le Gouvernement est revenu vers le Conseil National avec des observations dont certaines touchaient au fond du texte de certains articles. N'étant matériellement plus possible de réunir la Commission de Législation pour qu'elle statue sur les modifications souhaitées par le Gouvernement, il a été convenu, en accord avec le Ministre d'Etat, et conformément à l'article 41 du Règlement Intérieur du Conseil National, de retirer l'examen de ce texte de l'ordre du jour de la séance publique susvisée afin de procéder à un complément d'étude, de manière sereine et non précipitée.

Conscients que ce texte, une fois voté, constituera le quotidien d'un grand nombre de personnes issues de la société civile, les Membres de la Commission ont souhaité profiter de cette suspension pour parfaire davantage le texte gouvernemental et se sont, dans cet objectif, réunis à de multiples reprises depuis le mois de juin 2006. L'intégration de nouvelles modifications a rendu nécessaire l'adoption, le 30 novembre 2006, d'un nouveau rapport, dans la version dont il vous est donné lecture ce soir.

Après ce bref rappel d'ordre général, votre Rapporteur va s'attacher à rappeler les commentaires exprimés par la Commission lors de l'examen de ce projet de loi.

L'article premier, qui détermine le champ d'application du statut de la copropriété, opérant également la nécessaire distinction entre les différents éléments composant la copropriété, à savoir les parties privatives, appartenant à chacun des copropriétaires et faisant l'objet d'un droit de propriété exclusif, et les parties communes, destinées à l'utilité de tous, a fait l'objet de deux remarques.

Les Membres de la Commission ont souhaité, pour plus de clarté, préciser, au premier alinéa, que les personnes, entre lesquelles la propriété d'un immeuble bâti pourra être répartie par lots, s'entendent tant des personnes morales que des personnes physiques.

L'alinéa premier serait donc modifié comme suit :

« La présente loi s'applique à tous les immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes physiques ou morales, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. »

Comme nous le verrons lors de l'examen de l'article suivant, la Commission a jugé utile de faire figurer les droits accessoires aux parties communes. C'est pourquoi le troisième alinéa de l'article premier, qui soumet les parties communes au régime juridique de l'indivision, doit également, conformément à l'amendement d'ajout d'un quatrième alinéa nouveau apporté à l'article 2, viser les droits qui leur sont accessoires.

En outre, si les Membres de la Commission avaient souhaité éviter que les parties communes puissent faire l'objet d'aliénations volontaires sans l'accord de

tous les copropriétaires, exigé par l'article 17, les débats en Commission ont permis de mettre en exergue qu'il convenait, pour des raisons pratiques, d'assouplir cette exigence. Le parti choisi par la Commission a été celui d'utiliser les majorités instituées par les articles 15, 16 et 17 du projet de loi, fixant les exceptions à la règle de la majorité simple de l'article 14, et de prévoir explicitement que les décisions d'aliéner une partie commune ou un droit qui lui est accessoire devront être prises à des majorités différentes selon la nature de la cause de l'aliénation ou la gravité de l'atteinte portée à la destination de l'immeuble.

Au vu des observations qui précèdent, la Commission suggère donc d'amender le troisième alinéa de l'article premier qui pourrait être rédigé comme suit :

« Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux. ~~elles~~ Ils ne peuvent faire l'objet, indépendamment des parties privatives, d'un acte de partage ou d'une licitation forcée. »

L'article 2 a fait l'objet de plusieurs remarques de la part des Membres de la Commission.

En premier lieu, la Commission s'est étonnée de la définition restrictive des parties communes donnée par le deuxième alinéa, qui évoque « *les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux* ». La Commission a préféré une autre rédaction qui vise, non seulement la notion d'usage, mais aussi celle d'utilité. Elle estime en effet que ces deux notions sont distinctes et que toutes deux peuvent caractériser la communauté de certaines parties de l'immeuble.

Le deuxième alinéa de l'article 2 se lirait donc comme suit :

« Sont communes, les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. »

En outre, la Commission a considéré qu'il convenait d'inclure l'étanchéité dans les présomptions de communauté posées par l'alinéa 3. A l'inverse, il lui a semblé équitable d'exclure de cette même présomption les gaines et têtes de cheminées dans le cas où leur usage est exclusivement privatif.

La rédaction du troisième alinéa serait la suivante :

« Dans le silence ou la contradiction des titres sont réputées parties communes le sol, les voies d'accès, les cours et jardins, le gros œuvre des bâtiments, y compris l'étanchéité, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations communes y afférentes qui traversent des locaux privés, les locaux des services communs, les passages et corridors, les coffres, gaines et têtes de cheminées à l'exclusion de celles qui sont à usage exclusivement privatif. »

Comme déjà exposé lors de l'examen de l'article premier, la Commission a souhaité rédiger un quatrième alinéa nouveau afin d'éviter toute controverse sur le caractère privatif ou collectif de certains droits, éléments incorporels de la copropriété.

Il convient de préciser que ce quatrième alinéa nouveau consacre sous le vocable de « *droits accessoires aux parties communes* », des droits soumis au même régime que les parties communes, sous la même réserve que pour celles-ci, à savoir la possibilité pour les rédacteurs du règlement de copropriété d'énoncer dans les titres une solution différente.

Le quatrième alinéa nouveau serait donc rédigé 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 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 et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ».

Enfin, la Commission s'est interrogée sur la raison pour laquelle le dernier alinéa, qui instaure une présomption de mitoyenneté, ne fait référence qu'aux cloisons séparant des parties privatives et non comprises dans le gros œuvre, sans évoquer les murs. Bien que ces deux termes soient synonymes, elle a préféré ajouter le mot « *murs* » pour éviter toute discussion pouvant naître, à l'occasion de l'application de la loi, de l'absence de ce terme.

Le dernier alinéa serait donc modifié comme suit :

« Les cloisons ou murs séparant des parties privatives et non comprises dans le gros œuvre sont présumées mitoyennes entre les lots qu'elles ils séparent. »

Au sujet de l'article 4, les Membres de la Commission ont remarqué que le fondement de l'obligation édictée par le premier alinéa, qui impose l'établissement d'un règlement de copropriété préalablement à toute division de la propriété de l'immeuble, n'apparaissait pas de manière explicite dans l'exposé des motifs. En l'absence de dispositions spécifiques concernant les copropriétés existant sans règlement et état descriptif de division préalables, alors même que de nombreuses copropriétés en Principauté ne sont pas régies par de tels documents, et au regard de l'article 28, la Commission comprend que l'article 4 leur est applicable. Pour éviter toute confusion dans l'interprétation de cette obligation, votre Rapporteur tient à indiquer que si l'établissement d'un règlement de copropriété constitue une condition préalable à toute division de la propriété de l'immeuble, hypothèse dans laquelle le copropriétaire d'un bien immeuble décide de le diviser et de le vendre par lots,

l'absence d'un tel document n'aura en revanche pas pour effet d'empêcher ce même copropriétaire de vendre son bien immeuble dans son intégralité.

S'agissant de l'article 5, les Membres de la Commission n'ont émis aucune objection à la faculté laissée aux copropriétaires par le dernier alinéa d'exercer seuls les actions qui concernent la propriété ou la jouissance de leurs lots. Dans un souci de cohérence, elle a néanmoins souhaité que l'exercice de telles actions soit porté à la connaissance du syndic, puisqu'il peut représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

La Commission de Législation suggère donc d'amender le dernier alinéa de l'article 5 de la façon suivante :

« Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions qui concernent la propriété ou la jouissance de son lot. Il en informe le syndic. »

En ce qui concerne l'article 6, la Commission a pris acte de la faculté laissée aux copropriétaires de constituer entre eux un syndicat, dit secondaire, ayant pour objet d'assurer la gestion d'un corps de bâtiment dans le cadre d'un ensemble immobilier en comportant plusieurs. Elle s'est toutefois étonnée que le projet limite la mission de ce syndicat à la gestion et a, par conséquent, souhaité ajouter « *l'entretien et l'amélioration* » du bâtiment.

La rédaction de l'article 6 serait la suivante :

« 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 de tous ces copropriétaires, 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. »

Au sujet de l'article 7, les Membres de la Commission ont à nouveau souligné l'importance du nombre des copropriétés qui n'ont pas établi de règlement de copropriété, remarque qu'ils avaient précédemment formulée à l'examen de l'article 4. Ce constat les a incités à préciser que l'utilité, présentée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, à laquelle le second alinéa laisse le soin de déterminer la participation aux charges entraînées par ces services, soit établie par le règlement de copropriété, lorsque ce dernier en donne définition. Cette précision a son importance en ce qu'elle permet d'éviter qu'un copropriétaire puisse contester son devoir de participer à cette catégorie de charges, en particulier si la copropriété n'est pas encore régie par un règlement ou si la rédaction de ce dernier laisse subsister quelques imprécisions.

Le dernier alinéa de l'article 7 se lirait comme suit :

« Il est tenu de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité, telle que déterminée par le règlement de copropriété, lorsque ce dernier en donne définition, que ces services et éléments présentent à l'égard de son lot. »

La Commission suggère d'amender l'article 8 sur deux points.

D'une part, il s'agit d'harmoniser le renvoi opéré par ledit article avec les modifications intervenues à l'article 16, lesquelles ont pour effet de transformer la numérotation prévue initialement par cet article.

D'autre part, si l'article 17, qui exige l'unanimité des voix des copropriétaires pour la prise de certaines décisions, ne semble nullement dérogatoire à l'article 8, qui pose cette unanimité en principe s'agissant de la répartition des charges, la Commission a estimé qu'il convenait d'ajouter, au titre des exceptions, le chiffre 1 de l'article 17 relatif aux travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs. Dans la mesure où de tels travaux ne peuvent se réaliser sans l'unanimité des voix des copropriétaires, la Commission a jugé qu'il n'était pas indispensable d'exiger également l'unanimité pour la modification de la répartition des charges qui en résultera.

En conséquence de ces remarques, l'article 8 se lirait comme suit :

« En dehors des cas prévus à l'article 15, aux chiffres 3 2 et 5 4 de l'article 16 et à au chiffre 1 de l'article 17, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires des lots qui en seraient affectés. »

S'agissant de l'article 9, si la Commission de Législation n'a émis aucune objection à la possibilité pour l'Assemblée Générale de désigner un conseil de gérance qui résulte de l'alinéa premier, elle s'est en revanche étonnée de l'appellation même de ce conseil. La Commission préfère en effet le terme de « conseil syndical », qu'elle juge plus approprié, dans la mesure où sa mission est, aux termes de l'article 22, l'assistance et le contrôle du syndic, représentant du syndicat visé à l'article 5 du projet. Elle propose donc de substituer cette nouvelle appellation à celle de « conseil de gérance ».

S'agissant de l'obligation faite au syndic de verser à un compte bancaire ouvert au nom du syndicat toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte de celui-ci, la Commission a entendu maintenir cette règle générale tout en prévoyant la possibilité, utile pour les petites copropriétés pour des raisons

d'économies, que les fonds les concernant soient gérés sur un compte ouvert au nom du syndic.

Sur ces bases, la Commission a donc conservé le principe du compte bancaire séparé, allant au surplus au-delà du texte gouvernemental en assortissant cette obligation, qui incombe au syndic, d'une sanction, à savoir la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa nomination, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurant valables. Toutefois, en vue de contribuer à une plus grande souplesse de gestion, la Commission a, dans un troisième alinéa nouveau, considéré qu'il convenait de permettre à l'Assemblée Générale, à la majorité renforcée, de dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé ou de fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être dispensé de verser sur ce compte. Dans ces deux hypothèses, l'Assemblée Générale devra fixer la durée pour laquelle la dispense est donnée. Dans la mesure où cette dernière est renouvelable, elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

L'ensemble de ces observations conduirait à ce que l'article 9 soit ainsi amendé :

« L'administration de la copropriété est assurée par un syndic professionnel ou par un copropriétaire, syndic bénévole, désigné par l'assemblée générale des copropriétaires qui représente le syndicat visé à l'article 5. Un conseil ~~de gérance~~ syndical peut également être désigné par l'assemblée générale.

~~*-Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi 1.252 du 12 juillet 2002, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées par le syndic sans délai à un compte bancaire ouvert au nom du syndicat. Le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserves de garanties qu'il détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser sur ce compte. La méconnaissance par le*~~

syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa nomination. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé ou fixer le montant maximum des fonds que le syndic 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. »

A l'article 10, la Commission a estimé que le quota d'un quart des voix des copropriétaires, requis pour demander la convocation de l'Assemblée Générale résultant de l'alinéa 2, était raisonnable, dans la mesure où il semblait suffisamment haut pour éviter des convocations abusives et suffisamment bas pour passer outre une éventuelle carence de la majorité.

Elle a toutefois amendé l'alinéa 2 afin de tenir compte de l'amendement proposé à l'article précédent s'agissant de l'appellation de « conseil de gérance ».

Le deuxième alinéa se lirait donc comme suit :

« La convocation de l'assemblée générale est de droit lorsqu'elle est demandée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou par le conseil syndical ~~de gérance~~ s'il en existe un. »

La Commission a, en revanche, regretté l'approximation des termes du troisième alinéa. Elle s'est notamment demandée à partir de quel délai on pourrait établir la « carence du syndic » auquel il fait référence. Elle a donc préféré préciser

expressément que tout copropriétaire peut, en l'absence de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés, provoquer la convocation de l'Assemblée Générale, après une mise en demeure adressée au syndic et restée infructueuse pendant plus de huit jours. Dans cette hypothèse, le copropriétaire devra être habilité par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Première Instance.

Le dernier alinéa serait rédigé comme suit :

« ~~En cas de carence du syndic~~ S'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés, tout copropriétaire peut, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours, autorisé à cette fin par ordonnance sur requête du président du tribunal de première instance, peut convoquer l'assemblée après autorisation à cette fin donnée par le président du tribunal de première instance par ordonnance sur requête. »

L'article 11 a fait l'objet, de la part des Membres de la Commission, de plusieurs commentaires.

D'une part, la Commission s'est inquiétée du fait que le premier alinéa ne précise pas explicitement par quel moyen la convocation de l'Assemblée Générale devra être notifiée à chaque copropriétaire. Elle a observé qu'aujourd'hui, il existe une multitude de moyens de notification, y compris le courrier électronique. Dans une optique probatoire, ainsi que dans un souci de sécurité juridique, elle a souhaité que la notification se fasse par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, et que le texte le prévoie expressément.

D'autre part, la Commission a voulu tenir compte de la situation particulière de certains copropriétaires qui, ne résidant pas de façon permanente en Principauté et ayant ainsi plusieurs intérêts en différents lieux géographiques, peuvent souhaiter se

domicilier en Principauté en un lieu autre que leur domicile réel où les actes de procédure ou ceux qui s'en rapprochent, en l'espèce la convocation de l'Assemblée Générale, seront valablement notifiés.

Enfin, la Commission s'est penchée sur la question des différents délais mis en place par l'article 11. En ce qui concerne le délai de vingt jours qui, aux termes de l'alinéa premier, doit séparer la notification de la convocation de la tenue de l'Assemblée, la Commission avait, dans un premier temps, estimé que ce laps de temps était trop court et qu'il convenait de ne pas priver certains copropriétaires de se mettre sereinement en mesure de participer à l'Assemblée, *a fortiori* s'ils ne sont pas installés de manière permanente à Monaco. Elle est finalement revenue sur sa position, en décidant de maintenir le délai prévu par le projet de loi initial, compte tenu de la possibilité laissée aux copropriétaires, par l'amendement d'ajout précédemment explicité, d'élire un domicile en Principauté et de se faire, le cas échéant, représenter en Assemblée.

Néanmoins, elle a imaginé que l'urgence – non prévue par le projet de loi – pouvait justifier une convocation plus rapide de l'Assemblée. C'est pourquoi elle propose d'ajouter à cet article un dernier alinéa prévoyant que dans ce cas, le syndic pourrait tenir l'Assemblée Générale huit jours seulement après la notification de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal contenant convocation, étant entendu que dans ce cas, comme pour la convocation de droit commun, la notification s'entend de l'expédition de la lettre.

Au vu de ces remarques, la Commission vous suggérerait la rédaction suivante :

« La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que de l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à l'assemblée. Elle est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal à chaque copropriétaire, à son domicile ou à son domicile élu en

Principauté si une telle élection a été faite, vingt jours au moins avant la date de réunion, le cachet de la poste faisant foi.

Dans les six jours de la réception ou de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal contenant de cette convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour. Cette personne notifie à chaque copropriétaire la liste de ces questions cinq jours au moins avant la date de la réunion, le cachet de la poste faisant foi.

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur les comptes, sont notifiés 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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal contenant convocation. »

La Commission a relevé que l'article 12 du projet de loi initial, de par sa rédaction, pouvait créer un vide juridique si l'Assemblée Générale régulièrement convoquée et valablement constituée se tient en l'absence du syndic. Comment peut-il assurer dans ce cas le secrétariat de la réunion, tenir la feuille de présence et établir le procès-verbal de séance ? La Commission a donc suggéré de remédier à cette lacune en prévoyant que le secrétariat de la réunion soit assuré par le syndic ou, en son absence, par un membre du bureau, lequel, en sa qualité de secrétaire, devra tenir la feuille de présence et établir le procès-verbal, la Commission ayant au surplus estimé utile de prévoir expressément la signature du procès-verbal par le secrétaire, le président et le ou les assesseurs. La Commission précise, en tant que de besoin, que le fait que le procès-verbal de l'Assemblée Générale soit établi par une autre

personne que le syndic ne dispense pas ce dernier d'en assurer la diffusion conformément à son obligation résultant de l'article 19.

La Commission a en revanche jugé inutile la disposition visant à mentionner, dans le procès-verbal de séance, les noms des copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote.

La feuille de présence étant émargée par chaque copropriétaire ou son mandataire, il a semblé aux Membres de la Commission plus opportun de prévoir que le procès-verbal de séance comporte les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'Assemblée et de ceux qui se sont abstenus, étant précisé que l'unanimité défavorable à une décision est un cas exceptionnel qui n'a pas semblé justifier une disposition expresse.

La Commission a enfin rédigé un alinéa nouveau *in fine* visant à prévoir la formalité d'inscription des procès-verbaux des séances sur un registre spécialement ouvert à cet effet, ce qui permet, d'une part, d'harmoniser cette disposition avec un des amendements portés à l'article 21, lequel précise expressément que le syndic détient les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des copropriétaires ainsi que les pièces annexes, et, d'autre part, d'éviter que les procès-verbaux soient établis sur des feuilles volantes.

L'article 12 se lirait donc comme suit :

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

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

~~Le syndic~~ Le secrétaire établit un procès-verbal de séance, signé, à la fin de la séance, par lui-même, le président et le ou les assesseurs, comportant le texte de chaque délibération, le résultat de chaque vote et les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote 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.»

La Commission a jugé que la rédaction du dernier alinéa de l'article 13 était trop restrictive, ne visant que l'indivision ou l'usufruit d'un lot, et a préféré une formulation plus large afin de tenir compte de toute forme de démembrement du droit de propriété d'un lot.

Le dernier alinéa se lirait donc comme suit :

« En cas d'indivision ou de démembrement, sous quelque forme que ce soit, du droit de propriété d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés à l'assemblée générale par un mandataire commun, désigné, à défaut d'accord, par le président du tribunal de première instance sur requête de l'un d'eux ou du syndic. »

Au sujet de l'article 14, la Commission a pris acte de la volonté du Gouvernement, au demeurant partagée par les Membres de la Commission, de soumettre toute décision de l'Assemblée Générale à la majorité simple, sauf s'il n'en est disposé autrement par la loi. Il convient cependant de tenir compte, dans les renvois opérés par le premier alinéa, du troisième alinéa de l'article 9 qui pose une exception à la règle de la majorité simple de l'article 14.

En outre, la Commission a observé que la réduction des voix du copropriétaire majoritaire instaurée par le second alinéa constituait un nécessaire verrou de sécurité contre d'éventuels abus de majorité. C'est pourquoi elle a tenu à conserver la rédaction en l'état, relevant au surplus qu'elle permettait de parvenir à un juste équilibre dans la mesure où les copropriétaires minoritaires, qui ne détiendront jamais plus de 50 % des voix, ne pourront pas, quoi qu'il en soit, imposer au copropriétaire majoritaire leurs réticences quant à la réalisation de certains travaux.

Le premier alinéa de l'article 14 se lirait donc comme suit :

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

A l'article 15, la Commission a pris acte de l'exigence d'une majorité renforcée pour autoriser des travaux ou installations affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Elle s'est néanmoins interrogée sur l'effectivité de cette règle, dès lors qu'à défaut de décision prise à la majorité renforcée, l'alinéa 2 permet à une nouvelle Assemblée de statuer dans les conditions prévues à l'article 14, c'est-à-dire à la majorité simple. Les débats en Commission ont permis de mettre en exergue qu'une seule hypothèse, à savoir le défaut de quorum, pouvait justifier qu'une nouvelle Assemblée se réunisse et puisse statuer à la majorité simple.

Comme déjà énoncé lors de l'examen de l'article premier du présent projet de loi, la Commission est revenue, pour des raisons d'efficacité pratique, sur sa décision de soumettre l'aliénation des parties communes ou des droits qui leur sont accessoires à la seule règle de l'unanimité. Opérant des distinctions selon la nature de

la cause de l'aliénation ou la gravité de l'atteinte portée à la destination de l'immeuble, la Commission a rédigé un deuxième alinéa nouveau couvrant l'hypothèse particulière où, en application d'une obligation légale ou réglementaire, la copropriété est tenue d'aliéner des parties communes ou des droits qui leur sont accessoires. Il convient de préciser que l'Assemblée n'aura pas à voter la mise en conformité avec une disposition légale, qui s'impose d'elle-même, mais votera sur les éventuels aménagements nécessités par cette mise en conformité et, plus particulièrement, sur les conditions dans lesquelles la vente de parties communes ou de droits qui leur sont accessoires sera réalisée.

Il résulte de l'ensemble de ces observations que l'article 15 se lirait donc comme suit :

« L'assemblée générale peut, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, 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.

L'assemblée générale peut, à la majorité prévue par l'alinéa précédent, décider des conditions dans lesquelles sont réalisés les actes de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires aux parties communes lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires.

~~*A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article,*~~ *Lorsqu'à défaut de quorum l'assemblée générale n'a pas pu délibérer sur première convocation, le syndic convoque une nouvelle assemblée générale qui statue dans les conditions prévues à l'article 14. »*

L'article 16 énumère les décisions qui doivent être prises à la majorité qualifiée, dite des deux tiers. Si la Commission avait estimé que certaines, en raison de leur importance, méritaient d'être prises à la majorité des trois quarts, elle a finalement opté pour maintenir le quota des deux tiers prévu par le texte initial, tout en insérant la condition supplémentaire de réunir les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, justifiée par l'importance des décisions ici énumérées. Tel est le cas notamment de l'établissement ou de la modification du règlement de copropriété, des actes d'acquisition immobilière et des 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 ainsi que de la reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre lorsque la destruction affecte plus de la moitié du bâtiment.

En outre, la Commission a estimé que la rédaction du chiffre 4 de l'article 16 du projet de loi initial, qui soumet à la majorité prévue par ledit article les travaux affectant de façon substantielle les parties communes et les éléments d'équipement commun, était susceptible de créer, en pratique, des difficultés majeures d'interprétation.

Dans un esprit de clarification du texte, elle a donc préféré une rédaction différente qui précise expressément quelles catégories de travaux affectant les parties communes et les éléments d'équipement commun entrent dans le champ d'application de la majorité qualifiée.

A l'inverse, la révocation du syndic (article 16, 2°) du texte initial) n'a pas semblé aux Membres de la Commission justifier une majorité qualifiée. Ainsi, la Commission suggère que cette décision puisse être valablement prise à la majorité simple, comme nous le verrons lors de l'examen de l'article 20.

En conséquence de ces observations, la Commission de Législation propose la rédaction suivante :

« Sont adoptées à la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

1°) l'établissement ou la modification du règlement de copropriété,

2°) la révocation du syndic, 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 actes d'acquisition immobilière, 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°) les travaux affectant de façon substantielle les parties communes et les éléments d'équipement commun ; les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires par des dispositions législatives ou règlements sont décidées à la majorité prévue à l'article 14, la reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre lorsque la destruction affecte plus de la moitié du bâtiment.

~~5°) la reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre lorsque la destruction affecte plus de la moitié du bâtiment.~~

Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires sont décidées à la majorité prévue à l'article 14. »

A l'article 17, la Commission a pris acte de la volonté de soumettre à l'unanimité des voix des copropriétaires la prise de certaines décisions, en raison de

leur gravité. Elle a néanmoins, comme précédemment explicité, opté pour que l'accord unanime de tous les copropriétaires ne soit pas nécessairement requis lorsqu'il s'agit de décider l'aliénation de parties communes ou de droits accessoires aux parties communes. C'est pourquoi le chiffre 2°) du présent article, dont la rédaction initiale imposait l'unanimité pour toutes les aliénations de parties communes sans distinction aucune, a été limité par la Commission aux seules aliénations d'éléments de la copropriété destinés à l'utilité de tous dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, estimant que la gravité de l'atteinte ici portée méritait que tous les copropriétaires sans exception y consentent.

Le chiffre 2°) de l'article 17 se lirait donc comme suit :

« 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. »

La Commission a en outre ajouté à l'énumération la modification de la répartition des tantièmes de copropriété ainsi que la modification de la destination de l'immeuble.

Les chiffres 3°) et 4°) nouveaux seraient ainsi rédigés :

« 3°) la modification de la répartition des tantièmes de copropriété.

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

Le délai d'un mois laissé aux copropriétaires par le premier alinéa de l'article 19 pour contester les décisions de l'Assemblée Générale a été jugé trop court par les Membres de la Commission. Dans une volonté de préserver ce type de

recours, ils proposent donc de le porter à deux mois. En outre, la Commission a formulé les mêmes remarques qu'au sujet de l'article 11 en ce qui concerne l'imprécision de la notion de notification et la faculté laissée aux copropriétaires d'élire domicile en Principauté. Elle souhaite par conséquent préciser que cette notification se fera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal à leur domicile ou à leur domicile élu en Principauté si une telle élection a été faite.

L'article 19 amendé se lirait 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 ~~d'un~~ de deux mois à compter de la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal desdites décisions qui leur est faite, à la diligence du syndic, à leur domicile ou à leur domicile élu en Principauté si une telle élection a été faite, le cachet de la poste faisant foi. Le syndic dispose d'un délai de deux mois à partir de la tenue de l'assemblée générale pour envoyer les procès-verbaux.

Les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de cinq ans. »

A l'article 20, la Commission de Législation a observé que la philosophie du texte tendait à rendre absolument indispensable la présence du syndic. Elle a toutefois remarqué que ce texte comportait quelques imprécisions, qu'il convenait de pallier.

La Commission a souhaité préciser la condition de majorité requise pour que l'Assemblée Générale puisse, conformément à l'alinéa premier, nommer le syndic,

nonobstant la règle selon laquelle toutes les décisions de la copropriété relèvent, sauf exceptions légales limitativement énumérées, de la majorité simple de l'article 14.

Ce même alinéa a également fait l'objet de deux autres modifications. La première est de pure forme et vise à clarifier sa rédaction. La seconde, de fond, a pour effet de prévoir que le mandat du syndic pourra être renouvelé, dans la même limite de durée, au terme des trois exercices annuels. La Commission a estimé important de ne pas le priver de cette possibilité.

L'alinéa premier serait ainsi rédigé :

« Le syndic est nommé par l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 14, pour ~~une~~ un mandat dont la durée ~~qui~~ ne peut excéder trois exercices annuels et jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice. Toutefois, ce mandat est renouvelable dans la même limite de durée.»

Ayant jugé injustifié d'exiger la majorité qualifiée de l'article 16 pour révoquer le syndic et ayant, par conséquent, supprimé purement et simplement ce type de décision de l'article 16, la Commission, estimant toutefois important que cette possibilité soit expressément envisagée dans la loi, propose l'insertion d'un deuxième alinéa nouveau, qui serait rédigé comme suit :

« Il peut être révoqué, dans les mêmes conditions, par l'assemblée générale. »

Enfin, le quatrième alinéa du projet de loi initial, devenu le cinquième alinéa, dispose que la rémunération du syndic est fixée par l'Assemblée Générale sans évoquer les conditions de majorité de cette décision. La Commission estime qu'au même titre que la nomination et la révocation du syndic, la rémunération de celui-ci doit être décidée à la majorité simple, prévue à l'article 14.

Au vu de ces remarques, le quatrième alinéa du projet de loi initial, devenu le cinquième alinéa, serait rédigé comme suit :

« La rémunération du syndic est fixée par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 14. »

A l'article 21, la Commission de Législation a exprimé le souhait de mieux définir la mission du syndic, tout en tendant à le responsabiliser davantage. Ayant remarqué que les textes d'application sont rares à Monaco, elle a jugé préférable d'apporter le plus de précisions possibles dans la loi elle-même.

L'alinéa premier énumère les missions du syndic et mentionne notamment que ce dernier est chargé de pourvoir à l'administration, à la surveillance et à l'entretien de l'immeuble. La Commission souhaite étendre ses compétences à la conservation et à l'amélioration de l'immeuble.

D'autre part, en ce qui concerne les obligations du syndic en matière comptable, les termes du premier alinéa, qui évoquaient le fait de « *tenir les comptes du syndicat et de les communiquer sur leur demande aux copropriétaires* » ont paru trop vagues, de même qu'incomplets, aux Membres de la Commission. La Commission souhaite prévoir l'obligation pour le syndic de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie de ce dernier.

Il serait également interdit au syndic de se faire substituer par d'autres personnes que par ses préposés, sauf à se faire autoriser par l'Assemblée Générale à consentir une délégation de pouvoir dont l'objet demeurerait limité. Une responsabilisation maximale du syndic serait par conséquent atteinte.

Dans le même état d'esprit, la Commission de Législation désire accroître les missions du syndic à d'autres domaines. C'est ainsi qu'elle suggère que le syndic soit responsable des archives du syndicat et détienne à ce titre un certain nombre de pièces. De plus, la Commission souhaite faciliter l'accès des copropriétaires à toutes les pièces relatives à la copropriété détenues par le syndic en imposant qu'elles leur soient communiquées sur leur simple demande.

Compte tenu de ces observations, la Commission propose la rédaction suivante :

« 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, ~~et~~ à l'entretien et à l'amélioration de l'immeuble, d'établir le projet de budget, ~~de tenir les comptes du syndicat et de les communiquer sur leur demande aux copropriétaires.~~ 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.

Sur simple demande des copropriétaires, il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des pièces visées à l'alinéa précédent ».

A l'article 22, en conséquence des remarques formulées au sujet des articles 9 et 10, la Commission suggère de substituer l'appellation « conseil syndical » à celle de « conseil de gérance », ce qui harmoniserait, au surplus, ces dispositions.

De plus, s'il n'a pas semblé nécessaire aux Membres de la Commission d'imposer un nombre minimal de membres du conseil syndical, souhaitant conserver un certain libéralisme à cet égard, elle a en revanche estimé opportun que la durée des fonctions de celui-ci soit expressément prévue dans le texte et a, dans cet objectif, suggéré une rédaction qui, à l'instar du mandat du syndic visé à l'article 20, porterait la durée de son mandat à trois années, renouvelable dans la même limite de durée.

La Commission a également jugé préférable que l'Assemblée Générale ne puisse fixer le nombre de membres, déterminer les conditions de fonctionnement du conseil syndical et la durée de son mandat qu'à défaut de stipulation contraire dans le règlement de copropriété.

En outre, il lui a semblé logique de préciser, dans un deuxième alinéa nouveau, que ce conseil syndical élit son président parmi ses membres.

La Commission de Législation a souhaité faciliter la représentation des personnes morales au sein du conseil syndical. C'est pourquoi elle suggère de ne pas limiter cette représentation au seul représentant légal ou statutaire de la personne morale et de laisser à celle-ci la possibilité de mandater à cette fin une personne de son choix.

Dans le même état d'esprit, il a semblé de bonne administration de permettre également une représentation des personnes physiques, membres du conseil syndical, par un mandataire de leur choix, lequel peut bien évidemment être une personne autre qu'un copropriétaire.

Au terme de ces remarques, la Commission propose d'amender l'article 22 qui serait rédigé comme suit :

« A défaut de stipulation contraire dans le règlement de copropriété, Les membres du conseil ~~de gérance~~ syndical, s'il est décidé d'en constituer un, sont choisis parmi les copropriétaires par l'assemblée générale qui fixe leur nombre, et détermine les conditions de fonctionnement de ce conseil et la durée de son mandat, qui ne peut excéder trois années. Toutefois, ce mandat est renouvelable dans la même limite de durée.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil ~~de gérance~~ syndical.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Toute personne physique peut se faire représenter par un mandataire de son choix.

Le conseil ~~de gérance~~ syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il donne son avis au syndic et à l'assemblée générale sur toutes les questions sur lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.»

Au sujet de l'article 23, la Commission n'a pas émis d'objection sur le principe résultant du premier alinéa, qui subordonne l'inscription d'une hypothèque sur le lot du copropriétaire débiteur au caractère liquide et exigible des créances du syndicat à son encontre. Elle approuve la protection ainsi conférée aux copropriétaires, laquelle n'aurait pas été assurée si l'on admettait l'inscription d'une hypothèque en vue de garantir les créances simplement certaines dans leur principe, sans qu'elles soient déterminées dans leur montant (liquides) et arrivées à échéance (exigibles), solution choisie par la loi française. Elle considère que l'exigence de créances liquides et exigibles est de nature à éviter l'inscription abusive d'hypothèques. La Commission a néanmoins estimé que la terminologie employée par l'alinéa premier était inappropriée. Tout d'abord, elle suggère d'ajouter l'adjectif « certaines » à l'expression « liquides et exigibles », ce qui permettrait d'employer la formule habituellement consacrée par la pratique juridique et judiciaire. Ensuite, dans un souci de célérité et d'efficacité, il lui a semblé préférable que la sûreté en question soit une hypothèque légale et non une hypothèque judiciaire, cette dernière nécessitant l'autorisation d'un juge pour être valablement inscrite. Enfin, au vu des conséquences que produirait la défaillance du copropriétaire débiteur, le « commandement de payer » a été préféré à la « mise en demeure ».

S'agissant de la mainlevée de l'hypothèque prévue par le deuxième alinéa, les Membres de la Commission ont souhaité utiliser également le terme de « *radiation* », dans la mesure où celle-ci est consécutive à la mainlevée lorsque cette dernière est totale, ce qui correspond à l'hypothèse envisagée d'extinction de la dette.

La Commission a, en outre, jugé utile d'explicitier, dans un nouvel alinéa, l'éventuel recours au juge par le copropriétaire défaillant aux fins de demander la mainlevée de l'hypothèque, sous réserve qu'il justifie d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente. Elle estime en effet qu'il convient d'instaurer un juste équilibre entre les droits des copropriétaires et ceux du syndicat.

Enfin, au dernier alinéa, le terme d'« *adjudication* » d'un lot de copropriété a été préféré à celui d'« *exécution forcée* », terme beaucoup trop vague.

Au vu de ces commentaires, l'article 23 se lirait donc comme suit :

« Les créances certaines, liquides et exigibles du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, ainsi que les appels de fonds ou provisions votés par l'assemblée générale, sont garantis par une hypothèque légale qui peut être inscrite sur le lot d'un copropriétaire défaillant un mois après un commandement de payer ~~une mise en demeure~~ restée infructueux-se.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat ; après extinction de la dette, il peut en consentir la mainlevée et en requérir la radiation sans intervention de l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance principale, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander une mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de première instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

En outre, les créances du syndicat sont garanties par le privilège prévu par le chiffre 1^{er} de l'article 1939 du Code civil, portant sur tous les meubles garnissant les lieux, sauf si ceux-ci font l'objet d'une location non meublée, auquel cas le privilège est reporté sur les loyers dus par les locataires.

En cas d'exécution forcée d'adjudication d'un lot de copropriété, l'acquéreur sera tenu, en sus de son prix, d'acquitter les charges de copropriété dues par le vendeur. »

L'article 25 prévoit, dans son premier alinéa, l'hypothèse de la cession d'un lot de copropriété. Il dispose que, lors de cette vente, si le cédant n'a pas présenté au notaire un certificat émanant du syndic attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis doit être donné au syndic, à la diligence du notaire qui reçoit l'acte ou des personnes désignées par Ordonnance Souveraine. La Commission, comme elle l'avait fait à l'occasion de l'examen de l'article 21, a souligné le manque de textes d'application en Principauté. Elle estime qu'il serait aléatoire d'attendre que lesdites personnes soient désignées par Ordonnance Souveraine et, dans un souci de sécurité juridique, suggère de supprimer la référence au texte réglementaire et de laisser au seul notaire la responsabilité de donner avis au syndic.

D'autre part, la Commission a souhaité que l'opposition au versement des fonds prévue par l'alinéa 2 puisse être formée « *entre les mains du notaire* » plutôt qu' « *au domicile élu* », estimant que cette dernière formulation était en l'espèce peu explicite.

Elle a, en outre, considéré pertinent de simplifier les modalités de l'opposition et a, aux côtés de l'acte extrajudiciaire, envisagé une opposition

valablement formée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Dans le même ordre d'idées, aucune transaction ne devrait pouvoir échapper au blocage instauré par l'opposition. C'est pourquoi la Commission juge utile d'étendre le champ de l'inopposabilité qui, aux termes de l'alinéa 2 *in fine*, ne concerne que le paiement, au transfert amiable de tout ou partie du prix. En revanche, dans un souci de protection du cédant et afin d'éviter des oppositions abusives ou mal fondées, la Commission suggère que l'absence, dans l'opposition, de l'énonciation du montant et des causes de la créance soit sanctionnée par la nullité de l'acte. De même, la Commission considère que la sécurité juridique impose de prévoir que les effets de l'opposition soient limités au montant ainsi énoncé.

Enfin, la Commission souligne qu'il serait inéquitable de faire peser sur le cédant la charge d'agir lui-même en justice pour requérir la radiation d'une opposition mal fondée. Elle suggère par conséquent d'imposer au syndic de saisir le tribunal compétent au fond dans un délai relativement court, à savoir trois mois, afin de faire constater sa créance, à peine de caducité de l'opposition.

En conséquence de ces commentaires, la Commission de Législation propose d'amender l'article 25 de la façon suivante :

« Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, si le cédant n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic de l'immeuble ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis doit être donné au syndic, à la diligence du notaire qui reçoit l'acte ~~ou des personnes désignées par ordonnance souveraine.~~

Pendant un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former entre les mains du notaire au domicile élu, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal,

opposition au versement des fonds pour obtenir paiement des sommes dues par le cédant. Cette opposition énonce le montant et les causes de la créance à peine de nullité. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. ~~Aucun paiement de tout ou partie du prix n'est opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.~~

Aucun paiement ou transfert amiable de tout ou partie du prix n'est opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 24. Dans un délai de trois mois, le syndic devra saisir le tribunal compétent au fond afin de faire constater sa créance. A défaut, l'opposition sera caduque. »

Tenant compte du caractère des règles juridiques instituées par le présent projet de loi, qui doivent s'imposer pour des raisons de moralité et de sécurité impératives dans les rapports sociaux qu'il institue, la Commission a voulu que les parties en présence ne puissent pas y déroger et a donc choisi de conférer à ce texte, à l'exception de certaines dispositions supplétives, un caractère d'ordre public. Une disposition en ce sens a donc été intégrée au sein de l'article 28, relatif aux conditions d'application du présent texte.

L'alinéa premier, devenu le deuxième alinéa, laisse aux copropriétés existantes un délai d'un an à partir de l'entrée en vigueur de la loi pour se mettre en conformité avec ses dispositions. Compte tenu des lourdes contraintes que la mise en conformité ne manquera pas d'entraîner pour ces copropriétés, ce délai a été jugé trop court par les Membres de la Commission, qui souhaitent le porter à trois ans.

L'article 28 s'en trouverait ainsi amendé :

« La présente loi est, à l'exception des dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article 2, de l'article 3 et du premier alinéa de l'article 22, d'ordre public.

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

Les dispositions de l'article 26 s'appliquent aux créances nées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi. »

—

En conclusion, dans la mesure où il considère que le texte proposé procède à une nécessaire actualisation du statut de la copropriété des immeubles bâtis, votre Rapporteur vous invite à voter en faveur de ce projet de loi tel qu'amendé.