

Loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis

Type	Texte législatif
Nature	Loi
Date du texte	8 janvier 2007
Publication	Journal de Monaco du 12 janvier 2007 ^[1 p.11]
Erratum	Journal de Monaco du 26 janvier 2007 ^[2 p.11]
Thématique	Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/tnc/loi/2007/01-08-1.329@2022.08.13>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Chapitre I - Organisation de la copropriété

Article 1er

Modifié par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

La présente loi s'applique à tous les immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes physiques ou morales, 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 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.

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

Article 1-1

Créé par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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

Créé par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Article 2

Modifié par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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 ou à l'utilité 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, y compris l'étanchéité, 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 à l'exclusion de celles qui sont à usage exclusivement privatif.

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.

Les cloisons ou murs séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre sont présumés mitoyens entre les lots qu'ils séparent.

Article 3

Modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 ; par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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.

À défaut de répartition des quotes-parts des parties communes, tout copropriétaire peut saisir le tribunal de première instance à l'effet d'y faire procéder.

Tout copropriétaire peut également saisir le tribunal à l'effet de faire rectifier l'erreur matérielle affectant cette répartition lorsque la procédure prévue par le chiffre 2 de l'article 17 n'a pas permis d'y procéder.

Article 3-1

Créé par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot.

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. Il en informe le syndic.

Article 5-1

Créé par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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.

Article 6

Remplacé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012

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 exprimées de ces copropriétaires présents ou représentés, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire, ayant pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration de ce bâtiment, sous réserve des droits résultant, pour les autres copropriétaires, des clauses du règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires peut, dans les conditions de majorité prévues à l'article 14, décider que des parties communes seront affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires uniquement. Dans ce cas, indépendamment des dispositions de l'alinéa précédent, les décisions qui portent sur la gestion, l'amélioration ou l'entretien de ces parties communes spéciales sont prises par ces copropriétaires uniquement.

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, lorsque ce dernier en donne définition, que ces services et éléments présentent à l'égard de son lot.

Article 7-1

Créé par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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

Créé par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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

Remplacé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 ; par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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

Modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012

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 syndical peut également être désigné par l'assemblée générale.

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic bénévole 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 par le syndic bénévole sans délai à un compte bancaire ouvert au nom du syndicat. La méconnaissance par le syndic bénévole de cette obligation 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.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, dispenser le syndic bénévole d'ouvrir un compte bancaire séparé ou fixer le montant maximal des fonds que le syndic bénévole peut être dispensé de verser sur ce compte. L'assemblée générale fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable et prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

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 syndical s'il en existe un.

S'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés, tout copropriétaire peut, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours, convoquer l'assemblée après autorisation à cette fin donnée par le Président du Tribunal de Première Instance par ordonnance sur requête.

Article 11

Remplacé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 ; modifié par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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 réunion.

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

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.

En cas d'urgence, le syndic peut tenir l'assemblée générale huit jours après la notification de la convocation.

Article 11-1

Créé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 ; remplacé par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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.

Article 12

Remplacé par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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 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 13

Modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019

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

Le syndic, son conjoint, son partenaire d'un contrat de vie commune ou son cohabitant d'un contrat de cohabitation, et ses préposés ne peuvent ni présider l'assemblée ni recevoir délégation de vote.

En cas d'indivision ou de démembrement, sous quelque forme que ce soit, du droit de propriété 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

Remplacé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 6 et 8, au quatrième alinéa de l'article 9, aux articles 15, 16, 17 et aux premier et deuxième alinéas de l'article 20, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, à l'exclusion des voix des abstentionnistes, 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 de tous les autres copropriétaires. Les différentes majorités requises sont calculées en tenant compte de cette réduction.

Si l'assemblée générale ne peut adopter une décision, pour laquelle est requise une majorité autre que qualifiée ou l'unanimité, en raison d'un partage égal des voix, il est immédiatement procédé à un deuxième vote.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ledit règlement peut prévoir que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Article 15

Modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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. Néanmoins, lorsqu'elle s'y oppose sans juste motif, ces copropriétaires ou l'un d'eux peuvent saisir le président du tribunal de première instance, statuant en la forme des référés, à l'effet de se faire autoriser à exécuter à leurs frais ces travaux ou installations qui leur sont utiles s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires.

L'assemblée générale peut également, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, donner au syndic le mandat spécial d'autoriser, aux frais des copropriétaires qui en feraient la demande, la réalisation de travaux ou installations affectant des parties communes comprises dans un ou plusieurs lots leur appartenant lorsque ces travaux ou installations leur sont utiles et ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires. Le syndic, dès la tenue de la première assemblée générale suivant sa désignation ou son renouvellement, soumet au vote de cette assemblée la décision de lui donner ce mandat pour une durée ne pouvant excéder celle pour laquelle il a été nommé conformément à l'article 20. Ce vote peut avoir lieu lors de l'assemblée générale ayant désigné ou renouvelé le syndic. Le syndic qui autorise les travaux ou installations susmentionnés notifie, dans un délai de dix jours et aux frais du demandeur, l'autorisation à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut, à la majorité prévue par l'alinéa précédent, décider des conditions dans lesquelles sont réalisés les actes de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires aux parties communes lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires.

Article 16

Modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 ; par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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

- 1) l'établissement ou la modification du règlement de copropriété ;
- 2) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires aux parties communes autres que ceux visés aux articles 15 et 17 ;

3) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration substantielles des parties communes et des éléments d'équipement commun, tels que la transformation ou la destruction d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux ;

4) la reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre lorsque la destruction affecte plus de la moitié du bâtiment ;

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

Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires sont décidées à la majorité prévue à l'article 14.

Article 17

Remplacé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 ; modifié par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

Sont décidés à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires :

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

2) l'aliénation de parties communes ou de droits accessoires aux parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ;

3) la modification de la répartition des tantièmes de copropriété, à moins que cette modification soit rendue nécessaire par une décision de l'assemblée générale, auquel cas elle est décidée par celle-ci à la même majorité que celle requise pour ladite décision ;

4) la modification de la destination de l'immeuble.

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

Modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 ; par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022 telle que modifiée par l'Erratum publié au Journal de Monaco du 30 septembre 2022

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 de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est valablement faite, à la diligence du syndic. Le syndic dispose d'un délai d'un 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

Modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 ; modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 ; modifié par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

Le syndic est nommé par l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 15, pour un mandat dont la durée ne peut excéder trois exercices annuels et jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice. Toutefois, ce mandat est renouvelable dans la même limite de durée.

Il peut être révoqué, dans les mêmes conditions, par l'assemblée générale.

Les dispositions du troisième alinéa de l'article 15 sont applicables dans les cas visés aux deux alinéas précédents.

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, son partenaire d'un contrat de vie commune ou son cohabitant d'un contrat de cohabitation 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 à la majorité prévue par l'article 14.

En cas de non renouvellement du mandat du syndic par l'assemblée générale, ce mandat est, le cas échéant, prorogé de droit jusqu'à ce qu'un successeur ait été désigné par celle-ci. Cette désignation intervient au plus tard dans un délai de quatre mois à compter de la décision de non renouvellement. Ce délai se renouvelle tant qu'un successeur n'a pas été désigné.

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.

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

Remplacé par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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.

Article 22

Modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 ; modifié par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

À défaut de stipulation contraire dans le règlement de copropriété, les membres du conseil syndical, s'il est décidé d'en constituer un, sont choisis parmi les copropriétaires par l'assemblée générale qui fixe leur nombre, détermine les conditions de fonctionnement de ce conseil et la durée de son mandat, qui ne peut excéder trois années. Toutefois, ce mandat est renouvelable dans la même limite de durée.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Le syndic, son conjoint, son partenaire d'un contrat de vie commune ou son cohabitant d'un contrat de cohabitation et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Toute personne physique peut se faire représenter par un mandataire de son choix.

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.

Le conseil syndical 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 certaines, 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 légale qui peut être inscrite sur le lot d'un copropriétaire défaillant un mois après un commandement de payer resté infructueux.

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

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance principale, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander une mainlevée totale ou partielle au Président du Tribunal de Première Instance statuant comme en matière de référé.

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'adjudication 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

Erratum publié au Journal de Monaco du 26 janvier 2007

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 doit être donné au syndic, à la diligence du notaire qui reçoit l'acte.

Pendant un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former entre les mains du notaire, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, opposition au versement des fonds pour obtenir paiement des sommes dues par le cédant. Cette opposition énonce le montant et les causes de la créance à peine de nullité. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Aucun paiement ou transfert amiable 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. Dans un délai de trois mois, le syndic devra saisir le tribunal compétent au fond afin de faire constater sa créance. A défaut, l'opposition sera caduque.

Article 25-1

Créé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012

Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la présente loi sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Le délai qu'elles font courir, le cas échéant, a pour point de départ le lendemain du jour de l'expédition de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

En vue de l'application de l'alinéa précédent, chaque copropriétaire notifie au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par remise contre récépissé ou émargement, son domicile dans la Principauté ou, s'il est domicilié à l'étranger, son domicile élu dans la Principauté.

Les notifications et mises en demeure visées par le premier alinéa du présent article sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

En l'absence de toute notification de domicile conforme au deuxième alinéa, les notifications et mises en demeure visées par le premier alinéa sont valablement faites au dernier domicile connu par le syndic ou, au choix du syndic, par leur publication au *Journal de Monaco*. Dans ce dernier cas, le délai qu'elles font courir, le cas échéant, a pour point de départ le lendemain du jour de leur publication.

Toutefois, la notification des convocations aux assemblées peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

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

Chapitre créé par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022.

Article 25-2

Créé par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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

Article 25-3

Créé par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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

Créé par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

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

Division créée par la loi n° 1.531 du 29 juillet 2022

Article 26 à 27

Voir les articles 1940 et 1944 du Code civil.

Article 28

Modifié par la loi n° 1.369 du 20 mai 2010 ; par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012

Toutes clauses contraires aux dispositions de la présente loi, à l'exception de celles des troisième et quatrième alinéas de l'article 2, du premier alinéa de l'article 3 et du premier alinéa de l'article 22, sont réputées non écrites.

L'entrée en vigueur de la présente loi ouvre un délai de sept ans 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.

Dès la tenue de la première assemblée générale suivant l'entrée en vigueur de la présente loi, le syndic soumet au vote de cette assemblée la décision de lui donner le mandat spécial prévu par le deuxième alinéa de l'article 15.

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.

Notes

Liens

1. Journal de Monaco du 12 janvier 2007
^ [p.1] <https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/2007/Journal-7790>
2. Journal de Monaco du 26 janvier 2007
^ [p.1] <https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/2007/Journal-7792>