

**PROJET DE LOI
MODIFIANT LA LOI N° 1.329 DU 8 JANVIER 2007
RELATIVE A LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS, MODIFIEE**

CONSEIL NATIONAL						
Arrivé le		- 4 OCT. 2011				
N°						
P	DG	SG	COM	SOC	JUR	S
Diff.		S.A.D.		Ad.		

EXPOSE DES MOTIFS

L'application quotidienne de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, fruit de la volonté de donner un nouveau statut légal à la copropriété pour répondre aux exigences nées de l'évolution de la pratique, a révélé que des ajustements de ce statut sont nécessaires.

C'est dans cette perspective que s'est inscrite la loi n° 1.369 du 20 mai 2010 modifiant l'article 28 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis dont la finalité a été d'allonger le délai permettant aux copropriétés créées antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 de mettre leur règlement en conformité avec ses dispositions.

En effet, bien que le délai initial fût déjà expiré, il était apparu que de nombreuses copropriétés n'avaient pu procéder à la mise en conformité de leur règlement de copropriété au motif, généralement avancé, des difficultés d'application de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007.

En conséquence, la loi n° 1.369 du 20 mai 2010 a allongé la durée du délai de mise en conformité afin, durant ce temps, d'identifier les difficultés d'application évoquées et, le cas échéant, de les résoudre dans le respect du droit de propriété, dont l'inviolabilité est reconnue par l'article 24 de la Constitution. Tel est l'objectif poursuivi par le présent projet de loi.

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

Du point de vue formel, le projet de loi modifie la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 dans l'ordre de numérotation de ses articles. Cependant, cette présentation, nécessitée par la logique légistique, ne peut être intégralement reprise dans les commentaires ci-après, lesquels obéissent à une présentation plus pratique et synthétique.

L'article 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 fixe le critère de détermination de la quote-part de parties communes à attribuer à chaque lot de l'immeuble. Le critère ainsi retenu l'a été car il est celui généralement adopté par la pratique, si bien qu'il se retrouve à l'identique dans l'article 5 de la loi française n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou, encore, dans l'article 6 de la loi luxembourgeoise du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Un critère similaire est prévu par l'article 1041 du Code civil québécois et par le deuxième alinéa de l'article 577-4 §1 du Code civil belge.

En outre, cette disposition est supplétive, ce qui signifie que les copropriétaires sont libres de choisir toute autre méthode de répartition des tantièmes de copropriété.

Pour cette double raison, la modification de ce critère légal n'est pas apparue justifiée. En revanche, la loi est silencieuse sur ce qu'il est possible de faire en cas de carence des copropriétaires, quelle qu'en soit la raison, pour répartir les quotes-parts des parties communes ou pour rectifier une erreur matérielle dans cette répartition.

En conséquence, le présent projet de loi prévoit expressément la possibilité pour tout copropriétaire de saisir le tribunal de première instance afin que celui-ci puisse procéder, après avoir ordonné une expertise, à la répartition des quotes-parts des parties communes.

De même, il prévoit que le tribunal peut être saisi par tout copropriétaire afin de faire rectifier l'erreur matérielle affectant cette répartition lorsque cette rectification n'a pu être obtenue par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces possibilités de saisine du juge sont introduites par l'ajout de deux alinéas au sein de l'article 3 de la loi (article premier), ce qui nécessite une modification de son article 28 afin d'ajuster la référence qu'il contient (article 16).

La loi ne prévoit pas non plus expressément qu'une modification de la répartition des tantièmes de copropriété puisse être décidée par l'assemblée générale à la même majorité que celle requise pour autoriser l'opération rendant nécessaire cette modification, que ladite opération aboutisse, par exemple, soit à la création de parties privatives par transformation de parties communes, surélévation d'un bâtiment ou constructions de nouveaux locaux sur un sol commun, soit à la disparition de parties privatives par leur transfert dans les parties communes.

Or, une telle possibilité, bien que cohérente, risquerait probablement de se heurter, en cas de litige et dans le silence de la loi, au principe d'intangibilité de la répartition des quotes-parts des parties communes, lequel impose de soumettre toute modification de cette répartition à l'unanimité des copropriétaires. Dès lors, il est apparu nécessaire d'autoriser clairement cette possibilité dans le chiffre 3 de l'article 17 de la loi (article 12).

Par ailleurs, la pratique a révélé que le mode de convocation des assemblées générales est inadapté dans la mesure où de très nombreux copropriétaires résident à l'étranger et que certains s'avèrent parfois peu diligents pour communiquer leur changement de domicile.

S'inspirant de la solution retenue par l'article 65 du décret français n° 67-223 du 17 mars 1967, le présent projet de loi fait obligation à chaque copropriétaire de notifier au syndic son domicile dans la Principauté ou, s'il est domicilié à l'étranger, son domicile élu dans la Principauté. Ainsi, en cas de changement de domicile, il appartient à chaque copropriétaire de fournir au syndic les informations nécessaires pour lui permettre de notifier les convocations. À défaut, les notifications sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic. Il est également prévu une notification par télécopie et, pour les seules convocations aux assemblées, par remise contre récépissé ou émargement.

Si le copropriétaire n'a notifié ni son domicile, ni son numéro de télécopie, les notifications seront valablement faites par le dépôt d'une copie au parquet du procureur général, à l'instar de ce que prévoit pour les exploits d'huissier l'article 151 du Code de procédure civile.

Les modalités de cette nouvelle procédure commune à toute notification ou mise en demeure sont fixées dans un nouvel article 25-1 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 (article 15) et la rédaction de ses articles 11 et 19 prévoyant les notifications est adaptée en ce sens (articles 5 et 13), celle de l'article 10 relatif à une mise en demeure restant inchangée.

De plus, l'actuel deuxième alinéa de l'article 11 de la loi permet à tout copropriétaire, dans les six jours de la convocation à l'assemblée générale, de notifier à la personne qui a convoqué cette assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour, celle-ci devant à son tour les notifier aux autres copropriétaires cinq jours au moins avant la réunion de l'assemblée.

Or, même si cette règle existait déjà dans l'ancienne législation, la pratique n'a cessé d'évoquer les inconvénients liés aux très courts délais imposés. En conséquence, reprenant d'ailleurs l'évolution déjà intervenue dans le pays voisin depuis le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le premier alinéa de l'article 10 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, il est projeté de permettre à tout copropriétaire, ainsi qu'à l'éventuel conseil syndical, de pouvoir notifier à tout moment au syndic les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic doit alors porter ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale ou de la suivante si la date de réception de la demande par le syndic ne le permet pas. Cette modification est introduite dans un nouvel article 11-1 de la loi (article 6), son article 11 étant modifié en conséquence (article 5).

S'agissant des règles d'adoption des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, il apparaît, en pratique, que le mécanisme destiné à éviter que le copropriétaire qui dispose de plus de la moitié des quotes-parts de parties communes impose sa volonté à tous les autres copropriétaires présente des inconvénients.

En effet, réduisant le nombre de voix possédées par le copropriétaire majoritaire, ce mécanisme peut engendrer un partage égal des voix entre celui-ci et les autres copropriétaires. S'ensuit un blocage des décisions de l'assemblée générale faute de réunir une majorité, comme cela peut se produire dans les copropriétés composées de deux copropriétaires seulement.

Dès lors, sans remettre en cause l'existence de ce dispositif, il apparaît expédient de le compléter par un palliatif, destiné à éviter, autant que possible, tout blocage. Ainsi, lorsqu'il y a un partage égal des voix, un second vote a immédiatement lieu dans l'espoir qu'une majorité puisse émerger. Ce palliatif, qui ne peut jouer pour une décision devant être prise à

une majorité qualifiée ou à l'unanimité, est conçu pour s'appliquer même en dehors de l'hypothèse d'une réduction du nombre de voix possédées par le copropriétaire majoritaire (article 8).

De même et afin de tenter de contraindre les copropriétaires négligents de se comporter en « *bon père de famille* », il est projeté de ne prendre en compte dans le calcul des majorités que les propriétaires présents ou représentés. Toutefois, s'il s'agit d'une double majorité, cette limitation ne s'applique, selon les cas, que pour le calcul de la majorité des voix ou celui de la majorité par tête.

Les articles 6, 8, 9, 15, 16 et 17 de la loi sont donc modifiés en ce sens (articles 2, 3, 4, 9, 11 et 12). Cette solution s'applique par conséquent aux décisions qui requièrent l'unanimité. Cependant, en raison de la gravité de celles-ci, un tempérament est introduit sous la forme d'une double majorité (article 12).

Quant à l'exclusion de la prise en compte, dans le calcul de la majorité des voix, des copropriétaires présents mais s'abstenant, celle-ci paraît devoir être limitée aux décisions les moins importantes, entraînant ainsi la seule modification des articles 6 et 14 de la loi (articles 2 et 7).

En plus d'assouplir la majorité exigée pour autoriser, aux frais des copropriétaires qui en font la demande, les travaux ou installations affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble prévus par le premier alinéa de l'article 15 de la loi, il a paru nécessaire de permettre au juge de donner cette autorisation lorsque l'assemblée générale s'y refuse sans juste motif alors qu'ils apparaissent utiles aux copropriétaires concernés, sous réserve, bien entendu, qu'ils ne soient pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires (article 9).

Le troisième alinéa de l'article 15 de la loi est par ailleurs abrogé dans la mesure où le quorum auquel il fait référence n'est pas déterminé. En outre, le second vote permis par cette disposition était justifié par l'idée que les décisions dont s'agit, bien qu'excédant les limites de la gestion courante de l'immeuble, ne revêtaient pas une gravité exceptionnelle, si bien qu'il était instauré un second vote à la majorité simple afin de faciliter leur adoption. Or, l'assouplissement de la majorité effectué par le présent projet de loi au sein de cet article pour le premier vote ne justifie plus l'existence de ce second vote (article 10).

En outre, même si l'article 20 de la loi permet à tout copropriétaire de saisir le président du tribunal de première instance pour qu'il désigne un administrateur provisoire en l'absence de syndic, il est projeté, afin de réduire les cas où la copropriété se trouve temporairement dépourvue de syndic, de proroger de droit le mandat du syndic jusqu'à ce que l'assemblée générale ait désigné son successeur lorsqu'elle refuse son renouvellement (article 14).

Le présent projet de loi permet aussi expressément de prévoir dans le règlement de copropriété que seuls les copropriétaires supportant la charge de certaines dépenses d'entretien prendront part au vote sur les décisions concernant ces dépenses (article 8).

Le projet de loi corrige de surcroît une erreur matérielle de renvoi figurant au premier alinéa de l'article 14 de la loi (article 7).

Enfin, le premier alinéa de l'article 28 de la loi est modifié afin de le faire correspondre à l'objectif initialement recherché, tel qu'il ressort des travaux préparatoires, savoir que les destinataires de la loi « *ne puissent pas y déroger* ». La volonté était donc de rendre la loi impérative, à l'exception de quelques dispositions expressément supplétives, et non d'ordre public.

Dès lors, le projet de loi prévoit que toutes clauses contraires aux dispositions autres que celles expressément supplétives de la loi sont réputées non écrites (article 16).

Tel est l'objet du présent projet de loi.

**PROJET DE LOI
MODIFIANT LA LOI N° 1.329 DU 8 JANVIER 2007
RELATIVE A LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS, MODIFIEE**

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. »

Article 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. »

Article 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. »

Article 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. »

Article 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 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. »

Article 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. »

Article 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, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. »

Article 8

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. »

Article 9

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. »

Article 10

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

Article 11

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. »*

Article 12

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 privés ;*
- 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. »*

Article 13

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. »

Article 14

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. »

Article 15

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 ou par télécopie avec récépissé d'émission. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

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

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

En l'absence de toute notification de domicile et de numéro de télécopie conforme au deuxième alinéa, les notifications et mises en demeure visées par le premier alinéa sont valablement faites par le dépôt d'une copie au parquet du procureur général, lequel vise l'original sans frais. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de ce visa.

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

Article 16

Le premier alinéa de l'article 28 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 est modifié 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. »