

Projet de loi n° 756 relative à la copropriété des immeubles bâtis

<i>Type</i>	Projet de loi
<i>Dépôt au Conseil National</i>	20 février 2003
<i>Commission saisie</i>	Législation
<i>Thématique</i>	Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/projet/756>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Exposé des motifs

La copropriété est régie à Monaco par l'Ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 « *réglementant le statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements* ».

La copropriété, qui a pris une extension considérable, est devenue un mode usuel d'habitation et de gestion du patrimoine.

Il apparaît, dès lors, souhaitable de donner à la copropriété un statut légal nouveau pour répondre aux exigences des situations juridiques nées de cette évolution.

Le présent projet tient compte de cette évolution dans son intitulé même, défini comme « *projet de loi relative à la copropriété des immeubles bâtis* » alors que l'Ordonnance-loi n° 662 réglementait le statut de la copropriété des immeubles divisés par étages et par appartements, définition quelque peu archaïque et abandonnée dans le langage courant aussi bien par les juristes et les professionnels que par les profanes.

Il comporte vingt-neuf articles répartis en deux chapitres.

Le premier chapitre, intitulé « *Organisation de la copropriété* », comporte huit articles.

ARTICLE PREMIER.- Alors que l'article premier de l'Ordonnance-loi n° 662 employait le mot « *maison* », le présent projet emploie l'appellation « *immeubles bâtis* » pour désigner les constructions modernes élevées sur plusieurs dizaines d'étages et souligne le caractère essentiel de la copropriété qui est composée de lots comprenant chacun, de manière indissoluble, une partie privative qui fait l'objet d'un droit de propriété analogue au droit commun et une partie commune indivise réservée à l'usage de tous les copropriétaires.

ARTICLE 2.- Il énumère les parties privatives et les parties communes.

Les premières sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les secondes concernent les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Le troisième alinéa précise que sauf convention contraire, sont réputées parties communes : le sol, les voies d'accès, les cours et jardins, le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations communes qui traversent des locaux privatifs, les locaux des services communs, les passages et corridors, les coffres, gaines et têtes de cheminées.

Cette énumération comporte une innovation par rapport à l'Ordonnance-loi n° 662 s'agissant des canalisations qui traversent des locaux privatifs. En effet, considérées par ladite Ordonnance-loi comme partie privative de chaque local, le présent article intègre aux parties communes les canalisations desservant l'ensemble de l'immeuble même lorsque celles-ci sont situées à l'intérieur de locaux privatifs. Cette modification obéit à la préoccupation de mieux définir les responsabilités qui seront celles de la copropriété et non plus celles du propriétaire du local privatif. Il n'existe aucun fondement valable pour retenir la seule responsabilité de ce dernier, en raison de divers facteurs, principalement celui de l'ancienneté et de l'état d'entretien des canalisations qui, en général, ne sont pas le fait du propriétaire du local privatif.

ARTICLE 3.- Il détermine la quote-part des droits de copropriété attachés à chaque lot. La méthode préconisée par cet article apporte un complément par rapport à l'ordonnance-loi en insérant un élément supplémentaire, à savoir la notion de consistance qui vise la nature du lot, son degré de confort et sa composition, de sorte que la valeur d'une partie privative est fonction du point de savoir s'il s'agit de locaux d'habitation, d'une cave, d'un emplacement de garage, d'un boxe, d'un grenier, ou de toute autre catégorie d'emplacement réservé à un propriétaire. L'objectif est d'écarter, en présence de copropriétés identiques, des résultats divergents et des inégalités de traitements injustifiées.

ARTICLE 4.- Cet article indique l'objet du règlement de copropriété qui s'impose à tous les copropriétaires et dont il constitue la loi. Ce règlement doit fixer la destination de l'immeuble et celle de chaque lot, préciser, s'il y a lieu, si le lot est à usage commercial ou d'habitation. Il ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, en dehors de celles justifiées par la destination de l'immeuble.

Le règlement ainsi que ses modifications doivent être transcrits sur les registres du conservateur des hypothèques pour être opposable aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires. Toutefois, en l'absence de publicité, le règlement et ses modifications éventuelles seront opposables aux ayants cause à titre particulier s'il est expressément constaté aux actes concernés qu'ils en ont eu préalablement connaissance et qu'ils ont adhéré aux obligations qui en résultent. Cette exception au principe de publicité offre un intérêt évident lorsqu'il s'agit de modifications apportées au règlement par décision de l'assemblée générale et dont il n'est pas certain en pratique que la publication soit systématique.

La validité de la clause compromissoire dans le règlement de copropriété, déjà admise dans l'article 4 de l'Ordonnance-loi n° 662, a été maintenue.

ARTICLE 5.- S'il réitère, en d'autres termes, les dispositions de l'article 3 de l'Ordonnance-loi n° 662, il précise également que le syndicat est doté de la personnalité civile et doit remplir une obligation de diligence bien précise qui consiste à veiller à la conservation de l'immeuble et à administrer les parties communes.

L'innovation importante est la disposition qui prévoit la responsabilité du syndicat pour vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes.

L'article 5 établit encore la distinction des actions collectives qui appartiennent au syndicat et des actions individuelles exercées par les copropriétaires.

ARTICLE 6.- Il concerne la faculté accordée aux copropriétaires d'un bâtiment distinct, dans un ensemble immobilier, de constituer entre eux un syndicat dit secondaire.

Il transpose pour chacun des immeubles faisant l'objet d'un syndicat secondaire les règles de gestion instituées par les articles précédents.

ARTICLE 7.- Il précise l'étendue des obligations de chaque copropriétaire relativement aux charges communes lesquelles sont réparties au prorata des valeurs relatives des parties privatives des lots, telles qu'elles sont déterminées d'après les critères de l'article 3. Toutefois, si cette règle est valable pour les charges générales, elle n'est plus satisfaisante en ce qui concerne les frais afférents aux éléments d'équipement commun car il serait injuste d'obliger les copropriétaires qui ne se servent pas de ces éléments à participer à leur fonctionnement, tel l'usage d'un ascenseur qui ne profite pas aux copropriétaires du rez-de-chaussée.

Aussi, le second alinéa de l'article 7 institue une répartition de ces dernières dépenses en fonction de l'utilité que chaque copropriétaire peut retirer des éléments d'équipement.

ARTICLE 8.- Il énonce qu'en dehors des cas prévus à l'article 15, aux chiffres 3 et 5 de l'article 16 et à l'article 17, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires des lots qui en seraient affectés.

Cette disposition est justifiée par la nécessité de protéger les droits de chaque copropriétaire, quelle que soit l'importance de son lot.

Le chapitre II, intitulé « *Administration de la copropriété* » comporte vingt et un articles numérotés 9 à 29.

ARTICLE 9.- Il définit les organes de la copropriété qui sont l'assemblée générale des copropriétaires, le syndicat professionnel ou bénévole, et, éventuellement, un conseil de gérance.

En outre, afin d'opérer une distinction entre le patrimoine du syndicat bénévole et l'argent affecté à l'administration de la copropriété, le présent article impose au susnommé, non soumis aux dispositions de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002, l'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat.

ARTICLE 10.- Il institue la périodicité de l'assemblée générale pour assurer l'information des copropriétaires. À cet effet, il impose au syndicat la tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, ou à la demande du conseil de gérance.

Cet article précise que l'assemblée générale se réunit à Monaco, à l'effet d'éviter que des copropriétaires non résidents imposent la tenue de l'assemblée générale.

Il permet aussi à chaque copropriétaire, en cas de carence du syndicat, de se faire autoriser, par ordonnance sur requête du président du tribunal de première instance, à convoquer l'assemblée.

Il consacre ainsi le droit de chaque copropriétaire de provoquer la réunion, en cas de carence du syndicat.

ARTICLE 11.- Il énonce les indications que doit comporter la convocation pour assurer l'information des copropriétaires avant la réunion de l'assemblée sur un ordre du jour précis et utile, afin d'éclairer la discussion en séance.

ARTICLE 12.- Cet article concerne le fonctionnement de l'assemblée générale. L'indication au procès-verbal de séance des noms des copropriétaires opposants ou défaillants a pour but de connaître le calcul des votants, en nombre et en pourcentage de voix et, éventuellement, de permettre le recours de ces mêmes copropriétaires en annulation des délibérations, devant la juridiction compétente.

ARTICLE 13.- Tout copropriétaire peut choisir librement, à l'exception du syndicat, de son conjoint et de ses préposés, la personne chargée de le représenter à l'assemblée générale, qu'il s'agisse d'un autre copropriétaire, d'un locataire ou d'un étranger à la copropriété.

ARTICLE 14.- À l'exception des cas prévus aux articles 6, 8, 15, 16 et 17, les décisions de l'assemblée générale, comme la possibilité d'imposer des assurances collectives, sont prises à la majorité simple, sans aucune condition de quorum.

Afin d'éviter qu'un copropriétaire majoritaire n'impose sa volonté à l'assemblée, le nombre de ses voix est réduit à la somme de celles des autres copropriétaires, cette règle étant étendue aux différentes majorités prévues par le projet de loi.

ARTICLE 15.- Cet article apporte un élargissement par rapport à l'Ordonnance - loi n° 662, laquelle exige que tous travaux d'amélioration, à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, répondent exclusivement à un avantage collectif, ce qui limite en pratique ce type de travaux et fige par voie de conséquence l'état du bâtiment.

Désormais, les travaux d'amélioration pourront constituer un intérêt collectif ou potentiellement collectif, ainsi qu'un simple avantage personnel au profit du ou des copropriétaires demandeurs qui en supportent les frais.

Eu égard à son élargissement, et afin de garantir les droits de chaque copropriétaire, les conditions d'application du présent article se trouvent être renforcées, les travaux devant être conformes à la destination de l'immeuble, et l'autorisation accordée par l'assemblée générale n'étant plus, comme par le passé, soumise à une majorité simple mais à une majorité renforcée.

Toutefois, si la majorité exigée ne venait pas à être réunie au cours d'une première réunion de l'assemblée, une seconde convocation pourrait être faite, la décision étant votée dans les conditions prévues à l'article 14.

ARTICLE 16.- En l'état de l'article 5 alinéa 2 du texte actuel, à savoir l'Ordonnance-loi n° 662, une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins en voix est exigée mais uniquement pour l'établissement ou la modification du règlement de copropriété.

Compte tenu des difficultés rencontrées dans la pratique pour réunir cette double majorité, il est apparu opportun de réduire des trois-quarts aux deux tiers des voix des copropriétaires la majorité requise. En revanche, cette condition de majorité des deux tiers a été étendue à la révocation du syndic, aux actes d'acquisition immobilière, à la reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre lorsque la destruction affecte plus de la moitié du bâtiment, aux travaux affectant de façon substantielle les parties communes et les éléments d'équipement commun, car ces décisions sont les plus importantes pour la vie de la copropriété et justifient l'institution d'une majorité plus large pour les votes.

Il n'en est autrement que pour les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires par les dispositions législatives ou réglementaires qui doivent être décidées à la majorité simple prévue à l'article 14.

ARTICLE 17.- Certains actes, comme les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs et l'aliénation des parties communes, doivent être décidés à l'unanimité des voix des copropriétaires. Cette exigence a pour but d'interdire les atteintes à la consistance de la copropriété.

ARTICLE 18.- Il préserve le copropriétaire contre les modifications de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance, notamment par l'installation d'un dispositif de fermeture de l'immeuble destiné à permettre l'exercice des activités professionnelles autorisées par le règlement de copropriété.

Le projet obéit à la préoccupation de sécurité prévoyant l'installation de dispositifs de fermeture des immeubles, tels qu'un interphone ou un code d'entrée. Mais il précise bien qu'un tel dispositif de fermeture ne doit pas empêcher l'exercice d'activités professionnelles ou commerciales licites ou autorisées qui impliquent l'accueil de la clientèle.

ARTICLE 19.- Il est relatif au contentieux de la copropriété sur lequel l'Ordonnance-loi n° 662 était muette, ce qui était une source d'abus pour certains copropriétaires qui paralysaient en fait l'administration de la copropriété. Pour éviter ce risque, les copropriétaires opposants ou défaillants, à savoir ceux qui se sont prononcés contre la décision adoptée par l'assemblée et ceux qui étaient absents de l'assemblée et non représentés, disposent d'un bref délai de déchéance pour introduire les actions en contestation desdites décisions. Ce délai est fixé à un mois à compter du jour de la notification faite aux copropriétaires à la diligence du syndic dans le délai de deux mois à partir de la tenue de l'assemblée générale.

En outre, le projet limite à cinq ans l'exercice des actions personnelles en matière de copropriété.

ARTICLE 20.- Il concerne les pouvoirs du syndic. Celui-ci est nommé par l'assemblée générale pour une durée qui ne peut excéder trois ans. Ce délai, relativement court, permet à l'assemblée générale de contrôler plus étroitement les actes du syndic. En outre, il est plus facile, pour des raisons psychologiques et à cause de l'exigence d'un quorum, de ne pas renouveler le mandat du syndic plutôt que de le révoquer.

Le second alinéa de cet article aborde la situation de la personne désignée comme syndic dans le règlement de la copropriété. Il pose implicitement la question de savoir si les décisions de ce syndic sont valables. En fait, si la fonction de syndic ne peut en réalité résulter que d'une décision de l'assemblée générale, il n'en demeure pas moins que les actes accomplis par ce syndic sont valables puisque les copropriétaires ont adhéré, par l'effet de leur signature au moment de l'acquisition de leur bien, au règlement de copropriété qui devient alors la loi des parties. Cependant, il est précisé que les fonctions de ce syndic cessent dès la première assemblée générale, laquelle nommera le syndic.

Le troisième alinéa constitue quant à lui une exception au premier, en limitant à un an, durant la garantie décennale prévue à l'article 1630 du Code civil, les fonctions du syndic, lorsque celui-ci a participé lui-même, ou par son entourage, directement ou indirectement, à la construction de l'immeuble. Cette disposition protectrice vise à limiter l'absence d'impartialité du syndic, ce dernier pouvant éprouver des difficultés à intenter une action en responsabilité contre lui, ou les différentes personnes énumérées au présent alinéa.

Le cas d'absence ou de carence du syndic est également prévu. Dans ce cas, le président du tribunal de première instance, saisi à la requête d'un copropriétaire, désigne un administrateur provisoire de la copropriété, car il importe d'assurer à la gestion d'une copropriété un caractère continu.

ARTICLE 21.- Il définit la mission générale du syndic qui consiste à assurer le respect des clauses du règlement de copropriété et l'exécution des décisions de l'assemblée générale, à administrer, surveiller et entretenir l'immeuble, à établir un projet de budget, à tenir les comptes du syndicat et à les communiquer sur leur demande aux copropriétaires.

Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice, avec cette réserve qu'il ne peut agir en justice qu'après y avoir été autorisé par le syndicat, sauf s'il s'agit des mesures conservatoires, des recouvrements de créances, des demandes en référé et pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Dans ces derniers cas, le syndic peut agir de sa propre initiative. Il en est de même, en cas d'urgence, pour décider des mesures provisoires.

ARTICLE 22.- Il concerne le conseil de gérance dont la nature facultative est affirmée. Il est laissé à l'assemblée générale le soin de fixer le nombre des membres de ce conseil et de déterminer les conditions de son fonctionnement. Le conseil de gérance assiste le syndic et contrôle sa gestion.

ARTICLE 23.- Selon l'article 7 de l'Ordonnance-loi n° 662, les créances du syndicat contre un copropriétaire sont garanties par un privilège immobilier et un privilège mobilier.

Le privilège immobilier nécessite la rédaction d'un acte authentique constatant les avances de fonds consenties par le syndicat.

Il est apparu plus approprié de remplacer le privilège immobilier par une hypothèque légale portant sur les lots des copropriétaires débiteurs et inscrite par le syndic après mise en demeure restée infructueuse.

Comme dans la législation actuelle, le projet prévoit que les créances garanties ne peuvent être antérieures à cinq ans. Le privilège mobilier prévu par le chiffre 1 de l'article 1939 du Code civil est maintenu sans changement.

Enfin, en cas de vente forcée d'un lot, l'acquéreur s'oblige à régler les charges de copropriété qui le grèvent.

ARTICLE 24.- Les sûretés dont dispose le syndicat des copropriétaires, à savoir l'hypothèque légale et le privilège mobilier visées à l'article précédent peuvent quelquefois se révéler insuffisantes ou difficiles à mettre en œuvre en cas de vente d'un lot.

Afin de mieux s'assurer du recouvrement des sommes dues au syndicat, cet article confère au profit de celui-ci un privilège immobilier simplifié, lequel sera dispensé d'inscription mais subordonné à l'opposition régulièrement formée par le syndic prévue à l'article suivant.

Eu égard à son caractère dérogoire, ce privilège se limitera aux charges désignées à l'article 7 et aux travaux engagés dans l'intérêt de la copropriété.

ARTICLE 25.- La sauvegarde des créances du syndic lors de la vente d'un lot est assurée par l'obligation du notaire chargé de la rédaction de l'acte d'adresser l'avis de mutation au syndic pour pallier la carence du vendeur qui n'aurait pas présenté au notaire un certificat du syndic de l'immeuble ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic.

Le second alinéa concerne le délai d'opposition du syndic, entre les mains du détenteur du prix de vente désigné par l'avis de mutation, au versement des fonds pour obtenir paiement des sommes restant dues par le vendeur. Ce délai d'opposition est porté à quinze jours.

Enfin, le troisième alinéa consacre le privilège immobilier prévu à l'article précédent. En formant opposition, le syndicat manifeste son intention de faire valoir son droit de préférence.

ARTICLE 26.- En corrélation avec l'article 24, le présent projet crée à l'article 1940 du Code civil un privilège immobilier donnant la préférence aux créances récentes du syndicat par rapport à toutes les créances mentionnées audit article.

Le système mis en place peut se résumer de la manière suivante :

- Pour les créances afférentes aux charges et aux travaux de l'année en cours et des deux dernières années échues, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers ;
- pour les deux années échues précédentes, le syndicat bénéficie du privilège mais vient en concurrence avec le vendeur et le prêteur de deniers ;
- au delà de la quatrième année échue, les créances du syndicat ne sont plus couvertes par le privilège, et seule peut jouer l'hypothèque légale prévue à l'article 23.

Ce dispositif a pour effet d'aider le syndicat à recouvrer ses créances, à condition toutefois que celui-ci fasse preuve de diligence, à défaut de quoi les créances passeront de la qualité de super-privilégiées à celles de privilégiées pour perdre finalement tout privilège.

ARTICLE 27.- Le présent article prévoit le caractère occulte du privilège immobilier créé au profit du syndicat en le dispensant d'inscription, afin d'inciter et de faciliter les démarches de celui-ci dans le recouvrement de ses créances.

ARTICLE 28.- Cet article donne un an aux copropriétés pour se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales, et précise que le privilège immobilier, prévu à l'article 26, s'appliquera également aux créances qui précèdent l'entrée en vigueur desdites dispositions.

ARTICLE 29.- Il abroge l'Ordonnance -loin° 662 du 23 mai 1959.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

Dispositif

Chapitre I - Organisation de la copropriété

Article 1er

La présente loi s'applique à tous les immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les parties communes appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux; elles ne peuvent faire l'objet, indépendamment des parties privatives, d'un acte de partage ou d'une licitation forcée.

Chacun des copropriétaires peut user des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Article 2

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Sont communes, les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres sont réputées parties communes le sol, les voies d'accès, les cours et jardins, le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations communes y afférentes qui traversent des locaux privatifs, les locaux des services communs, les passages et corridors, les coffres, gaines et têtes de cheminées.

Les cloisons séparant des parties privatives et non comprises dans le gros œuvre sont présumées mitoyennes entre les lots qu'elles séparent.

Article 3

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs <lesdites 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 4

Un règlement de copropriété, doit être établi préalablement à toute division de la propriété de l'immeuble; il oblige tous les copropriétaires et détermine la quote-part des parties communes afférente à chaque lot, la destination de l'immeuble, celle de chaque lot et celle des parties communes, les conditions de leur jouissance et l'administration des parties communes.

Le règlement ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, en dehors de celles justifiées par la destination de l'immeuble.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'après avoir été transcrits sur les registres du conservateur des hypothèques.

Le règlement de copropriété et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été transcrits sur les registres du conservateur des hypothèques, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent alinéa qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

La clause compromissoire est admise dans le règlement de copropriété en vue de résoudre les litiges nés de son application.

Article 5

Les copropriétaires sont réunis en syndicat, doté de la personnalité civile, qui est chargé de la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes.

S'il y a lieu, le syndicat établit et modifie le règlement de copropriété dans les conditions prévues à l'article 16.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction des parties communes ou par leur défaut d'entretien sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il a qualité pour ester en justice en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions qui concernent la propriété ou la jouissance de son lot.

Article 6

Lorsqu'un ensemble immobilier comporte plusieurs corps de bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider à la majorité des voix de tous ces copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire, ayant pour objet d'assurer la gestion de ce bâtiment, sous réserve des droits résultant, pour les autres copropriétaires, des clauses du règlement de copropriété.

Article 7

Chaque copropriétaire est tenu de participer aux charges afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 3.

Il est tenu de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité, telle que déterminée par le règlement de copropriété, que ces services et éléments présentent à l'égard de son lot.

Article 8

En dehors des cas prévus à l'article 15, aux chiffres 3 et 5 de l'article 16 et à l'article 17, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires des lots qui en seraient affectés.

Chapitre II - Administration de la copropriété

Article 9

L'administration de la copropriété est assurée par un syndic professionnel ou par un copropriétaire, syndic bénévole, désigné par l'assemblée générale des copropriétaires qui représente le syndicat visé à l'article 5. Un conseil de gérance peut également être désigné par l'assemblée générale.

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ouvert au nom du syndicat. Le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserves de garanties qu'il détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 10

L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée au moins une fois par an, à la diligence du syndic. Elle se réunit à Monaco.

La convocation de l'assemblée générale est de droit lorsqu'elle est demandée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou par le conseil de gérance s'il en existe un.

En cas de carence du syndic, tout copropriétaire autorisé à cette fin par ordonnance sur requête du président du tribunal de première instance, peut convoquer l'assemblée.

Article 11

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à l'assemblée. Elle est notifiée à chaque copropriétaire vingt jours au moins avant la date de la réunion, le cachet de la poste faisant foi.

Dans les six jours de la réception de cette convocation tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour. Cette personne notifie à chaque copropriétaire la liste de ces questions cinq jours au moins avant la date de la réunion, le cachet de la poste faisant foi.

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur les comptes, sont notifiés 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.

Article 12

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

Le secrétariat de la réunion est assuré par le syndic. Il tient une feuille de présence à émarger par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Le syndic établit un procès-verbal de séance comportant le texte de chaque délibération, le résultat de chaque vote et les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Article 13

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire de son choix.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent ni présider l'assemblée ni recevoir délégation de vote.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés à l'assemblée générale par un mandataire commun, désigné, à défaut d'accord, par le président du tribunal de première instance sur requête de l'un d'eux ou du syndic.

Article 14

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 6, 8, 15, 16 et 17 les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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. Les différentes majorités requises sont calculées en tenant compte de cette réduction.

Article 15

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, dans les conditions et aux charges d'indemnités qu'elle détermine, autoriser, aux frais des copropriétaires qui en font la demande, des travaux ou installations affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci. À défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 14.

Article 16

Sont adoptées à la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant :

- 1°) l'établissement ou la modification du règlement de copropriété, 2°) la révocation du syndic,
- 3°) les actes d'acquisition immobilière,
- 4°) les travaux affectant de façon substantielle les parties communes et les éléments d'équipement commun; les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires par des dispositions législatives ou règlements sont décidées à la majorité prévue à l'article 14,
- 5°) la reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre lorsque la destruction affecte plus de la moitié du bâtiment.

Article 17

Sont décidés à l'unanimité des voix des copropriétaires :

- 1°) les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privés,
- 2°) l'aliénation de parties communes.

Article 18

L'assemblée générale ne peut imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Notamment, l'installation d'un dispositif de fermeture de l'immeuble doit permettre l'exercice des activités professionnelles autorisées par ce règlement.

Article 19

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'assemblée générale doivent, à peine de déchéance, être introduites devant le tribunal de première instance par les copropriétaires opposants ou défaillants dans le délai d'un mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite, à la diligence du syndic, le cachet de la poste faisant foi. Le syndic dispose d'un délai de deux mois à partir de la tenue de l'assemblée générale pour envoyer les procès-verbaux.

Les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de cinq ans.

Article 20

Le syndic est nommé par l'assemblée générale pour une durée qui ne peut excéder trois exercices annuels et jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice.

Lorsqu'une personne a été désignée par le règlement de copropriété ou tout autre accord des parties pour exercer les fonctions de syndic, ces fonctions cessent, nonobstant toute clause contraire, à la première assemblée générale, laquelle nomme le syndic.

Toutefois, pendant le délai prévu par l'article 1630 du Code civil, la durée des fonctions ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

La rémunération du syndic est fixée par l'assemblée générale.

En cas d'absence de syndic ou de carence de celui-ci, le président du tribunal de première instance, saisi à la requête d'un copropriétaire, désigne un administrateur provisoire de la copropriété.

Article 21

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 surveillance et à l'entretien de l'immeuble, d'établir le projet de budget, de tenir les comptes du syndicat et de les communiquer sur leur demande aux copropriétaires.

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.

Article 22

Les membres du conseil de gérance, s'il est décidé d'en constituer un, sont choisis parmi les copropriétaires par l'assemblée générale qui fixe leur nombre et détermine les conditions de fonctionnement de ce conseil. Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil de gérance.

Le conseil de gérance assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il donne son avis au syndic et à l'assemblée générale sur toutes les questions sur lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Article 23

Les créances liquides et exigibles du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, ainsi que les appels de fonds ou provisions votés par l'assemblée générale, sont garantis par une hypothèque qui peut être inscrite sur le lot du copropriétaire défaillant un mois après une mise en demeure restée infructueuse.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat ; après extinction de la dette, il peut en consentir la mainlevée sans intervention de l'assemblée générale.

Aucune inscription ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

En outre, les créances du syndicat sont garanties par le privilège prévu par le chiffre 1er de l'article 1939 du Code civil, portant sur tous les meubles garnissant les lieux, sauf si ceux-ci font l'objet d'une location non meublée, auquel cas le privilège est reporté sur les loyers dus par les locataires.

En cas d'exécution forcée d'un lot de copropriété, l'acquéreur sera tenu, en sus de son prix, d'acquitter les charges de copropriété dues par le vendeur.

Article 24

L'obligation de participer aux charges mentionnées à l'article 7 et aux travaux engagés par la copropriété est garantie par le privilège immobilier prévu à l'article 1940 du Code civil, selon les modalités prévues par ordonnance souveraine.

Article 25

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, si le cédant n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic de l'immeuble ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic, à la diligence du notaire qui reçoit l'acte ou des personnes désignées par ordonnance souveraine.

Pendant un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir paiement des sommes restant dues par le cédant. Cette opposition énonce le montant et les causes de la créance. Aucun paiement de tout ou partie du prix n'est opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 24.

Article 26

L'article 1940 du Code civil est modifié ainsi qu'il suit :

« Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

1°- Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ;

S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite ;

1° bis.- Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au chiffre 2°, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges mentionnées à l'article 7 de la loi relative à la copropriété des immeubles bâtis et des travaux engagés par la copropriété, de l'année courante et des quatre dernières années échues ;

Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2°- Ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi, et, par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés ;

3°- Les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux, et des soultes ou retour de lots ;

4°- Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux, ou autres ouvrages quelconques, pourvu qu'un expert, nommé d'office par le juge de paix, ait dressé préalablement un procès-verbal à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office ;

Le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existant à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits ;

5°- Ceux qui ont prêté les deniers pour payer ou rembourser les ouvriers jouissent du même privilège, pourvu que cet emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt, et par la quittance des ouvriers, ainsi qu'il est dit ci-dessus pour ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition d'un immeuble. »

Article 27

L'article 1944 du Code civil est modifié ainsi qu'il suit :

« Sont exceptées de la formalité de l'inscription les créances énoncées en l'article 1938 ainsi que les créances du syndicat de copropriétaires énoncées en l'article 1940. »

Article 28

L'entrée en vigueur de la présente loi ouvre un délai d'un an pendant lequel les copropriétés créées antérieurement sont tenues de se mettre en conformité avec ses dispositions.

Les dispositions de l'article 26 s'appliquent aux créances nées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 29

L'Ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 réglementant le statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements est abrogée.