

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 6 décembre 1978.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, relatif aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété,

Par M. Paul PILLET,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Léon JOZEAU-MARIGNÉ, président ; Marcel CHAMPEIX, Baudouin de HAUTECLOCQUE, Louis VIRAPOULLÉ, Yves ESTÈVE, vice-présidents ; Charles LEDERMAN, Pierre SALVI, Charles de CUTTOLI, Paul GIROD, secrétaires ; Armand BASTIT, Saint-Martin, Roger BOILLEAU, Philippe de BOURGOING, Pierre CAROUS, Lionel CHERRIER, Félix CICCOLINI, Etienne DALLY, Georges DAYAN, Jacques EBERHARD, Henri FRÉVILLE, Jean GEOFFROY, François GIACOBBI, Michel GIRAUD, Jean-Marie GIRAULT, Pierre JOURDAN, Jacques LARCHÉ, Pierre MARCILHACY, Jean NAYROU, Jean OOGHE, Guy PETIT, Hubert PEYOU, Paul PILLET, Mlle Irma RAPUZZI, MM. Roger ROMANI, Marcel RUDLOFF, Pierre SCHIOLÉ, Franck SÉRUSCIAT, Edgar TAILHADES, Jacques THYRAUD, Lionel de TINGUY.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (6^e légis.) : 139, 294 et in-8° 88.

Sénat : 90 (1978-1979).

SOMMAIRE

	<u>Pages.</u>
I. — La lourdeur du système actuel.....	5
II. — La simplification des formalités.....	7
Examen des articles :	
Principe selon lequel le sort de la quote-part de parties communes comprise dans un lot suit le sort des parties privatives de ce lot (art. 1 ^{er})	9
Distribution des sommes produites en cas de cession de parties communes (art. 2).....	10
Limitation des formalités de publicité foncière en cas d'inscription de privilèges ou hypothèques; consistance du gage du créancier (art. 3)	10
Limitation des formalités de publicité foncière en cas de commandement pour valoir saisie; consistance du lot à saisir (art. 4).....	11
Extension des dispositions des articles 3 et 4 aux départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle (art. 5 et 6).....	11
Application de la loi aux inscriptions en vigueur (art. 7).....	11
Protection des créanciers inscrits antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi (art. 8).....	12
Renvoi à un décret d'application (art. 9).....	12
Date d'entrée en vigueur de la loi (art. 10).....	13
Application de la loi aux TOM et à Mayotte (art. 11).....	13
Tableau comparatif	15

Mesdames, Messieurs,

La réforme proposée par le projet de loi relatif aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété a essentiellement pour objet de simplifier les formalités de la publicité foncière lorsqu'ont lieu des mutations affectant les parties communes des immeubles soumis au statut de la copropriété.

I. — La lourdeur du système actuel.

Le statut de la copropriété prévoit que chaque lot comprend une partie privative et une quote-part des parties communes généralement exprimée en millièmes. Afin que les créanciers éventuellement inscrits aient une connaissance exacte de leur gage, toute modification dans la consistance du lot doit être publiée au fichier immobilier. Cette exigence est particulièrement difficile à mettre en œuvre lorsque des mouvements affectent les quotes-parts des parties communes et modifient l'assiette ou la répartition des millièmes. Il en est ainsi lors de la transformation d'une partie privative en partie commune ou inversement. En effet, pour tenir compte des droits et charges qui peuvent grever chaque lot, il est nécessaire, en application de l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, de procéder à l'individualisation des fractions de parties communes qui en sont détachées ou y sont rattachées et d'effectuer sur ces fractions toutes les formalités de la publicité foncière. La division d'un lot s'accompagne donc de l'attribution d'un numéro à chacune des parties issues de la division, lesquelles forment autant de lots distincts.

Prenons l'exemple d'un immeuble de cent appartements, copropriété de cent lots numérotés de 1 à 100 et, dans le cas le plus simple, comportant chacun dix millièmes. D'après une note fournie par le Service des Affaires foncières et domaniales au Ministère du Budget, si l'on décide de transformer la loge du concierge, partie commune, en partie privative, un certain nombre d'opérations sont nécessaires :

a) Il convient d'abord de procéder à la division de chacun des cent lots afin de constater la diminution de la quote-part qui y est incluse à concurrence de celle qui doit revenir au nouveau lot créé. Le lot 1 cède ainsi une partie de ses millièmes en vue de la création du lot nouveau, et devient le lot 101 ; les millièmes cédés constituent le lot 102.

Il en sera de même pour les quatre-vingt-dix-neuf autres lots pour aboutir au total à la création de deux cents lots, numérotés de 101 à 300. La loge du concierge, transformée en appartement, devient le lot 301, composé, en matière de publicité foncière, des seules parties privatives, le lot de copropriété étant lui, au total, composé de 101 lots « publicité foncière » ;

b) Il faut ensuite obtenir la radiation partielle de toutes les inscriptions portant sur les lots originaires, en tant qu'elles grèvent la quote-part de parties communes qui en est détachée. Ainsi, pour l'ancien lot 1, la radiation doit être requise sur le lot 102 ;

c) C'est seulement lorsque toutes les radiations auront été obtenues que l'on pourra constituer le lot définitif formé par la loge de concierge transformée en appartement et les millièmes des parties communes détachés des cent autres lots.

Il s'agit là d'un exemple simple : la progression du nombre d'opérations nécessaires devient impressionnante dès que s'accroît le nombre des lots.

Le rapporteur du texte à l'Assemblée Nationale a donné un exemple plus compliqué mais qui n'est pas exceptionnel. S'il est procédé au regroupement de deux immeubles A et B comprenant cent lots chacun, chaque lot doit être subdivisé en cent un lots de publicité foncière (le lot primitif moins les millièmes cédés et cent nouveaux lots représentant chaque fraction de millièmes cédés par les cent appartements de l'autre immeuble). Dans cet exemple, les deux cents lots d'origine éclatent ainsi en 20 200 lots de publicité foncière dotés chacun d'une fiche individuelle mentionnant les charges, privilèges et hypothèques dont ils sont ou peuvent être grevés. La réunion ultérieure des attributions de chaque propriétaire (cent un lots) est pratiquement impossible à réaliser car elle suppose la mainlevée et la radiation de toutes les inscriptions grevant ces différents lots.

Conservateurs des hypothèques et notaires se heurtent donc à des difficultés considérables pour un résultat extrêmement mince. C'est pourquoi il est proposé de simplifier le système actuellement en vigueur.

II. — La nécessaire simplification des formalités.

La partie privative est, dans l'immense majorité des cas, l'élément fondamental de chaque lot et c'est sur elle que repose l'essentiel des garanties prises par les créanciers. Partant de cette constatation de bon sens, le projet de loi prévoit que les parties communes seront grevées des mêmes droits et sûretés que les parties privatives ; de ce fait, il n'est plus nécessaire de soumettre à l'ensemble des formalités de la publicité foncière les modifications affectant les parties communes, la consistance de celles-ci n'étant plus appréciée qu'au moment de la mutation.

Sans nuire à la protection des acquéreurs ou des créanciers, la simplification ainsi opérée évitera de nombreuses formalités, sources de complication et de retard. Le seul inconvénient qui pourrait en résulter serait de voir réduire le gage des créanciers en cas d'aliénation des parties communes représentant une fraction importante de l'immeuble constituant la copropriété. Mais l'on peut penser qu'après l'intervention de la loi les créanciers seront, en pareil cas, portés à fixer le montant de leur crédit en fonction de la valeur de la seule partie privative. A l'inverse, si un ou plusieurs emprunteurs veulent qu'il soit tenu compte de la valeur des parties communes, la copropriété pourra toujours autoriser ou demander l'inscription d'une hypothèque sur celles-ci. Si une difficulté existe, elle est minime par rapport aux avantages qui découleront du nouveau système.

Telles sont les grandes lignes d'un texte dont il convient maintenant d'examiner plus en détail les différentes dispositions.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

Cet article a pour objet d'ajouter à la loi du 10 juillet 1965 un article 6-1 selon lequel les droits dont les lots sont l'objet s'étendent ou s'éteignent à chaque opération affectant soit les quotes-parts de parties communes afférentes aux lots, soit l'emprise même de la copropriété.

Grâce à cette exception à la procédure de constitution ou d'extinction des droits réels, qui suppose habituellement un accord des parties ou une décision de justice, l'assiette des prérogatives sera constituée par l'ensemble des millièmes inclus dans un lot et appréciés dans leur consistance au jour de l'acte de mutation. Dès lors, il n'est plus nécessaire d'individualiser les quotes-parts des parties communes toutes les fois qu'elles font l'objet d'un quelconque mouvement.

L'alinéa premier confirme le principe général selon lequel les parties communes sont grevées des mêmes droits et sûretés que les parties privatives auxquelles elles sont ou seront rattachées. Ainsi qu'il a été dit plus haut, seront ainsi évitées :

— la création d'une multiplicité de lots qui seraient exclusivement formés de quotes-parts de parties communes (lots grevés des mêmes droits que les lots d'origine) ;

— les multiples mainlevées partielles portant réduction de gage, nécessaires pour dégrever les lots « millièmes » adjoints à d'autres lots ;

— les multiples extensions de gage, seules propres à permettre la réunion en un seul lot des lots « millièmes » et des lots d'accueil.

Les alinéas 2 et 3 concernent les opérations qui modifient l'emprise de la copropriété. Les servitudes antérieurement constituées étant maintenues dans tous les cas, ils distinguent entre l'extension et la réduction de l'emprise.

Lorsqu'il y a réduction, les droits dont les lots sont l'objet s'éteignent automatiquement en tant qu'ils portent sur le bien cédé. Ainsi, par la suppression du droit de suite que les créanciers

inscrits sur un lot pourraient faire valoir sur la parcelle ou fraction de parcelle cédée, pourra être transféré à l'acquéreur un bien vierge de tous droits, sans que le syndicat vendeur ait eu à obtenir une multitude d'actes de mainlevée partielle.

En cas d'extension de l'emprise de la copropriété, les droits s'étendent sur le terrain acquis mais seulement lorsque le syndic ou un créancier inscrit auront déclaré que celui-ci est ou est devenu libre de tous droits du chef de ses précédents propriétaires.

Sans cette disposition, les titulaires de droits sur le terrain acquis par la copropriété pourraient se voir primer par ceux qui en possèdent sur les lots de copropriété, ce qui serait injuste.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article 2.

Cet article tend à ajouter un nouvel article 16-1 à la loi du 10 juillet 1965, afin que le prix des parties communes cédées soit réparti par le syndic entre les copropriétaires en fonction de leurs droits respectifs, nonobstant l'existence de sûretés inscrites sur leurs lots.

Cette disposition est de nature à simplifier les conditions du règlement des sommes représentant le prix des parties communes aliénées, sans aucunement léser les créanciers qui, pour des sommes souvent très minimes, s'abstiendraient de faire jouer leur droit de préférence. Toutefois, les créanciers inscrits avant l'entrée en vigueur de la loi pourront réserver leurs droits en faisant jouer les dispositions de l'article 8.

L'alinéa 3 établit une exception à cette règle en précisant qu'il n'est pas dérogé à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour utilité publique ; dans les cas prévus par cet article, les droits des créanciers sont reportés sur l'indemnité d'expropriation. Cette disposition, qui aboutit à donner un avantage aux créanciers en cas d'aliénation forcée, est nécessaire pour éviter qu'il soit considéré que l'article L. 12-3 est implicitement abrogé.

Article 3.

En tendant à insérer dans le Code civil un nouvel article 2148-1, cet article tire, sur le plan de la technique hypothécaire, la conséquence des principes posés à l'article premier.

Pour les besoins de leur inscription, les privilèges et hypothèques seront réputés ne pas grever la quote-part des parties communes comprises dans un lot.

Il va de soi que le gage des créanciers inscrits s'étend cependant à la quote-part comprise dans le lot. En cas de réalisation du gage, la consistance des parties communes, révélée par l'état descriptif de division et les éventuels actes modificatifs, sera appréciée à la date de la mutation.

Article 4.

Transposant les dispositions de l'article précédent, cet article tend à insérer deux alinéas supplémentaires à l'article 2217 du Code civil relatif au commandement de payer.

Il dispose, d'une part que les commandements portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas porter sur la quote-part des parties communes comprise dans ces lots, d'autre part que les créanciers saisissants exercent leurs droits sur la quote-part prise au moment de la mutation.

Afin d'harmoniser le texte proposé avec celui de l'article 2217, l'Assemblée Nationale a supprimé les mots « pour valoir saisie ».

Votre commission approuve cette suppression et vous propose d'adopter le présent article sans modification.

Articles 5 et 6.

Ces deux articles, qui complètent la loi du 1^{er} juin 1924, ont pour objet de rendre applicables dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle les nouvelles dispositions des articles 2148-1 et 2217 du Code civil. Ils n'appellent pas d'observations particulières.

Article 7.

Cet article dispose expressément que la loi s'appliquera aux inscriptions et saisies antérieures non encore périmées ou radiées ainsi qu'à tous les droits immobiliers non encore éteints. Elle a donc un caractère rétroactif. Mais s'il n'en était pas ainsi, il faudrait attendre de longues années avant la disparition du dernier des droits déjà publiés.

Il faudrait également admettre une dualité de régime applicable aux mêmes copropriétés, ce qui maintiendrait les complications actuelles. Les éventuels inconvénients de la rétroactivité sont atténués par les dispositions de l'article 8 ; de plus, pour l'essentiel, elle se limitera au 1^{er} janvier 1956 puisque, en application des articles 9 et 10 de l'ordonnance n° 67-839 du 28 septembre 1967 et de l'article 4 de la loi n° 72-626 du 5 juillet 1972, toutes les inscriptions de privilèges ou d'hypothèques et toutes saisies antérieures à cette date du 1^{er} janvier 1956 et révélées par la seule ancienne documentation ont dû, pour subsister, être renouvelées au fichier immobilier.

Article 8.

Ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, les sommes provenant d'une cession de parties communes sont distribuées aux copropriétaires, nonobstant les sûretés qui peuvent grever leurs lots. Mais le présent article donne aux créanciers inscrits avant la promulgation de la loi la possibilité de réserver leurs droits de préférence sur les sommes qui pourraient revenir au copropriétaire débiteur. A cet effet, il leur appartiendra de notifier leur opposition au notaire détenteur de la minute du règlement initial de copropriété. Pour la bonne application de cette règle, il conviendra évidemment que le notaire, rédacteur de l'acte modificatif, demande au précédent s'il existe des oppositions. Si tel est le cas, la part du copropriétaire fera l'objet d'une distribution, compte tenu du rang de préférence des inscriptions.

Certains ont pu penser qu'il convenait de donner un caractère définitif à cette disposition. S'il en était ainsi, avant de pouvoir payer le prix entre les mains du syndic, le notaire devrait d'abord rechercher les créanciers, puis les avertir de l'opération, enfin attendre leur réponse. Ce serait en fait revenir aux complications antérieures pour un résultat négligeable dans la plupart des cas.

Votre Commission des Lois approuve donc entièrement le caractère transitoire donné à cet article.

Article 9.

De manière classique, cet article renvoie à un décret le soin de préciser les modalités d'application de la loi ; il conviendra, en particulier, de modifier l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Article 10.

Cet article précise que la loi entrera en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la publication du décret pris pour son application et au plus tard le premier jour du septième mois suivant sa propre publication ; le Gouvernement se donne donc ainsi un délai-limite pour publier le décret d'application mais il convient d'espérer qu'il n'aura pas besoin de tout ce temps pour le faire.

Article 11.

Il convient de préciser que les dispositions de la loi sont applicables dans les Territoires d'Outre-Mer et à Mayotte. Renseignements pris, il apparaît que la loi du 10 juillet 1965 applicable au territoire des Comores est bien applicable à la collectivité territoriale de Mayotte.

..

Sous le bénéfice de ces observations, votre Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale vous propose d'adopter sans modification le présent projet de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>
<p>Il est ajouté à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis un article 6-I ainsi rédigé :</p>	<p>Sans modification.</p>	<p>Sans modification.</p>
<p>« Art. 6-I. — En cas de modification dans les quotes-parts des parties communes afférentes aux lots, quelle qu'en soit la cause, les droits soumis ou admis à publicité dont les lots sont l'objet s'éteignent sur les quotes-parts qui en sont détachées et s'étendent à celles qui y sont rattachées.</p>		
<p>« En cas de changement de l'emprise d'une copropriété résultant de l'aliénation volontaire ou forcée ou de l'acquisition de parties communes, les droits soumis ou admis à publicité, autres que les servitudes, dont les lots sont l'objet, s'éteignent sur le bien cédé et s'étendent au bien acquis.</p>		
<p>« Toutefois, l'extension prévue à l'alinéa précédent, qui s'opère avec le rang attaché à la publicité primitive, n'a lieu que par la publication au fichier immobilier de la déclaration faite par le syndic ou un créancier que le bien acquis est libre de tout droit de même nature au jour de la mutation ou qu'il est devenu libre de ces mêmes droits. L'inexactitude de cette déclaration entraîne le rejet de la formalité de publicité. »</p>		
<p>Art. 2.</p>	<p>Art. 2.</p>	<p>Art. 2.</p>
<p>Il est ajouté à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis un article 16-1 ainsi rédigé :</p>	<p>Sans modification.</p>	<p>Sans modification.</p>
<p>« Art. 16-1. — Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.</p>		

Texte du projet de loi.

« La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot.

« Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Art. 3.

Il est ajouté au Code civil un article 2148-1 ainsi rédigé :

« Art. 2148-1. — Pour les besoins de leur inscription, les privilèges et hypothèques portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas grever la quote-part de parties communes comprise dans ces lots.

« Néanmoins, les créanciers inscrits exercent leurs droits sur ladite quote-part prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la distribution ; cette quote-part est tenue pour grever des mêmes sûretés que les parties privatives et de ces seules sûretés. »

Art. 4.

Il est ajouté à l'article 2217 du Code civil, entre les deux alinéas actuels, deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour les besoins de leur publication, les commandements pour valoir saisie portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas porter sur la quote-part de parties communes comprise dans ces lots.

« Néanmoins, les créanciers saisissants exercent leur droit sur ladite quote-part, prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la distribution. »

Art. 5.

Il est ajouté à la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, un article 47-1 ainsi rédigé :

« Art. 47-1. — Pour les besoins de leur inscription, les privilèges et hy-

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Art. 3.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

... :
cette quote-part est tenue pour grevée des mêmes sûretés...

Art. 4.

Alinéa sans modification.

« Pour les besoins de leur publication, les commandements portant sur des lots...

Alinéa sans modification.

Art. 5.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Propositions de la commission.

Art. 3.

Sans modification.

Art. 4.

Sans modification.

Art. 5.

Sans modification.

Texte du projet de loi.

hypothèques portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas grever la quote-part de parties communes comprise dans ces lots.

« Néanmoins, les créanciers inscrits exercent leurs droits sur ladite quote-part prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la distribution ; cette quote-part est tenue pour grevée des mêmes sûretés que les parties privatives et de ces seules sûretés. »

Art. 6.

Il est ajouté à l'article 45 de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour les besoins de leur publication, les ordonnances d'exécution forcée portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas porter sur la quote-part de parties communes comprise dans ces lots.

« Néanmoins, les créanciers saisissants exercent leur droit sur ladite quote-part, prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la distribution. »

Art. 7.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux inscriptions de privilèges ou d'hypothèques et aux saisies non encore périmées ou radiées à la date de son entrée en vigueur, ainsi qu'à tous les droits visés à l'article 6-1 de la loi du 10 juillet 1965 non encore éteints à la même date.

Art. 8.

Tout créancier inscrit antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi peut s'opposer à la remise prévue à l'article 16-1, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965. Cette opposition est notifiée au notaire détenteur de la minute du règlement initial de copropriété antérieurement à la constatation de la cession en la forme authentique. Dans ce cas, la part du copropriétaire

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

Propositions de la commission.

... ; cette

quote-part est tenue pour grevée des mêmes sûretés...

Art. 6.

Sans modification.

Art. 6.

Sans modification.

Art. 7.

Sans modification.

Art. 7.

Sans modification.

Art. 8.

Sans modification.

Art. 8.

Sans modification.

Texte du projet de loi.

intéressé doit être consignée au profit du ou des créanciers opposants pour leur être distribuée, compte tenu du rang de préférence des inscriptions portant sur les parties privatives comprises dans les lots concernés par ces oppositions.

Art. 9.

Les conditions et modalités d'application de la présente loi, et notamment les cas de refus du dépôt ou de rejet de la formalité, seront fixées par décret.

Art. 10.

La présente loi entrera en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la publication du décret pris pour son application et au plus tard le premier jour du septième mois suivant sa propre publication.

Art. 11.

La présente loi, à l'exception de ses articles 5 et 6, est applicable dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Art. 9.

Sans modification.

Art. 10.

Sans modification.

Art. 11.

Sans modification.

Propositions de la commission.

Art. 9.

Sans modification.

Art. 10.

Sans modification.

Art. 11.

Sans modification.