

RAPPORT
SUR LE PROJET DE LOI, N° 1058,
MODIFIANT DES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.329 DU 8 JANVIER 2007
RELATIVE A LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BÂTIS, MODIFIEE

(Rapporteur au nom de la Commission du Logement :
Monsieur Franck LOBONO)

Le projet de loi modifiant des dispositions de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, a été transmis au Secrétariat Général du Conseil National le 29 juin 2022 et enregistré par celui-ci sous le numéro 1058. Il a été déposé lors de la Séance Publique du 30 juin 2022, au cours de laquelle il a été renvoyé devant la Commission du Logement.

Ce projet de loi a pour objet, comme son intitulé l'indique, de modifier la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, dans le but d'actualiser et d'adapter certaines de ses dispositions aux évolutions ou nécessités de la pratique.

Avant tout développement, votre Rapporteur précisera qu'à l'origine, le droit de la copropriété était régi par l'Ordonnance-Loi n° 662 du 23 mai 1959, règlementant le statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements. Resté inchangé durant presque cinquante ans, ce texte, qui était devenu archaïque, a été abrogé par la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, opérant alors une réforme d'ampleur du statut de la copropriété.

Par la suite, et ainsi que le rappelle l'exposé des motifs, cette dernière a fait l'objet de trois réformes législatives, respectivement en 2010, 2012 et 2019. Ces différents ajustements législatifs avaient essentiellement pour objectif d'apporter plus de cohérence avec les réalités de

la pratique. Le projet de loi n° 1058 s'inscrit dans cette même logique, puisque ses dispositions ont, en grande partie, vocation à résoudre des difficultés ou blocages rencontrés dans le cadre de l'administration de la copropriété et du fonctionnement des assemblées générales.

Au fil des évolutions législatives du droit de la copropriété, votre Rapporteur soulignera que l'Assemblée a toujours porté une attention particulière à la recherche d'un juste équilibre entre, d'une part, la préservation du droit de propriété, dont l'inviolabilité est consacrée par l'article 24 de la Constitution monégasque, et, d'autre part, la prise en compte de l'intérêt collectif des copropriétaires, dans le respect de leurs droits individuels. Cette prise en compte se traduit, notamment, au travers d'une information complète des copropriétaires, appelés notamment à prendre les décisions relatives à l'entretien de l'immeuble et à l'administration de la copropriété.

Dans cette optique, les membres de la Commission ont, dans un premier temps, examiné attentivement les principaux apports de ce texte au droit existant. Ces éléments étant détaillés dans l'exposé des motifs, ils ne seront pas repris dans le présent rapport. Votre Rapporteur soulignera seulement que ce projet de loi poursuit l'effort de modernisation et d'adaptation du statut de la copropriété, dans le but d'apporter davantage de clarté à la loi en vigueur, de faciliter la gestion des immeubles et d'offrir un dispositif mieux adapté aux spécificités des petites copropriétés. En outre, s'agissant des prises de décision au sein de la copropriété, le projet de loi modifie les règles de vote concernant les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs, selon que ces travaux sont réalisés, ou non, par les soins du syndicat. Ainsi, il est prévu de soumettre les travaux initiés par l'un des copropriétaires sur un lot privatif, à la règle de la majorité des deux tiers, mentionnée à l'article 16 de la loi n° 1.329. Quant aux travaux effectués par les soins du syndicat, cette décision continuerait de relever de l'unanimité prévue à l'article 17 de ladite loi.

Compte tenu de l'objet de ce texte, et afin de disposer d'une approche pratique en la matière, les membres de la Commission ont, dans un second temps, souhaité recueillir les observations de la Chambre Immobilière Monégasque et des Notaires de la Principauté sur le dispositif envisagé.

L'ensemble des remarques exprimées par les professionnels consultés a ainsi permis d'apporter des éclaircissements utiles aux élus et d'enrichir les travaux de la Commission. Votre Rapporteur les remercie vivement pour l'expertise qu'ils ont apportée, ainsi que pour l'énoncé

concret de certaines difficultés rencontrées en pratique, qui ont permis de mieux appréhender l'enjeu de ce projet de loi et d'y apporter des améliorations dans le cadre de l'établissement du texte consolidé.

Les amendements formulés traduisent ainsi le souhait des élus d'assurer une transparence des informations auprès des copropriétaires, tout en facilitant l'administration de la copropriété, notamment en évitant certains blocages rencontrés dans la pratique. Ils ont principalement pour objet :

- d'introduire une précision concernant la personne compétente pour signer les actes d'acquisition ou d'aliénation passés par le syndicat, visés au nouvel article 5-1 de la loi n° 1.329, introduit par l'article 6 du projet de loi ;

- d'ajuster, dans un souci de cohérence, les dispositions relatives au délai butoir de notification des questions par un copropriétaire ou le conseil syndical, en vue de leur inscription, par le syndic, à la prochaine assemblée générale ;

- d'encadrer la possibilité, prévue à l'article 11 du projet de loi, de tenir une assemblée générale en présence d'un seul copropriétaire, afin de la limiter uniquement aux petites copropriétés composées de cinq copropriétaires au plus, dans le but d'éviter le blocage de décisions relatives, notamment, à la gestion courante ou à la conservation de l'immeuble ;

- et, enfin, de faciliter la communication et l'accès des documents sur lesquels l'assemblée générale est appelée à délibérer, par le biais d'un accès en ligne sécurisé.

A cet égard, et d'une manière générale, les membres de la Commission ont considéré que l'usage du numérique pourrait grandement améliorer le fonctionnement des copropriétés, et ce à deux niveaux.

Le premier concerne la tenue des assemblées générales à distance, par un système de visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant l'identification des copropriétaires, à l'instar de ce qui est prévu, en France, par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et son décret d'application n°67-223 du 17

mars 1967. Les élus ont relevé, à ce titre, qu'une telle faculté pourrait permettre de faciliter la participation de certains copropriétaires aux assemblées générales.

Cela étant, consciente que l'intégration d'un dispositif complet, permettant les assemblées générales à distance et le vote électronique, nécessiterait une réflexion plus approfondie, la Commission n'a pas souhaité, à ce stade, amender le projet de loi en ce sens. Cette position a, d'ailleurs, été confortée par les représentants de la Chambre Immobilière Monégasque, ayant fait savoir que le mode de fonctionnement actuel des assemblées générales était adapté aux usages et spécificités de la Principauté.

Le second intérêt du numérique a trait à la conservation et à l'accès en ligne des documents relatifs à la vie de la copropriété. La Commission a constaté que le décret français susmentionné prévoit que l'espace en ligne doit être accessible aux copropriétaires au moyen d'un code personnel sécurisé, garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires.

Elle a également relevé que les enjeux d'une sécurité informatique efficace sont importants, en termes de confidentialité, afin de protéger l'accès aux données personnelles qui sont confiées au syndic, mais aussi en termes d'intégrité du contenu, pour s'assurer de ne pas altérer ou perdre des documents.

Aussi, les membres de la Commission ont observé que la conservation et la gestion des documents pouvaient être assurées au moyen des services d'archivage électronique ou de coffre-fort numérique, tels que consacrés par la loi n° 1.383 du 2 août 2011 pour une Principauté numérique, modifiée.

Si elle n'a pas souhaité le préciser expressément dans la loi, préférant laisser aux syndicats toute latitude quant au choix de l'outil numérique ou du prestataire, la Commission a toutefois souligné que le recours à de tels services constituerait une solution fiable, sécurisée et efficace, en matière de gestion de la copropriété.

Sous le bénéfice de ces observations générales, votre Rapporteur en vient, à présent, à l'exposé des amendements formulés par la Commission.



Ainsi que cela a été évoqué en liminaire, la Commission a procédé à cinq amendements, portant respectivement sur les articles 6, 9, 10, 11 et 16 du projet de loi.

S'agissant de l'article 6 du projet de loi, qui insère un nouvel article 5-1 au sein de la loi n° 1.329, précitée, les membres de la Commission ont introduit un nouvel alinéa, visant à apporter une précision concernant la personne compétente pour signer les actes mentionnés dans cet article. La modification proposée résulte d'une observation transmise par l'un des Notaires consultés, considérant la formulation trop imprécise en l'état initial du texte.

Ainsi, il est désormais indiqué, en substance, que le syndic de copropriété, qui est le représentant légal du syndicat, conformément aux articles 9 et 21 de la loi n° 1.329 précitée, signe, au nom de ce syndicat, les actes mentionnés à l'article 5-1 de ladite loi. Ces actes devront évidemment avoir été décidés par l'assemblée générale, dans le respect des règles de vote prévues par cette loi.

Le deuxième amendement concerne l'article 9 du projet de loi, qui modifie l'article 11 de la loi n° 1.329 précitée, à l'effet d'insérer l'obligation de joindre, à la convocation, les devis relatifs à certains travaux ou dépenses.

Sur ce point, les représentants de la Chambre Immobilière Monégasque ont souligné le fait que, si une telle obligation n'est pas consacrée aujourd'hui dans la loi, pour autant, en pratique, les documents sont toujours adressés aux copropriétaires, en amont de l'assemblée générale, par le biais d'un *Cloud*. Ils ont donc considéré que l'information des copropriétaires est assurée grâce à ce mécanisme.

Sans remettre en cause le principe de transmission des documents lors de la convocation, tel que proposé par le Gouvernement, la Commission a toutefois souhaité que puisse être communiqué par le syndic, dans la convocation, un lien d'accès à un espace en ligne sécurisé, dans lequel figureraient les devis de travaux dématérialisés. Cette solution éviterait ainsi le recours aux photocopies, tout en garantissant une information des copropriétaires, lesquels pourraient, malgré tout, solliciter une copie de ces documents auprès du syndic. De même, l'assemblée générale, statuant selon les règles de majorité prévues à l'article 14, pourrait s'opposer à cette dématérialisation.

A l'occasion de la réunion de travail du 13 juillet 2022, la Chambre Immobilière Monégasque a attiré l'attention de la Commission sur le fait que tous les syndicats ne disposent pas d'un *Cloud*. Aussi, ont-ils recommandé qu'il s'agisse d'une simple faculté, ce qui a été entendu par les élus.

Poursuivant la même logique d'allègement des formalités administratives, les membres de la Commission ont souhaité étendre cette possibilité aux documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article 11 de la loi n° 1.329, relatifs aux comptes. Ainsi, dans le cadre de la notification opérée par le syndic en application de cette disposition, ces documents pourraient être communiqués par le syndic, au travers d'un lien d'accès sécurisé.

Approuvant cet amendement sur le fond, le Gouvernement a proposé d'indiquer, pour prémunir les syndicats d'éventuelles contestations, que le coût inhérent à la copie des documents délivrés au copropriétaire qui en fait la demande, soit reporté sur les frais généraux du syndicat des copropriétaires, ce dont la Commission a convenu.

En outre, au regard des dispositions de l'article 25-1 de la loi n° 1.329, selon lesquelles « *Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la présente loi sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal* », le Gouvernement a suggéré de préciser, afin d'éviter tout risque de contentieux pour vice de forme, que la communication des documents dématérialisés se fasse « *par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article 25-1* ». Cette suggestion a été accueillie favorablement par la Commission.

Le troisième amendement a trait à l'article 10 du projet de loi, modifiant le premier alinéa de l'article 11-1 de la loi n° 1.329 précitée. La modification envisagée par le Gouvernement consiste à instaurer un délai butoir de notification des questions au syndic, pour leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

La Chambre Immobilière Monégasque a expliqué, à ce sujet, qu'un tel délai avait vocation à pallier une imprécision figurant actuellement au deuxième alinéa de l'article 11-1, pouvant être source de difficultés d'application. En effet, cet alinéa prévoit, « *compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic* », la possibilité de renvoyer les questions notifiées à l'assemblée suivante, sans pour autant fixer de délai à proprement parler.

Convaincus de la pertinence d'un délai butoir pour la bonne organisation des assemblées générales de copropriétaires, et afin de rendre cette procédure pleinement efficiente, les membres de la Commission ont interrogé les représentants de la Chambre Immobilière Monégasque sur l'opportunité d'ajouter, dans la loi, une information en amont de la convocation, de la date de réunion de la prochaine assemblée générale.

Ces derniers ont néanmoins fait savoir qu'une telle obligation d'information ferait peser, sur les syndics, une contrainte administrative et des coûts supplémentaires trop importants. De plus, ils ont expliqué que les assemblées générales se tiennent à la même périodicité chaque année, ce qui offre une certaine prévisibilité. Aussi, la Commission n'a pas retenu cette solution.

Cela étant, compte tenu de l'introduction de ce délai au sein de l'article 11-1, la Commission a relevé qu'une articulation s'avérait nécessaire avec le deuxième alinéa susmentionné.

En outre, pour faciliter sa lecture, elle a préféré scinder cet article en trois alinéas distincts.

Le premier alinéa pose le principe général selon lequel un copropriétaire ou le conseil syndical peut, à tout moment, notifier au syndic les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Le deuxième alinéa (nouveau) prévoit désormais que, pour pouvoir être inscrites à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, les questions doivent avoir été notifiées dix jours au moins avant l'envoi de la convocation par le syndic, et reçues par le syndic avant l'envoi de ladite convocation. En effet, il a été souligné que des questions adressées depuis l'étranger pourraient être reçues, malgré le respect du délai de dix jours, postérieurement à l'envoi de la convocation.

Le troisième alinéa (nouveau) tire les conséquences de ces nouvelles dispositions, en précisant que les questions notifiées ou reçues en méconnaissance de ces délais, sont reportées à l'assemblée suivante.

S'agissant de l'article 11 du projet de loi, modifiant l'article 12 de la loi n° 1.329, la Commission a relevé qu'un seul copropriétaire présent à l'assemblée générale pourrait la présider, et que celle-ci pourrait donc valablement se tenir. Les élus en ont donc déduit que certaines décisions relatives à la gestion de la copropriété, relevant de la majorité simple, pourraient être prises par ce seul copropriétaire.

A ce sujet, la Chambre Immobilière Monégasque a expliqué que cette disposition avait pour but de ne pas bloquer le vote de certaines décisions, telles que les travaux d'entretien ou les charges courantes, dans le cadre des petites copropriétés. Elle a précisé que cela concerne principalement, en pratique, les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires. Il a également été souligné que, dans certaines situations, il pouvait y avoir plus de deux copropriétaires.

Consciente de la nécessité de faciliter le processus décisionnel en assemblée générale dans ces cas spécifiques, la Commission a donc souhaité limiter expressément cette disposition aux petites copropriétés, lorsque le syndicat est composé de moins de cinq copropriétaires.

Sans émettre d'objection à cet amendement, le Gouvernement a indiqué que cette limitation aux petites copropriétés pourrait ne pas inciter certains copropriétaires à *« être présents ou à se faire représenter aux assemblées générales, avec le risque de paralysie de fonctionnement de syndicats qui comptent un nombre à peine supérieur à cinq copropriétaires »*.

Rappelant que la rédaction initiale du projet de loi s'appliquait à tous les syndicats, quel que soit le nombre de copropriétaires, votre Rapporteur souligne que l'amendement de la Commission poursuivait un double objectif.

D'une part, il répondait au souhait du Gouvernement de ne pas paralyser le fonctionnement des syndicats, tout en limitant cette possibilité aux seules petites copropriétés, ces dernières étant les plus exposées à cette problématique. D'autre part, l'amendement permettait de maintenir la règle traditionnelle imposant la présence de plusieurs copropriétaires pour la tenue d'une assemblée générale.

Ce double objectif constitue, au sens de la Commission, un point d'équilibre.

En outre, on précisera que, s'il a été initialement envisagé d'énumérer les décisions concernées, à savoir, notamment, celles relatives aux charges courantes, la Commission a finalement préféré ne pas insérer de précision en ce sens, afin de ne pas omettre certaines décisions qui pourraient s'avérer indispensables pour le bon fonctionnement de la copropriété.

Enfin, dans une optique de simplification de la gestion des documents par le syndic, grâce à l'usage du numérique, la Commission a souhaité ajouter, à l'article 21 de la loi n° 1.329, modifié par l'article 16 du projet de loi, un accès en ligne de tout document soumis à délibération de l'assemblée générale. Aussi, cet accès ne se limiterait plus désormais aux seuls documents liés à la gestion courante de l'immeuble.



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