

Projet de loi n° 1.058 Modifiant des dispositions de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative a la copropriété des immeubles bâtis, modifiée

Type	Projet de loi
Dépôt au Conseil National	23 mai 2022
Commission saisie	Logement
Thématique	Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/projet/1.058>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Exposé des motifs

La Constitution monégasque consacre, en son article 24, l'inviolabilité du droit de propriété. Pour autant, celui-ci peut se retrouver restreint dans le cadre de la copropriété divise étant donné le contexte individuel et collectif dans lequel il s'exerce.

C'est ainsi que l'intérêt collectif peut imposer à ce droit de propriété des restrictions sous certaines conditions. Force est de constater que dans le cadre de la copropriété des immeubles bâtis, le droit de vote au sein des assemblées générales est un garant du droit de propriété au cœur de l'intérêt collectif.

Il apparaît, dès lors, délicat de préserver l'équilibre entre, d'une part, la facilitation de la gestion collective de l'immeuble et, d'autre part, le respect des droits individuels des copropriétaires. En toute occurrence, l'absence de possibilité d'adaptation de la loi aux spécificités de certaines copropriétés constitue, à n'en point douter, un frein à leur bonne justice.

La copropriété est régie à Monaco par la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée.

Afin de répondre aux exigences nées de l'évolution de la pratique, trois textes ont ultérieurement modifié les dispositions de la loi susvisée, à savoir :

- la loi n° 1.369 du 20 mai 2010 modifiant l'article 28 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, précitée, qui a permis d'allonger la durée du délai de mise en conformité de la loi n° 1.329 ;
- la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 modifiant la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, susmentionnée, dont l'objectif était de résoudre, dans le respect du droit de propriété, les difficultés d'application de la loi n° 1.329 ;
- la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 relative aux contrats civils de solidarité.

Face à des difficultés pratiques, la modernisation du statut de la copropriété permet d'en améliorer la gouvernance, de faciliter le processus décisionnel en assemblée générale et de prévenir les contentieux, tout en conservant l'originalité d'un système fondé sur de grands principes issus du droit des biens, du droit des personnes et du droit des obligations.

Ainsi, tout en préservant un équilibre entre les droits individuels et l'intérêt collectif des copropriétaires, des ajustements législatifs se sont révélés nécessaires notamment dans l'administration de la copropriété.

A l'aune de ces considérations, il apparaît expédient au Gouvernement de souligner d'ores et déjà – fut-ce brièvement – avant que de passer à l'explicitation détaillée des articles du dispositif, les principales innovations et apports contenus dans le présent projet de loi.

La réforme projetée procède de deux orientations complémentaires, ledit projet de texte se voulant tout à la fois une oeuvre de création et d'actualisation.

Le premier axe autour duquel s'articule le texte projeté est celui de la création de dispositions répondant aux besoins de la pratique. A ce titre, les adjonctions majeures projetées sont les suivantes :

- création de dispositions venant légiférer plus précisément sur les parties communes spéciales ainsi que les parties communes à jouissance privative ;
- instauration d'une dérogation concernant certains frais communs afin qu'ils soient imputés au seul copropriétaire concerné ;
- obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurance agréée dans la Principauté ;
- obligation de joindre au convocation des assemblées générales les devis relatifs aux travaux et aux dépenses dès lors qu'ils dépassent un montant fixé par arrêté ministériel ;
- instauration d'un délai butoir afin que les copropriétaires puissent notifier leurs questions en vue de leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ;
- création de dispositions propres aux petites copropriétés composées de deux copropriétaires.

Par ailleurs, le second axe autour duquel s'articule le projet de loi est celui de l'actualisation des dispositions. Dans ce cadre, les innovations principales du présent projet sont les suivantes :

- précision de la notion de droits accessoires aux parties communes ;
- diminution de la majorité des deux tiers prévue à l'article 16 de la loi n° 1.329 pour l'adoption des décisions relatives aux travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs dans le cas où les travaux ne sont pas réalisés par les soins du syndicat ;
- réduction du délai dont dispose le syndic pour envoyer les procès-verbaux d'assemblée générale.

Ce projet de loi a pour ambition de contribuer à une législation moderne et efficace et toujours respectueuse du droit de propriété au sein d'un intérêt collectif.

Tel est l'objectif poursuivi par le présent projet de loi.

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

D'un point de vue formel, le projet de loi est divisé en quatre chapitres. Ceux-ci contiennent respectivement les articles relatifs à l'organisation de la copropriété (Chapitre Premier - articles 1 à 8), à l'administration de la copropriété (Chapitre II - articles 9 à 17), aux dispositions particulières applicables à certaines copropriétés (Chapitre III - article 18) et enfin aux dispositions finales (Chapitre IV - article 19).

Le Chapitre premier intitulé « *Organisation de la copropriété* » comporte sept articles.

L'article premier vient modifier le troisième alinéa de l'article premier de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeuble bâtis, modifiée, afin d'introduire la distinction entre les parties communes générales et spéciales.

L'article précise, en outre, que l'administration et la gestion des parties communes sont organisées conformément aux dispositions de la loi.

L'article 2 insère, après l'article premier de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, deux nouvelles dispositions, à savoir les articles 1-1 et 1-2.

Pour mémoire, l'article premier de la loi susvisée définit le champ d'application de la loi et énumère les parties privatives et les parties communes.

Les nouvelles dispositions projetées visent à consacrer la notion de parties communes spéciales, en distinguant de manière explicite les parties communes spéciales, qui sont la propriété indivise de certains copropriétaires, des parties communes générales qui sont la propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires.

Plus particulièrement, le nouvel article 1-1 instaure désormais la constitution de parties communes spéciales comme celle des parties communes à jouissance privative. S'agissant du droit de jouissance privatif sur les parties communes, le dernier alinéa de ce nouvel article permet de prévoir dans le règlement de copropriété les charges que le titulaire de ce droit devra, le cas échéant, supporter. A défaut de précision, les charges correspondant à cette partie commune, sur laquelle un copropriétaire bénéficie d'une jouissance exclusive, sont réparties entre tous les copropriétaires alors même qu'ils n'en ont pas la jouissance.

Enfin, dans un souci de sécurité juridique, l'article 1-2 dispose que les parties communes spéciales et celles à jouissance privative, ne peuvent exister que pour autant que le règlement de copropriété le prévoit.

L'article 3 vient modifier le quatrième alinéa de l'article 2 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeuble bâtis, modifiée, afin de clarifier la définition des droits accessoires aux parties communes.

A ce titre, le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives ainsi que le droit de construire afférent aux parties communes sont réputés droits accessoires aux parties communes.

L'article 4 vient modifier le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeuble bâtis, modifiée, afin de préciser que la proportionnalité des quotes-parts de parties communes en fonction de la valeur relative de chaque partie privative s'applique tant aux parties communes spéciales que générales.

L'article 5 insère, après l'article 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée un nouvel article 3-1.

Pour rappel, l'article 3 de la loi susvisée détermine la quote-part des droits de copropriété attachés à chaque lot.

A ce titre, le nouvel article 3-1 consacre le principe selon lequel aucune servitude ne peut être instituée sur une partie commune au profit d'un lot. Et pour cause, puisqu'une servitude suppose l'existence de deux fonds distincts alors que le propriétaire d'un lot est également propriétaire indivis des parties communes.

L'article 6 insère, après l'article 5 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée un nouvel article 5-1 visant à définir les modalités d'acquisition ou d'aliénation des parties communes, ou de constitution de droits réels immobiliers par le syndicat.

L'article 7 introduit après l'article 7 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, deux nouvelles dispositions, à savoir l'article 7-1 et l'article 7-2.

Pour rappel, l'article 7 de la loi susvisée pose le principe que chaque propriétaire est tenu de participer aux charges afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes en fonction d'un mode de calcul prévu par la loi.

Le nouvel article 7-1 crée une dérogation de l'article 7 et liste les frais imputables au seul copropriétaire concerné. Plus précisément, d'une part, les frais relatifs au recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire et d'autre part, les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit du copropriétaire concerné.

Le nouvel article 7-2, quant à lui, énonce le principe que chaque copropriétaire est tenu de s'assurer des risques de responsabilité civile, qu'il soit occupant ou non, auprès d'une compagnie d'assurance agréée dans la Principauté de Monaco.

A ce titre, il est à souligner que la souscription d'une telle assurance par le propriétaire non occupant, avait été souhaitée par la section « *Urbanisme et Prospective* » du Conseil Economique et Social lors de l'assemblée plénière en date du 13 juin 2018.

Il instaure également le principe que chaque syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre et, plus particulièrement, souscrire une assurance pour garantir la copropriété contre les principaux dommages auprès d'une compagnie d'assurance agréée dans la Principauté de Monaco.

L'article 8 vient modifier l'article 8 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeuble bâtis, modifiée, afin d'y faire figurer le chiffre 5 de l'article 16 créée par la présente loi.

Le chapitre II concerne l'administration de la copropriété et comporte huit articles (articles 9 à 17).

L'article 9 porte modification de l'article 11 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, afin de permettre, dans certains cas, de joindre des pièces justificatives à la convocation lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur la question de travaux ou de dépenses mentionnés aux articles 14, 15, 16 et 17. En effet, dans un souci de parfaite information des copropriétaires, et uniquement dans l'hypothèse où le montant des travaux envisagés est supérieur à une somme fixée par arrêté ministériel, il est prévu désormais de joindre les devis relatifs auxdits travaux à la convocation.

L'article 10 vise à fixer à l'article 11-1 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, un délai butoir s'agissant de la demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Plus précisément, le ou les copropriétaires, ou le conseil syndical, ne pourront désormais solliciter du syndic l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour d'une assemblée générale qu'à la condition d'avoir formulé cette demande dans un délai maximal de dix jours avant l'envoi de la convocation à ladite assemblée. A défaut, la demande ne pourra figurer qu'à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'article 11 modifie l'article 12 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, afin de pallier à différents blocages qui ont pu être rencontrés dans la pratique dans le cadre du fonctionnement de l'assemblée générale. Aussi, les dispositions projetées permettent, désormais, la tenue d'une assemblée générale sans assesseur dans l'hypothèse où un seul copropriétaire serait présent.

De surcroît, cette disposition vient préciser les modalités de désignation du président et de l'assesseur de l'assemblée générale, à savoir à la majorité de l'article 14 de la loi n° 1.329, modifiée, précitée, au moyen d'un vote distinct. Sous peine de nullité, la mention de cette élection doit figurer sur le procès-verbal.

Enfin, il est désormais prévu que la tenue de l'assemblée générale soit assurée par le secrétaire, lequel est par ailleurs en charge d'établir le procès-verbal en fin de séance. Dans un souci de transparence, le procès-verbal comportera le résultat de chaque vote et, distinctement, les noms des copropriétaires qui ont voté pour la décision de l'assemblée, ceux qui s'y sont opposés, et ceux qui se sont abstenus.

L'article 12 modifie l'article 16 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, en créant un chiffre 5) visant à permettre l'adoption à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés des décisions concernant les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer des lots privatifs lorsque ces travaux ne sont pas réalisés par les soins du syndicat. Cet article a vocation à diminuer la majorité requise lorsque de tels travaux sont initiés par l'un des copropriétaires sur un lot privatif.

Ainsi, l'article 13 modifie en conséquence le chiffre 1) de l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée pour circonscrire le vote à l'unanimité aux travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer des nouveaux lots privatifs lorsque lesdits travaux sont réalisés par les soins du syndicat des copropriétaires.

L'article 14 réduit, dans un souci de meilleure gestion, le délai d'envoi du procès-verbal d'assemblée générale par le syndic prévu à l'article 19 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, à un mois.

L'article 15 instaure un régime dérogatoire pour les petites copropriétés ne possédant pas plus de dix lots, dans un objectif de simplification des règles applicables. La modification projetée de l'article 20 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée permet, ainsi, à chaque copropriétaire de petites copropriétés de prendre l'initiative, en cas d'empêchement ou de défaillance avérée du syndic qui mettrait 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 des occupants.

L'article 16 vise à étendre les missions du syndic telles que prévues à l'article 21 de la loi n° 1.329, modifiée, précitée. Il devra, notamment, désormais établir et tenir à jour une documentation de l'immeuble, dont le contenu sera défini par arrêté ministériel. En outre, afin de limiter les demandes injustifiées, l'article projeté circonscrit la délivrance des copies et extraits des pièces visées à l'article 21 précité, qu'aux seuls copropriétaires qui en font la demande expresse, et à leurs frais.

Enfin, le dernier alinéa de l'article projeté prévoit la faculté pour le syndic professionnel de proposer un accès en ligne sécurisé des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 14 de la loi n° 1.329, modifiée, susvisée. Le contenu de ces documents accessibles en ligne sera précisé par arrêté ministériel.

L'article 17 du projet de loi modifie l'article 22 de la loi n° 1.329, modifiée, susvisée, afin de permettre que les décisions du conseil syndical soient prises à la majorité des voix des copropriétaires composant le conseil syndical. Il est également prévu, qu'en cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

Un chapitre III composé d'un article unique porte création de dispositions particulières applicables à certaines copropriétés.

L'article 18 crée au sein de la loi n° 1.329, modifiée, susvisée, un chapitre III intitulé « *Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires* » ainsi que trois nouvelles dispositions (25-2 à 25-4).

Afin de remédier aux blocages inhérents aux petites copropriétés, tout en préservant les droits du copropriétaire minoritaire pour les décisions les plus importantes, il est proposé, par la création de ces nouvelles dispositions, de déroger à certaines règles inadaptées ou trop rigides du statut commun de la copropriété.

L'article 25-2 regroupe, à ce titre, des dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

L'article 25-3, permet de déroger partiellement à la règle de la réduction de voix du copropriétaire majoritaire en permettant que 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, puissent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix.

L'article 25-4 crée quant à lui une dérogation aux dispositions des articles 10, 11 et 21, en permettant, en l'absence de syndic professionnel, aux deux copropriétaires composant le syndicat de se réunir sans convocation préalable pour prendre toutes décisions, y compris celles relevant de l'unanimité.

Pour plus de lisibilité de la loi, le chapitre IV du texte projeté porte sur des dispositions finales et comporte un article unique (article 19) insérant avant l'article 26 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée, susvisée, l'intitulé « Chapitre IV – Dispositions finales ».

Tel est l'objet du présent projet de loi.

Dispositif

Chapitre I - Organisation de la copropriété

Article 1er

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. »

Article 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 ».

Article 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. »

Article 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. »

Article 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 ».

Article 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 ».

Article 7

Sont insérés après l'article 7 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. »

Article 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

Article 9

Est inséré 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 alinéa rédigé 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. »

Article 10

Le premier alinéa de 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 :

« A tout moment, et nécessairement dix jours avant l'envoi de la convocation visée à l'alinéa 1 de l'article 11, 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. »

Article 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, dans le cas où un seul copropriétaire serait présent à l'assemblée générale, celle-ci pourrait valablement se tenir sans assesseur et le copropriété 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 émarginée 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 ».

Article 12

Est inséré après les dispositions du chiffre 4) de l'article 16 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, 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. »

Article 13

Le chiffre 1) de l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, 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. »

Article 14

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

Article 15

Est inséré après le septième alinéa de l'article 20 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, 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. »

Article 16

L'article 21 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, 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, 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. »

Article 17

Est ajouté après le cinquième alinéa de l'article 22 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, 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 a certaines copropriétés

Article 18

Après l'article 25-1 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, 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 de l'article 14 et de l'article 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

Article 19

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