

JOURNAL DE MONACO

Bulletin officiel de la Principauté



Gouvernement Princier
PRINCIPAUTÉ DE MONACO

Loi n° 1.531 du 29 juillet 2022 modifiant des dispositions de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée.

N° journal

8603

Date de publication

12/08/2022

ALBERT II

PAR LA GRÂCE DE DIEU

PRINCE SOUVERAIN DE MONACO

Avons sanctionné et sanctionnons la loi dont la teneur suit, que le Conseil National a adoptée dans sa séance du 27 juillet 2022.

CHAPITRE I

ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

ARTICLE PREMIER.

Le troisième alinéa de l'article premier de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi. Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, indépendamment des parties privatives, d'un acte de partage ou d'une licitation forcée. ».

ART. 2.

Sont insérés après l'article premier de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, les articles 1-1 et 1-2 rédigés comme suit :

« Article 1-1 : Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité uniquement de certains copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création des parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Article 1-2 : L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. ».

ART. 3.

Le quatrième alinéa de l'article 2 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés droits accessoires aux parties communes le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives, 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, le droit de mitoyenneté et le droit de construire afférent aux parties communes. ».

ART. 4.

Le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, 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. ».

ART. 5.

Est inséré après l'article 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, l'article 3-1 rédigé comme suit :

« Article 3-1 : Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot. ».

ART. 6.

Est inséré après l'article 5 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, l'article 5-1 rédigé comme suit :

« Article 5-1 : Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions de la présente loi, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Le syndic de copropriété signe, au nom du syndicat, les actes mentionnés aux précédents alinéas, décidés conformément aux dispositions de la présente loi. ».

ART. 7.

Sont insérés après l'article 7 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, les articles 7-1 et 7-2 rédigés comme suit :

« Article 7-1 : Par dérogation aux dispositions de l'article 7, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire.

Article 7-2 : Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant auprès d'une compagnie d'assurance agréée dans la Principauté de Monaco.

Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre, et de souscrire une assurance pour garantir la copropriété contre les principaux risques et dommages auprès d'une compagnie d'assurance agréée dans la Principauté de Monaco. ».

ART. 8.

L'article 8 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« En dehors des cas prévus à l'article 15, aux chiffres 2, 4 et 5 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. ».

CHAPITRE II

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

ART. 9.

Sont insérés après le deuxième alinéa de l'article 11 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, un troisième et un quatrième alinéas rédigés comme suit :

« Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur la question de travaux ou de dépenses mentionnés aux articles 14, 15, 16 et 17, sont joints à la convocation les devis lorsque le montant des travaux est supérieur à un montant fixé par arrêté ministériel.

Pour l'application des deuxième et troisième alinéas, par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article 25-1, les documents peuvent être communiqués aux copropriétaires par le biais d'un accès en ligne sécurisé, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 14. Il est délivré au copropriétaire qui en fait la demande expresse, une copie des documents. Le cas échéant, les frais de reproduction et d'envoi des documents sont imputés sur les frais généraux du syndicat des copropriétaires. ».

ART. 10.

L'article 11-1 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« À 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 prochaine assemblée générale, à condition que la notification mentionnée à l'alinéa précédent soit intervenue au plus tard dix jours avant l'envoi de la convocation visée au premier alinéa de l'article 11, et reçue avant l'envoi de ladite convocation par le syndic.

À défaut de notification ou de réception dans les délais visés à l'alinéa précédent, les questions sont inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée suivante. ».

ART. 11.

L'article 12 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

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

Le président de séance est élu à la majorité de l'article 14 parmi les copropriétaires présents ou représentés. Le cas échéant, l'assesseur est élu par l'assemblée générale à la majorité de l'article 14 au moyen d'un vote distinct de celui du président. Mention de cette élection doit, sous peine de nullité de l'assemblée générale, figurer sur le procès-verbal.

Toutefois, lorsque le syndicat comprend cinq copropriétaires au plus, dans le cas où un seul copropriétaire serait présent à l'assemblée générale, celle-ci pourrait valablement se tenir sans assesseur et le copropriétaire présent serait désigné président de séance.

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

Le secrétaire établit un procès-verbal de séance, signé, à la fin de la séance, par lui-même, le président et l'assesseur, comportant le texte de chaque délibération, le résultat de chaque vote et les noms des copropriétaires qui ont voté pour la décision de l'assemblée, de ceux qui s'y sont opposés 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. ».

ART. 12.

Est inséré après les dispositions du chiffre 4) de l'article 16 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, un chiffre 5) rédigé comme suit :

« 5) les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs lorsque ces travaux ne sont pas réalisés par les soins du syndicat. ».

ART. 13.

Le chiffre 1) de l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« 1) les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs lorsque les travaux sont réalisés par les soins du syndicat ; ».

ART. 14.

Au premier alinéa de l'article 19 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, les termes de « deux mois » sont remplacés par les termes « un mois ».

ART. 15.

Est inséré après le septième alinéa de l'article 20 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, un huitième alinéa rédigé comme suit :

« Lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus dix lots, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative, en cas d'empêchement du syndic ou de défaillance avérée de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants. ».

ART. 16.

L'article 21 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est modifié comme suit :

« 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, à l'entretien et à l'amélioration de l'immeuble, d'établir le projet de budget, 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.

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires une documentation dont le contenu est défini par arrêté ministériel.

Il délivre au copropriétaire qui en fait la demande expresse, aux frais de ce dernier, des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des pièces visées aux alinéas précédents.

Lorsque l'administration de la copropriété est assurée par un syndic professionnel, celui-ci peut proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, ainsi qu'aux documents dématérialisés faisant l'objet ou ayant fait l'objet d'une délibération de l'assemblée générale, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 14 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Un arrêté ministériel précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé. ».

ART. 17.

Est ajouté après le cinquième alinéa de l'article 22 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, un alinéa rédigé comme suit :

« Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité des voix des copropriétaires composant le conseil syndical. En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante. ».

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINES COPROPRIÉTÉS

ART. 18.

Après l'article 25-1 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, est inséré un Chapitre III rédigé comme suit :

« Chapitre III. - Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Article 25-2 : Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

Article 25-3 : Par dérogation aux dispositions des articles 14 et 21, les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées de copropriétaires présents ou représentés de l'article 15 ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix.

Article 25-4 : Par dérogation aux dispositions des articles 10, 11 et 21, en l'absence de syndic professionnel, les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions, y compris celles relevant de l'unanimité. ».

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FINALES

ART. 19.

Est inséré avant l'article 26 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, l'intitulé « Chapitre IV - Dispositions finales ».

La présente loi est promulguée et sera exécutée comme loi de l'État.

Fait en Notre Palais à Monaco, le vingt-neuf juillet deux mille vingt-deux.

ALBERT.

Par le Prince,

Le Secrétaire d'État :

Y. LAMBIN BERTI.

Le Dossier Législatif - Travaux Préparatoires de la Loi est en annexe du présent Journal de Monaco.

TOUS DROITS RESERVÉS MONACO 2016

VERSION 2018.11.07.14