

RAPPORT
SUR LE PROJET DE LOI N° 890
MODIFIANT LA LOI N° 1.329 DU 8 JANVIER 2007
RELATIVE A LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS, MODIFIEE

(Rapporteur au nom de la Commission du Logement :

M. Pierre LORENZI)

Le projet de loi, n° 890, modifiant la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, a été déposé à l'occasion de la Séance Publique du mardi 11 octobre 2011 au cours de laquelle il a été procédé à son renvoi devant la Commission du Logement. Cette dernière a en effet été désignée pour cette étude, par préférence à la Commission de Législation, aujourd'hui engorgée par de nombreux autres projets de loi, qui avait eu à connaître des réformes précédentes. Ce texte résulte de la volonté de pallier les difficultés nées de l'application de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 et qui n'ont pas été résolues depuis lors, malgré l'allongement des délais issu de la loi n° 1.369 du 20 mai 2010.

L'objet de ce projet de loi répond à la fois à une demande des praticiens et des propriétaires, mais aussi à la volonté de renforcer l'attractivité de la Principauté. En effet, au travers des adaptations techniques de ce projet de loi, c'est la souplesse dans l'applicabilité de la loi de 2007 qui est recherchée, afin d'apporter plus de cohérence avec les réalités de la pratique. L'objectif du Conseil National est donc de parvenir à un juste équilibre entre le libre exercice du droit de propriété et la protection des propriétaires.

Après être resté longtemps inchangé, le droit de la copropriété des immeubles bâtis, comme on le nomme aujourd'hui, a connu depuis quelques années de nombreux bouleversements. L'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959, « réglant le statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements » est venue réformer, voire révolutionner, l'ancienne législation devenue trop archaïque. Depuis lors, on ne parle plus de maisons, mais d'immeubles bâtis composés de lots comprenant chacun une partie privative et une partie commune indivise. Plus de quarante ans après, un projet de loi a été déposé sur le bureau du Conseil National en vue de moderniser le droit de la copropriété, lequel a donné lieu au vote de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007.

Depuis lors, le texte a été modifié par la loi n° 1.369 du 20 mai 2010 dans le but d'allonger le délai de mise en application de trois à cinq ans permettant aux copropriétés créées antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 8 janvier 2007 de mettre leur règlement de copropriété en conformité avec ces dispositions. En effet, la loi de 2007, de par l'ampleur des modifications apportées, allait devoir être observée et suivie minutieusement dans son application. A ce titre, les professionnels du droit de la copropriété ont, dès 2009, informé le Conseil National des difficultés auxquelles ils étaient confrontés dans l'application de cette loi. Le Conseil National s'est alors fait le relais de la voix des praticiens auprès du Gouvernement, ce qui a conduit au vote de la loi n° 1.369 du 20 mai 2010 précitée. Aussi, l'allongement du délai de mise en conformité devait permettre d'identifier les difficultés, et autant que faire se peut, de les résoudre.

C'est donc en toute logique que le Conseil National a pris le parti de consulter les différents praticiens du droit de la copropriété afin de se prononcer de la manière la plus pragmatique possible. Il est en effet apparu indispensable aux Elus d'associer à l'étude de ce texte les différentes entités de Monaco que sont les Notaires, les représentants de la Chambre Immobilière, les représentants de la Chambre des Conseils Juridiques et les représentants de l'Association des Propriétaires. Votre Rapporteur les remercie vivement pour l'expertise qu'ils ont apportée. Ces différentes rencontres ont permis de prendre de la hauteur sur ce texte, en favorisant l'émergence d'un certain nombre d'amendements proposés par la

Commission du Logement, dans le but de moderniser et d'adapter les pratiques du droit de la copropriété aux spécificités et aux réalités monégasques, de manière à le rendre plus attractif.

De manière générale, le droit de la copropriété est un droit nécessairement vivant qui évolue dans un rapport mécanique en fonction de l'évolution de la société. Parce qu'il est étroitement lié aux acteurs qui le composent, ainsi qu'à l'espace géographique où il se situe, le droit de la copropriété devra obligatoirement prendre en considération les spécificités locales du territoire où il s'applique pour pouvoir être mis en œuvre. Pour cette raison, il ne peut être transposé de règles, somme toute efficaces, d'un droit voisin sans les faire correspondre à ces spécificités, et toute règle entérinée en la matière devra être adaptée à l'évolution des pratiques des copropriétaires et acteurs assimilés.

En conséquence, ce projet de loi entend simplifier le droit de la copropriété monégasque tout en assurant un juste équilibre des différents intérêts en présence, afin d'apporter davantage de cohérence entre le droit et la pratique. Comme cela a été évoqué précédemment, cette simplification avait déjà été demandée par un grand nombre de praticiens du droit de la copropriété, mais aussi, beaucoup plus récemment, par le Conseil Stratégique pour l'Attractivité.

Votre Rapporteur profite également de l'occasion qui lui est donnée pour remercier les Notaires de Monaco (Maîtres Henri REY, Nathalie AUREGLIA-CARUSO et Magali CROVETTO-AQUILINA), les représentants de la Chambre des Conseils Juridiques de Monaco (Mme Patricia GRIMAUD-PALMERO et M. Jean-Pierre ARTIERI), les représentants de la Chambre Immobilière de Monaco (Messieurs Michel DOTTA, Jacques WOLZOK et Alain VIVALDA, Mmes Anne-Marie MONACO, Carol MILLO et M. Marc FAGGIONATO), ainsi que les représentants de l'Association des Propriétaires de Monaco (Mmes Simone COMMANDEUR et Gisèle HUGUES et M. Aimé FERRARI) pour l'expertise et le savoir qu'ils ont pu apporter à l'établissement de ce texte. Leur travail et leur engagement a véritablement permis des avancés pratiques indispensables au bon fonctionnement de cette loi.

Sous le bénéfice de ces observations d'ordre général, votre Rapporteur va désormais évoquer les amendements apportés par la Commission du Logement au présent projet de loi. Votre Rapporteur tient à souligner qu'ils trouvent leur source dans les échanges constructifs et fructueux de la Commission avec les professionnels de la place. A ce titre, la Commission a remarqué que les professionnels souhaitaient avant toute chose que des clarifications soient apportées au droit de la copropriété, tout en orientant la réforme de manière à ce que les copropriétés monégasques puissent être gérées avec davantage de souplesse, et ce, en conformité avec les aspirations légitimes des propriétaires.



Lors des travaux préparatoires ayant conduit au vote de la loi n° 1.369 modifiant l'article 28 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, les professionnels de la place monégasque, notamment les syndics et les notaires, avaient attiré l'attention du Conseil National sur l'établissement de l'état descriptif de division accompagnant les nouveaux règlements de copropriété. En effet, selon les termes mêmes de ces professionnels, l'enchevêtrement de certains lots dans le secteur ancien rendait particulièrement difficile l'établissement de leur consistance exacte, ce qui pouvait conduire à des situations de blocages particulièrement préjudiciables au secteur immobilier monégasque.

Aussi une solution de compromis avait-elle été avancée de part et d'autre qui consistait à avoir recours au juge qui pourrait faire procéder à une détermination judiciaire de la répartition de quotes-parts des parties communes en ayant recours à un expert. Cette suggestion avait été accueillie favorablement et la Commission se réjouit de voir qu'elle a été consacrée au sein du projet de loi.

Comme l'ont fait remarquer certains intervenants consultés par la Commission, l'établissement des quotes-parts de parties communes relève du règlement de copropriété et

il appartient aux copropriétaires de faire diligence. La Commission partage ce point de vue. Toutefois, il est des cas où la complexité des situations peut faire obstacle aux meilleures volontés et, dans ce genre d'hypothèse, il est impératif de prévoir des solutions alternatives, ce à quoi répond parfaitement l'article premier du projet de loi.

C'est pourquoi la Commission a décidé de maintenir la substance de cet article et de donner au syndic la possibilité de saisine du juge qui pourra, de cette manière, anticiper les éventuels conflits et carences des copropriétaires.

La Commission tient également à souligner que ce recours au juge n'est pas l'unique possibilité. Elle rappelle que la clause compromissoire, dont la validité est expressément prévue par l'article 4 de la loi n° 1.329, permettra d'avoir recours à un arbitre indépendant si cette solution était préférée des parties.

Au vu des éléments qui précèdent, l'article premier du projet de loi n° 890 est modifié comme suit :

Article premier

(Texte amendé)

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 **ou le syndic** peut saisir le tribunal de première instance à l'effet d'y faire procéder.*

Tout copropriétaire ou le syndic 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. »



Dans la lignée des modifications suggérées par les intervenants consultés par la Commission du Logement se trouve la problématique de la gestion des ensembles immobiliers comprenant plusieurs corps de bâtiments. Sans remettre en cause la création d'un syndicat secondaire par décision d'une assemblée générale spéciale, il a été rapporté à la Commission qu'une telle création alourdissait considérablement la gestion de la copropriété. Il a donc été proposé de parvenir au même résultat, c'est-à-dire faire en sorte que seuls les copropriétaires détenant des tantièmes de ces corps de bâtiments autonomes participent aux décisions qui y sont relatives, sans passer obligatoirement par la création d'un syndicat secondaire. Ce faisant, la Commission a considéré qu'une solution de compromis pouvait être trouvée en tirant parti de la possibilité de créer des parties communes « spéciales » affectées exclusivement à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires.

En effet, l'existence de parties communes spéciales, si elle n'est pas inscrite sous cette formulation dans la loi, peut trouver un fondement textuel solide dans le deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 1.329 qui dispose en substance que sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires seulement. En outre, l'article 8 initial du projet de loi confirme cette logique de spécialisation en prévoyant que si le règlement de copropriété met des dépenses à la charge de certains copropriétaires uniquement, seuls ces derniers prennent part au vote concernant ces dépenses.

Dès lors, la Commission a considéré qu'elle pouvait valablement entériner ce principe au sein de l'article 6 de la loi relatif à la création du syndicat secondaire. Ainsi, s'agissant de

l'affectation de parties communes à certains copropriétaires uniquement, il est apparu préférable – et même obligatoire – de soumettre cette décision à l'assemblée générale des copropriétaires, et ce, à la majorité prévue à l'article 14 tel que modifié par le présent projet de loi (majorité des copropriétaires présents ou représentés). Bien entendu, une fois l'affectation spéciale décidée, seuls les copropriétaires détenant des quotes-parts de ces parties communes spéciales participeront aux décisions qui les concernent.

Aussi un deuxième alinéa serait-il inséré à l'article 6 de la loi n° 1.329 tel que modifié par l'article 2 du projet de loi :

Article 2

(Texte amendé)

« (...) »

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

☞ ☞

L'article 6 du projet de loi réaménage les modalités d'inscription de points complémentaires à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les modifications apportées, qui doivent être lues à l'aune des dispositions de l'article 7 du projet de loi, ont reçu un accueil plutôt favorable de la part des personnes consultées par la Commission. Ce faisant, l'amendement proposé ne vise pas à remettre en cause des dispositions nouvellement introduites, mais porte sur la transmission des documents à l'assemblée générale « *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 », lorsque celle-ci est amenée à devoir délibérer sur les comptes de la copropriété.

A ce titre, la Commission, sur les remarques des professionnels, a souhaité mentionner que cette transmission se faisait « *au plus tard* » en même temps que les documents susmentionnés. Cela permet de les transmettre de manière anticipée, selon le degré de diligence du syndic qui pourra, le cas échéant ou si un copropriétaire en fait la demande, le transférer une nouvelle fois ou rappeler que cette transmission a été faite antérieurement. La modification proposée introduit en conséquence davantage de souplesse. Le deuxième alinéa de l'article 11 de la loi n° 1.329 tel que modifié par l'article 5 du projet de loi prend alors la rédaction suivante :

Article 5

(Texte amendé)

« (...) »

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

(...) ».

∞ ∞

Comme l'a rappelé votre Rapporteur, l'un des objectifs clairement affichés par le projet de loi est d'évincer autant que faire se peut les risques de paralysie dans la prise de décision de l'assemblée générale des copropriétaires. A cet effet, le projet de loi propose, entre autres, deux mécanismes liés à l'expression des votes.

Le premier vise à lutter contre l'absentéisme, malheureusement intrinsèque au fonctionnement de toute copropriété, en ne retenant, pour le calcul des majorités, que les voix des copropriétaires présents ou représentés. Aussi les voix des absents ne seront-elles pas prises en compte pour déterminer la majorité des tantièmes qu'il conviendra de réunir. Par exemple, sur une copropriété comprenant 1 000 tantièmes, si 200 tantièmes sont absents et non représentés, ce qui laisse donc 800 tantièmes, toute décision qui doit être prise à la majorité devra réunir plus de 400 tantièmes.

Le second est spécifiquement inséré par l'article 7 du projet de loi et entend, non pas lutter, car le terme serait un peu fort, mais inciter les copropriétaires à prendre position. Cet article prévoit donc, dans des hypothèses clairement identifiées, que la majorité sera calculée à partir des suffrages exprimés. La précision est importante et doit être bien comprise. Son objectif n'est pas de conférer un statut à l'abstentionniste, pas plus que de considérer que son absence de position en ferait un opposant. De manière assez classique, l'abstention est l'absence de prise de position, ce qui se traduit juridiquement par une neutralisation de ce vote qui ne sera ni « pour », ni « contre ». En revanche, selon qu'il est décidé de prendre une décision à la majorité des suffrages exprimés ou tout simplement des suffrages, l'abstention pourra être prise en compte de manière indirecte.

En d'autres termes, lorsque la majorité est calculée à partir des suffrages exprimés, le vote d'abstention n'existe pas pour le calcul de cette majorité. Par exemple, sur une copropriété de 1 000 tantièmes, 100 tantièmes décident de s'abstenir, pour que la décision puisse valablement être prise à la majorité, il faudra recueillir plus de 450 tantièmes. En revanche, lorsqu'elle est calculée à partir de l'ensemble des suffrages sans distinction, il faudrait, pour le même exemple, réunir plus de 500 tantièmes.

Tous les différents intervenants ont perçu cette distinction. Toutefois, afin de lever toute équivoque, il a été proposé de l'insérer au sein même de la loi, ce qui a conduit à la modification du premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 1.329 d'ores et déjà modifié par l'article 7 du projet de loi. Votre Rapporteur soulignera que cette insertion clarifie de manière

générale la question de l'abstentionnisme et, qu'à ce titre, les modifications apportées par le projet de loi sont conformes aux impératifs de sécurité juridique.

Article 7

(Texte amendé)

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

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



Toujours dans la logique des calculs de majorité et des modalités de vote, l'attention de la Commission a été attirée sur la réduction des voix du copropriétaire majoritaire, c'est-à-dire lorsque ce dernier possède plus de la moitié des tantièmes de parties communes, lui permettant alors de prendre seul un très grand nombre de décisions qui devraient relever de la concertation commune. Certes, ce mécanisme peut être contesté sur le terrain des principes dans la mesure où le propriétaire voit ses droits réduits à hauteur de ceux des autres. Toutefois, il s'agit là d'un mal nécessaire au fonctionnement démocratique de la copropriété qui ne doit pas être placée sous l'hégémonie d'un seul.

Cependant, le débat ne porte pas, à proprement parler, sur l'existence même de la réduction mais davantage sur ses modalités : s'opère-t-elle à partir des voix des

copropriétaires présents ou représentés ou doit-elle être faite à partir des voix de l'ensemble des copropriétaires ? Cette interrogation est parfaitement légitime et a fait l'objet d'une réponse jurisprudentielle dans le pays voisin. La troisième chambre civile de la Cour de cassation a en effet considéré, dans un arrêt du 2 juillet 2008, que la réduction des voix devait être opérée à hauteur des voix de l'ensemble des copropriétaires, et non uniquement de ceux présents ou représentés. Cet arrêt a d'ailleurs tranché un autre problème, étroitement lié au premier, en considérant que la réduction ainsi opérée se faisait pour tous les votes de l'assemblée générale et qu'il était contraire aux dispositions de la loi que d'y procéder à nouveau à chaque vote.

Les dispositions des lois monégasque et française étant identiques sur ce point, la Commission considère que les solutions du droit français sont transposables au droit monégasque. Par souci d'intelligibilité, elle a considéré qu'un amendement d'ajout devait être fait pour préciser le calcul de la réduction, tout en considérant que le reste de l'article 14 était suffisamment clair quant à l'application de la réduction pour tous les votes en assemblée générale quelles que soient les conditions de majorité requises.

Votre Rapporteur vous propose d'illustrer cette modification par un exemple en raisonnant toujours à partir de la présence de 1 000 tantièmes. Dans une telle copropriété, si le copropriétaire majoritaire dispose de 700 tantièmes sur les 1 000 tantièmes, il verra ses tantièmes réduits à hauteur de 300 tantièmes. Si malheureusement il n'y a qu'un nombre de copropriétaires représentant 800 tantièmes, ce copropriétaire restera majoritaire par rapport aux 100 tantièmes présents ou représentés. Cet article, sous couvert de réduction des voix du copropriétaire majoritaire, a également pour objectif de favoriser la présence des autres copropriétaires et ainsi de lutter contre l'absentéisme.

Au vu des éléments qui précèdent, un nouvel article 8 est inséré au projet de loi n° 890. Sur un plan formel, cela conduit au décalage de la numérotation initiale des articles de ce projet de loi.

Article 8
(Amendement d'ajout)

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

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



Le Conseil Stratégique pour l'Attractivité, organe créé par le Gouvernement au titre de la politique d'attractivité de Monaco voulue et impulsée par S.A.S. le Prince Souverain, s'est penché très récemment sur les aménagements possibles de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007. Lors d'une réunion plénière du 8 février 2012, le Groupe Immobilier de ce Conseil Stratégique a émis une proposition très concrète sur cette question, dont votre Rapporteur vous livre la teneur, je cite : *« Révision partielle de la loi 1.329 du 8 janvier 2007 sur la copropriété pour permettre aux propriétaires d'effectuer les réunions de lots ou d'ouverture de murs qu'ils souhaitent sur simple autorisation du syndic de la copropriété dans la mesure où les murs maîtres sont situés dans les parties privatives »*.

Cette proposition a bien évidemment retenu toute l'attention de la Commission du Logement, d'autant plus que les professionnels consultés n'ont pas manqué de mettre en exergue sa pertinence lors des réunions de la Commission. Par conséquent, la Commission, s'appuyant en cela sur l'assentiment des professionnels et désireuse de participer pleinement au renforcement de l'attractivité, a décidé de s'atteler à la transposition technique de cette proposition. A ce titre, elle pense être parvenue à un juste équilibre entre la liberté dont doit

disposer un copropriétaire sur ses parties privatives et la nécessaire consultation de l'assemblée générale des copropriétaires lorsque des parties communes se trouvent impliquées.

La réunion de deux lots est bien évidemment possible par principe. Lorsque ces lots sont séparés par un mur maître, qui est en principe une partie commune, une décision de l'assemblée générale s'avère nécessaire. C'est pourquoi la Commission a considéré que l'introduction de cette proposition devait être faite au sein de l'article 15 de la loi n° 1.329 relatif aux travaux affectant les parties communes et que, de surcroît, il était nécessaire de préserver l'intérêt des autres copropriétaires en prévoyant leur information. En toute hypothèse, la Commission tient à souligner que si l'exécution des travaux de réunion était refusée, la question se retrouverait de toute manière devant l'assemblée générale des copropriétaires. Il s'agit donc de faire preuve de réactivité, sans pour autant que cela ne conduise à porter atteinte aux droits des autres copropriétaires, étant entendu que la modification d'une partie ou de l'intégralité d'un mur maître n'est pas un acte anodin.

Dès lors, l'amendement proposé prévoit que le syndic aura la possibilité d'autoriser « l'exécution de travaux ou d'installations affectant les parties communes comprises dans un ou plusieurs lots appartenant auxdits copropriétaires ». Néanmoins, le syndic devra apprécier si l'exécution de ces travaux ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires et si ces travaux ne remettent pas en cause la destination de l'immeuble qui se trouve définie par le règlement de copropriété. En outre, cette autorisation ne pourra être délivrée qu'à la condition que le mur maître soit compris dans un ou plusieurs lots appartenant aux copropriétaires. Cela devrait recouvrir, en pratique, la réunion d'appartements contigus.

Il est évident que le syndic ne décidera pas seul et prendra obligatoirement l'avis d'un bureau d'études, d'un architecte ou d'un ingénieur béton, comme c'est le cas à l'heure actuelle. Il y aura intérêt car la délivrance de cette autorisation se fera sous sa responsabilité qui pourra être engagée par les autres copropriétaires conformément au droit commun. Le syndic devra d'ailleurs informer l'ensemble des copropriétaires par lettre recommandée avec

demande d'avis de réception postal. A ce stade, cet envoi aura pour finalité de permettre aux copropriétaires représentant au moins un tiers des tantièmes de la copropriété de solliciter la convocation d'une assemblée générale destinée à se prononcer sur l'autorisation des travaux, et ce, à bref délai. Notons d'ailleurs que si ces copropriétaires n'agissaient qu'à des seules fins dilatoires ou encore dans l'intention de nuire au copropriétaire désireux de faire procéder à des travaux, il n'est pas à exclure que leur responsabilité civile puisse être ultérieurement engagée.

S'il arrivait que le syndic refuse de délivrer l'autorisation d'exécution des travaux, le copropriétaire demandeur devra alors se conformer au processus de droit commun et solliciter l'autorisation de l'assemblée générale qui statuera conformément au premier alinéa de l'article 15 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007. En outre, si ce refus s'avère fondé sur des motifs non légitimes, par exemple dans l'hypothèse où le syndic déciderait de nuire aux copropriétaires demandeurs, sa responsabilité pourrait à l'évidence être engagée.

Ainsi que nous le voyons, la Commission a tenu à insérer un certain nombre de garde-fous qu'elle considère comme indispensables à une bonne mise en œuvre de ces nouvelles dispositions. Rien n'empêchant, par la suite, d'envisager une évolution de la rédaction à la lumière des premières applications pratiques.

Il est donc inséré un nouvel article 11 au projet de loi n° 890 créant un alinéa deuxième nouveau à l'article 15 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007. De manière générale, cela conduit à décaler en conséquence la numérotation des articles du projet de loi.

Article 11
(Amendement d'ajout)

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

« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, le syndic peut autoriser, sous sa responsabilité et à la demande du ou des copropriétaires intéressés, l'exécution de travaux ou d'installations affectant les parties communes comprises dans un ou plusieurs lots appartenant auxdits copropriétaires, sous réserve que ceux-ci soient conformes à la destination de l'immeuble et ne portent pas atteinte aux droits des autres copropriétaires. Le syndic en informe l'ensemble des copropriétaires par voie de notification aux frais du ou des copropriétaires intéressés. Dans un délai de vingt jours à compter de la notification, les copropriétaires représentant au moins un tiers des tantièmes peuvent demander la convocation d'une assemblée générale destinée à statuer sur la demande du ou des copropriétaires intéressés. Si le syndic s'oppose sans juste motif à l'exécution des travaux, le ou les copropriétaires intéressés peuvent solliciter l'inscription de leur demande à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. ».



L'article 16 (anciennement 14) du projet de loi prévoit la prorogation du mandat du syndic qui n'aurait pas été renouvelé par l'assemblée générale. Cette insertion doit être saluée car elle permet au syndic d'assurer la phase de transition entre le non renouvellement de sa mission et la désignation de son successeur.

Toutefois, la Commission, rejointe en ce point par les divers intervenants consultés, a remarqué que cette prorogation, si elle se veut être une situation temporaire jusqu'à la désignation d'un nouveau syndic, n'avait pas de limitation de durée précise. Considérant qu'une situation temporaire ne doit pas être pérennisée, la Commission a décidé d'enserrer la désignation d'un nouveau syndic dans un délai de quatre mois à compter de la décision de l'assemblée générale qui ne renouvelle pas le mandat du syndic précédent.

L'article 20 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 tel que modifié par l'article 16 du projet de loi serait donc rédigé de la manière suivante :

Article 14 16
(Texte amendé)

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

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



L'article 17 (anciennement 15) du projet de loi a fait le choix judicieux de prévoir un article général sur les notifications en droit de la copropriété, ce qui améliore incontestablement la lisibilité de la loi. Cette méthodologie ne peut qu'être approuvée. Toutes les notifications prévues par la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 devront être faites par lettre recommandée avec avis de réception postal.

Cet article fait sans doute partie de ceux qui ont été le plus commentés par les différents intervenants. De surcroît, ces derniers ont tous émis les mêmes remarques s'agissant :

- Du caractère manifestement inadapté de la notification par télécopie, la jugeant contraire à la sécurité juridique indispensable à la matière ;

- De la nécessité de revenir au point de départ prévu originairement, c'est-à-dire à compter du lendemain de l'envoi de la lettre recommandée, et non à compter du lendemain de la première présentation. En effet, les professionnels ont unanimement considéré que cela soumettrait la copropriété à un aléa bien trop important et, en ce sens, serait source d'insécurité juridique.

En conséquence, la Commission a décidé de tirer toutes les conséquences de ces observations. Cela se traduit par la suppression de la notification par télécopie, par le rétablissement d'un point de départ au lendemain de l'expédition de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal et par la création d'une nouvelle procédure au titre de la validité des notifications.

S'agissant de cette nouvelle procédure, votre Rapporteur ne surprendra personne en évoquant qu'elle trouve directement sa source dans les consultations avec les praticiens et qu'elle consiste en la publication de la notification au Journal de Monaco. Néanmoins, une distinction est opérée entre les notifications des convocations aux assemblées générales et les autres, dans la mesure où certaines notifications peuvent contenir des éléments qui ne sauraient être rendus publics.

Ainsi, pour ce qui est de la notification des convocations, celle-ci sera valablement faite, en l'absence de notification de domicile par le propriétaire, par la publication de l'ordre du jour de l'assemblée générale au Journal de Monaco. Pour les autres convocations, les notifications seront valablement faites au dernier domicile connu. Les syndics ne pourront être tenus pour responsables de l'absence de diligence de la part du propriétaire qui ne prendrait pas le soin de communiquer une adresse effective.

D'autres aménagements, plutôt formels, sont également ajoutés à l'article 25-1 nouveau de sorte que sa rédaction s'en trouve modifiée comme suit :

Article 15 17
(Texte amendé)

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 **courir**, le cas échéant, ~~courir~~ a pour point de départ le lendemain du jour ~~de la première présentation de l'expédition~~ 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 **au syndic**, 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 **connu** ~~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 **des convocations** et mises en demeure visées par le ~~premier alinéa~~ sont valablement faites par la **publication de leur ordre du jour au Journal de Monaco** le dépôt d'une copie au parquet du procureur général, lequel vise l'~~original sans frais~~. Le délai qu'elles font **courir**, le cas échéant, ~~courir~~ a pour point de départ le lendemain du jour de **leur publication** ~~et visa~~.*

*Toutefois, **En outre** ~~la~~ les notifications des convocations aux assemblées **peuvent** valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement. »*

CR EN

Le dernier amendement proposé par la Commission concerne l'article 18 du projet de loi (anciennement 16), modifiant l'article 28 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relatif à des dispositions qui ont été au cœur des réformes précédentes : le caractère d'ordre public de la loi, d'une part, et le délai de mise en conformité prévu pour les copropriétés constituées antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, d'autre part.

En ce qui concerne le caractère d'ordre public, le projet de loi entend le supprimer en considérant que la volonté du Législateur avait été de rendre la loi impérative, sans nécessairement que celle-ci ne soit d'ordre public. Cette question étant revenue de manière récurrente lors des consultations avec les professionnels, un courrier a été adressé à S.E. M. le Ministre d'Etat le 20 avril dernier et dont votre Rapporteur se bornera à mentionner la teneur, je cite : *« Bien que la Commission n'ait pas manqué de relever la différence théorique entre ces deux éléments, il n'en demeure pas moins que le maintien de la sanction consistant à « réputer non écrites » les clauses contraires aux dispositions de la loi, fait référence, selon une doctrine majoritaire, à une forme de nullité partielle, elle-même comprise comme sanctionnant le non-respect de dispositions d'ordre public. En effet, le lien entre les nullités et la méconnaissance d'une disposition d'ordre public ne saurait être contesté, quand bien même l'une ne se réduirait pas à l'autre. Dès lors, en dépit du fait qu'une loi d'ordre public est nécessairement impérative et qu'une loi impérative n'est pas forcément une loi d'ordre public, la Commission s'interroge très clairement, et en-dehors de toute construction doctrinale, sur les conséquences pratiques d'une telle substitution de vocabulaire. En l'état de sa réflexion, elle aurait tendance à considérer que cette forme de nullité partielle pourrait uniquement être invoquée par les parties, à l'exclusion du Procureur Général, et ne saurait être relevée d'office par un Juge. »*

Au jour de la séance consacrée à l'adoption du présent rapport, votre Rapporteur ne peut que regretter que ce courrier soit resté sans réponse. Tout en reconnaissant le fait que ces questions relèveront sans nul doute de l'appréciation des juridictions monégasques, il aurait sans doute été préférable que les travaux préparatoires soient le plus précis possible, de manière à éviter les divergences d'interprétation dans une matière qui n'en a nullement besoin.

S'agissant du délai de mise en conformité, et quand bien même celui-ci a d'ores et déjà fait l'objet d'une prorogation par la loi n° 1.369 du 20 mai 2010 en le portant rétroactivement de trois à cinq ans, il est apparu utile à la Commission de prévoir un nouveau

délai de mise en conformité. En effet, le délai de cinq années étant expiré depuis le mois de janvier 2012, la Commission a souhaité donner un peu plus d'une année supplémentaire aux copropriétés qui existaient antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 1.329. Le délai a ainsi été porté à sept années, ce qui laisse à ces copropriétés jusqu'au mois de janvier 2014 (13 janvier) pour se mettre définitivement en conformité avec les nouvelles dispositions.

L'article 18 du projet de loi modifiant l'article 28 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 prend alors la rédaction suivante :

Article 16 18
(Texte amendé)

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

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

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

❧ ❧

Tels sont les amendements formulés par la Commission du Logement. Votre Rapporteur tient à souligner que, si l'attractivité de la Principauté passe par des lois claires et ambitieuses, il ne faut pas oublier que celles-ci n'ont de sens qu'en raison de leur application.

Dans un secteur aussi primordial que l'immobilier, les professionnels doivent disposer d'éléments précis leur permettant de mener à bien l'exercice de leur mission. A ce titre, votre Rapporteur se fera l'écho d'une demande récurrente, tant du Conseil National que des praticiens de la place monégasque, à savoir la création d'un véritable cadastre en Principauté, tout en respectant les spécificités de Monaco. Des éléments existent, l'heure est probablement venue de les parfaire.

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