1117

2025-09
24 septembre 2025

PROJET DE LOI PORTANT MODIFICATION DE LA LOI N° 1.329 DU 8 JANVIER 2007 RELATIVE A LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BATIS, MODIFIÉE

EXPOSÉ DES MOTIFS

En raison de sa configuration territoriale particulière et de la forte densité de sa population, la Principauté a vu s'imposer la copropriété comme un mode d'organisation à la fois adapté et nécessaire.

La copropriété est encadrée par la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée. Dans un souci constant d'efficacité et de modernisation, cette réglementation a fait l'objet de nombreuses évolutions, dont les plus récentes ont été opérées par la 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. Ces évolutions successives ont contribué à affiner et consolider le droit applicable, afin de mieux répondre aux réalités contemporaines liées à l'évolution constante du droit immobilier, tout en répondant aux attentes des acteurs concernés, au premier rang desquels figurent les copropriétaires et les syndics.

L'originalité du régime de la copropriété réside dans son caractère transversal : il constitue le point de convergence de plusieurs branches du droit, que ce soit le droit de l'immobilier, le droit des obligations, le droit des biens, la procédure civile, ou encore le droit économique. Ce dernier domaine, assez large, revêt une importance toute particulière dès lors que les opérations financières et comptables rythment le fonctionnement quotidien de la copropriété, notamment lorsqu'il est question du paiement des charges de copropriété, du financement des travaux, de la rémunération du syndic ou bien de l'ouverture d'un compte bancaire au nom et pour le compte du syndicat. L'influence non négligeable du droit économique sur le régime de la copropriété impose une vigilance accrue quant aux besoins spécifiques en la matière, ce qui peut justifier, le cas échéant, des ajustements pour garantir une gestion efficace et équilibrée de la copropriété.

C'est dans ce contexte qu'intervient le présent projet de loi. Celui-ci a pour objectif d'introduire au sein de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, une obligation générale d'ouverture d'un compte bancaire séparé pour chaque syndicat de copropriétaires, et ce quelle que soit la nature – bénévole ou professionnelle – du syndic en charge. Il est utile de préciser que la législation monégasque en vigueur et notamment l'article 9 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, précitée, ne prévoit, à ce jour, l'obligation d'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires qu'à l'égard des syndics bénévoles. L'élargissement de cette obligation à toutes les formes de syndic, et en particulier au syndic professionnel, permettrait de répondre à un double objectif. D'une part, cela participerait à une meilleure protection des intérêts des copropriétaires, en renforçant la transparence et la lisibilité de la gestion comptable, plus spécifiquement lors des opérations de vérification ou à l'occasion d'un changement de syndic. D'autre part, cela offrirait une garantie accrue aux syndicats de copropriétaires, en cas de défaillance du syndic, en assurant que les fonds demeurent strictement distincts de ceux de ce dernier.

Le présent projet de loi prévoit l'évolution législative envisagée en deux étapes distinctes :

- dans un premier temps, les trois derniers alinéas de l'article 9 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, précitée ont été supprimés. Cet article ne fixe désormais que les principes relatifs, d'une part, à l'administration de la copropriété par un syndic – professionnel ou bénévole – et, d'autre part, à la possibilité pour les copropriétaires de constituer un conseil syndical ;

- dans un second temps, l'article 21 de la même loi, énumérant les principales obligations incombant au syndic, a été restructuré afin d'organiser ces obligations en six paragraphes distincts. Ainsi, les principes et devoirs comptables initialement énoncés au premier alinéa de l'article 21 font désormais l'objet d'un paragraphe II consacré à la thématique financière. Ce dernier intègre notamment l'obligation, pour le syndic, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat, en précisant les modalités encadrant cette exigence.

Sous le bénéfice de ces considérations générales, le présent projet de loi appelle les commentaires particuliers ci-après.

Le présent projet de loi comporte 2 articles.

L'article premier supprime les deuxième, troisième, et quatrième alinéas de l'article 9 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, précitée, modifiée. Ces alinéas imposaient au syndic bénévole d'ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat, sur lequel devaient être versées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte de ce dernier. Cette suppression a pour finalité de rétablir la cohérence de l'article 9, en y consacrant exclusivement les principes essentiels. D'une part, il rappelle que l'administration de la copropriété relève de la compétence d'un syndic. D'autre part, il consacre la faculté reconnue à l'assemblée générale des copropriétaires de désigner un conseil syndical, chargé de l'assister et de le contrôler.

L'article 2 procède à une restructuration nécessaire de l'article 21 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, afin de garantir une lecture claire et cohérente des obligations du syndic qui y sont énumérées. Dès lors, ces obligations sont désormais réparties en six paragraphes distincts.

Le premier paragraphe de l'article 21, tenant en un seul alinéa, énonce les missions générales du syndic, qui consistent, outre les pouvoirs qui peuvent lui être conférés par une délibération de l'assemblée générale, à assurer le respect des clauses du règlement de copropriété et l'exécution des décisions de l'assemblée générale, ainsi qu'à pourvoir à l'administration, à la conservation, à la surveillance, à l'entretien et à l'amélioration de l'immeuble.

Le deuxième paragraphe de l'article 21 porte spécifiquement sur les obligations financières et comptables du syndic.

C'est ainsi que le premier alinéa du paragraphe formule le principe selon lequel « *Le syndic est chargé 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* ».

Les alinéas suivants développent les contours de l'obligation pour le syndic d'ouvrir d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat :

- le deuxième alinéa établit le principe d'après lequel « *Le syndic est chargé d'ouvrir, dans l'établissement bancaire de la Principauté qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat* ». Est assujetti à cette obligation tant le syndic bénévole que le syndic professionnel. Par ailleurs, afin de généraliser l'obligation d'ouverture d'un compte séparé, le deuxième alinéa ajoute que celle-ci est applicable au syndic professionnel, par dérogation à l'article 17 de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002 sur les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, modifiée. Cette dérogation tend à contourner l'obstacle juridique érigé par cet article 17, qui impose à toute personne physique ou morale qui se livre à titre de profession habituelle à des opérations portant sur les biens d'autrui – ce qui inclut le syndic professionnel – d'ouvrir, à son nom, dans un établissement financier ayant son siège ou sa succursale dans la Principauté, un compte spécial, affecté exclusivement à la réception des versements et remises effectués à l'occasion de la réalisation de ces opérations ;

- les troisième, quatrième et cinquième alinéas du deuxième paragraphe encadrent l'obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé, afin d'en garantir la pleine efficacité. Tout d'abord, il est stipulé que le compte bancaire en question ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte et que les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Ensuite, il est prévu que la méconnaissance par le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa nomination, tout en prévoyant que les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Enfin, il est imposé au syndic de mettre à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte séparé ouvert au nom du syndicat, dès réception de ceux-ci.

Le troisième paragraphe, composé de deux alinéas, reprend le principe et les contours de la représentation du syndicat par le syndic dans les actes civils et en justice déjà envisagés par l'article 21, tout en prévoyant qu'en cas d'urgence, le syndic est chargé de prendre, de sa propre initiative, les mesures provisoires nécessaires.

Le quatrième paragraphe, constitué d'un seul alinéa, réaffirme l'interdiction pour le syndic de se faire substituer dans l'administration de l'immeuble et la faculté pour l'assemblée générale d'autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée, conformément à ce que prévoyait déjà l'article 21.

Le cinquième paragraphe, structuré en trois alinéas, regroupe les obligations du syndic en matière d'archives et de documents. C'est ainsi qu'il rappelle, conformément à ce qui était déjà prévu au sein de l'article 21, que le syndic détient, d'une part, 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 et, d'autre part, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes. Il est également rappelé que le syndic a l'obligation d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires une documentation dont le contenu est défini par arrêté ministériel ainsi que de délivrer au copropriétaire qui en fait la demande expresse, aux frais de ce dernier, des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des pièces précitées.

Le sixième et dernier paragraphe dédie son unique alinéa à la possibilité, déjà prévue par l'article 21, pour le syndic professionnel de proposer aux copropriétaires un accès en ligne sécurisé à divers documents relatifs à la gestion de l'immeuble.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

PROJET DE LOI

Article premier

Les deuxième, troisième, et quatrième alinéas de l'article 9 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, sont supprimés.

Article 2

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 :

« I.- 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.

II.- Le syndic est chargé 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 est chargé d'ouvrir, dans l'établissement bancaire de la Principauté qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. Cette obligation est applicable au syndic professionnel, par dérogation à l'article 17 de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002 sur les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, modifiée.

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

La méconnaissance par le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa nomination. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte séparé ouvert au nom du syndicat, dès réception de ceux-ci.

III.- 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.

IV.- Seul responsable de la gestion, le syndic 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.

V.- 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.

VI.- 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. ».