

COMMISSION DE LEGISLATION

---

**PROJET DE LOI, N° 756,  
RELATIF A LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS**

TEXTE CONSOLIDE CORRESPONDANT AU RAPPORT

CHAPITRE I  
Organisation de la copropriété

Article premier (texte amendé)

*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.*

*Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.*

*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.*

*Chacun des copropriétaires peut user des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.*

Article 2 (texte amendé)

*Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.*

*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.*

*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 privatifs, 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**.*

*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.*

*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.*

### Article 3

*Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes 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 4

*Un règlement de copropriété doit être établi préalablement à toute division de la propriété de l'immeuble ; il oblige tous les copropriétaires et détermine la quote-part des parties communes afférente à chaque lot, la destination de l'immeuble, celle de chaque lot et celle des parties communes, les conditions de leur jouissance et l'administration des parties communes.*

*Le règlement ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, en dehors de celles justifiées par la destination de l'immeuble.*

*Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'après avoir été transcrits sur les registres du conservateur des hypothèques.*

*Le règlement de copropriété et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été transcrits sur les registres du conservateur des hypothèques, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent alinéa qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.*

*La clause compromissoire est admise dans le règlement de copropriété en vue de résoudre les litiges nés de son application.*

### Article 5 (texte amendé)

*Les copropriétaires sont réunis en syndicat, doté de la personnalité civile, qui est chargé de la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes.*

*S'il y a lieu, le syndicat établit et modifie le règlement de copropriété dans les conditions prévues à l'article 16.*

*Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction des parties communes ou par leur défaut d'entretien, sans préjudice de toutes actions récursoires.*

*Il a qualité pour ester en justice en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.*

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

#### Article 6 (texte amendé)

*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.*

#### Article 7 (texte amendé)

*Chaque copropriétaire est tenu de participer aux charges afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 3.*

*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.*

#### Article 8 (texte amendé)

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

## CHAPITRE II

### Administration de la copropriété

#### Article 9 (texte 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.*

#### Article 10 (texte amendé)

*L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée au moins une fois par an, à la diligence du syndic. Elle se réunit à Monaco.*

*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.*

~~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.~~

#### Article 11 (texte amendé)

*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 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.***

#### Article 12 (texte amendé)

*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 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.**

#### Article 13 (texte amendé)

*Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire de son choix.*

*Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent ni présider l'assemblée ni recevoir délégation de vote.*

*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.*

#### Article 14 (texte amendé)

*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.*

*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 des autres copropriétaires. Les différentes majorités requises sont calculées en tenant compte de cette réduction.*

#### Article 15 (texte amendé)

*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.*~~

#### Article 16 (texte amendé)

*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.***

Article 17 (texte amendé)

*Sont décidés à l'unanimité des voix des 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,*

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

Article 18

*L'assemblée générale ne peut imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Notamment, l'installation d'un dispositif de fermeture de l'immeuble doit permettre l'exercice des activités professionnelles autorisées par ce règlement.*

Article 19 (texte amendé)

*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~~ ~~mois~~ **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.*

Article 20 (texte amendé)

*Le syndic est nommé par l'assemblée générale, **à la majorité prévue par l'article 14**, pour **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.**

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

Lorsqu'une personne a été désignée par le règlement de copropriété ou tout autre accord des parties pour exercer les fonctions de syndic, ces fonctions cessent, nonobstant toute clause contraire, à la première assemblée générale, laquelle nomme le syndic.

Toutefois, pendant le délai prévu par l'article 1630 du Code civil, la durée des fonctions ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

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

En cas d'absence de syndic ou de carence de celui-ci, le président du tribunal de première instance, saisi à la requête d'un copropriétaire, désigne un administrateur provisoire de la copropriété.

#### Article 21 (texte amendé)

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.*

#### Article 22 (texte amendé)

*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.*

#### Article 23 (texte amendé)

*~~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 infructueuse.*

*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<sup>er</sup> 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.*

#### Article 24

*Les sûretés dont dispose le syndicat des copropriétaires, à savoir l'hypothèque légale et le privilège mobilier visées à l'article précédent peuvent quelquefois se révéler insuffisantes ou difficiles à mettre en oeuvre en cas de vente d'un lot.*

*Afin de mieux s'assurer du recouvrement des sommes dues au syndicat, cet article confère au profit de celui-ci un privilège immobilier simplifié, lequel sera dispensé d'inscription mais subordonné à l'opposition régulièrement formée par le syndic prévue à l'article suivant.*

*Eu égard à son caractère dérogoratoire, ce privilège se limitera aux charges désignées à l'article 7 et aux travaux engagés dans l'intérêt de la copropriété.*

#### Article 25 (texte amendé)

*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.*

#### Article 26

*L'article 1940 du Code civil est modifié ainsi qu'il suit :*

*« Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :*

*1°- Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ;*

*S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite ;*

*1° bis.- Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au chiffre 2°, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges mentionnées à l'article 7 de la loi relative à la copropriété des immeubles bâtis et des travaux engagés par la copropriété, de l'année courante et des quatre dernières années échues ;*

*Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues ;*

*2°- Ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi, et, par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés ;*

*3°- Les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux, et des soultes ou retour de lots ;*

*4°- Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux, ou autres ouvrages quelconques, pourvu qu'un expert, nommé d'office par le juge de paix, ait dressé préalablement un procès-verbal à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office ;*

*Le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existant à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits ;*

*5°- Ceux qui ont prêté les deniers pour payer ou rembourser les ouvriers jouissent du même privilège, pourvu que cet emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt, et par la quittance des ouvriers, ainsi qu'il est dit ci-dessus pour ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition d'un immeuble. ».*

### Article 27

*L'article 1944 du Code civil est modifié ainsi qu'il suit :*

*« Sont exceptées de la formalité de l'inscription les créances énoncées en l'article 1938 ainsi que les créances du syndicat de copropriétaires énoncées en l'article 1940. ».*

### Article 28 (texte 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.*

### Article 29

*L'Ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 réglementant le statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements est abrogée.*