

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

*fixant le statut de la copropriété
des immeubles bâtis.*

*Le Sénat a modifié, en première lecture, le
projet de loi, adopté par l'Assemblée Nationale,
en première lecture, dont la teneur suit :*

Voix les numéros :

Assemblée Nationale (2^e législ.) : 1074, 1311 et in-8° 319.

Sénat : 145 et 178 (1964-1965).

CHAPITRE PREMIER

Définition et organisation de la copropriété.

Articles premier et 2.

..... Conformes

Art. 2 bis.

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

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes :

— le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;

— le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ;

— les coffres, gaines et têtes de cheminées ;

— les locaux des services communs ;

— les passages et corridors.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

— le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privées différentes, ou d'en affouiller le sol ;

— le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;

— le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;

— le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Art. 3.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

Art. 3 bis.

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 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.

Art. 3 ter, 3 quater et 4.

..... Conformes

Art. 5.

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties

communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

A condition d'en informer le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il peut exécuter à ses frais tous travaux, même s'ils affectent les parties communes, lorsque ces travaux sont nécessaires pour assurer la sécurité et la salubrité de ses parties privatives.

Art. 6.

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives 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 bis.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Sous réserve des dispositions de l'article 7 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée

par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 18.

Art. 7.

Chaque copropriétaire peut poursuivre en justice la revision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus du quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions des deux premiers alinéas de l'article précédent. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Cette action doit, à peine de forclusion, être intentée par le propriétaire d'un lot dans un délai de deux années à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis l'établissement initial de la copropriété.

Art. 8.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées obligent les copropriétaires et leurs ayants droit à titre universel,

mais ne sont opposables à leurs ayants droit à titre particulier qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Art. 9 et 10.

..... : Conformes

Art. 11.

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 des articles 3 *ter*, 19 et 20, 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.

CHAPITRE II

Administration de la copropriété.

Art. 12.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale.

A défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci.

Art. 13.

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé :

— d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

— d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

— de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 10 et 11 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes,

sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 19, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part, et à défaut de stipulations du règlement de copropriété, tout copropriétaire pourra demander au président du tribunal de constater la carence ou l'empêchement et de désigner un administrateur provisoire.

Art. 14.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite, soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 27 de la présente loi.

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

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équiva-

lente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.

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

Les créances visées à l'alinéa premier bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2102-1° du Code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

Art. 14 bis.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, ou d'une constitution d'hypothèque sur ce lot, et si le vendeur ou l'emprunteur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation ou de la constitution d'hypothèque doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur ou du prêteur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement du prix pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le

ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ou du prêt ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Art. 15.

Un conseil syndical peut à tout moment être institué, en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

En l'absence de disposition particulière du règlement de copropriété, il est désigné par l'assemblée générale, à la majorité prévue à l'article 19.

A défaut de désignation dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, le conseil syndical peut être désigné par le président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Art. 16.

Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article, ainsi que de celles des articles 18 à 20 ci-dessous.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote.

Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Art. 17 et 18.

..... Conformes

Art. 19.

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;

b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ;

c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

A 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 18.

Art. 20.

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 19 d) ;

b) la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'article 19 e) ci-dessus.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

.....

Art. 22.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de

majorité prévues à l'article 19, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 18.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

Art. 23.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, et que la division en propriété du sol est possible, les copropriétaires dont les lots composent un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité prévue à l'article 19, demander que le ou les bâtiments en question soient retirés de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée.

L'assemblée générale statue à la majorité prévue à l'article 19 sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

Le règlement de copropriété relatif à l'ensemble immobilier reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété par chacun des syndicats.

Le syndicat initial ne peut être dissous tant qu'il existe des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun à l'ensemble des copropriétaires à moins qu'il ne soit pourvu d'une autre manière à l'entretien, à la gestion et, éventuellement, à l'exécution de ces ouvrages, notamment par une association syndicale de propriétaires fonciers régie par la loi du 21 juin 1865.

Le transfert de propriété de ces éléments communs peut être décidé au profit de l'organisme qui en prend la charge, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 19.

Art. 23 bis (nouveau).

Les sociétés de construction et les syndicats qui existent dans le cadre d'un même ensemble immobilier peuvent constituer entre eux des unions.

CHAPITRE III

Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation.

Art. 24.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 20, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'élé-

ments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 30 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

En cas de contestation par un copropriétaire des répartitions votées par l'assemblée générale, le tribunal de grande instance, si l'action est reconnue fondée, procède à cette répartition conformément aux dispositions des deux alinéas qui précèdent.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 19 b), tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa premier ci-dessus ; le tribunal fixe en particulier, en tant que de besoin, la mesure dans laquelle les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.

Art. 25.

..... Conforme

Art. 26.

Sous réserve des dispositions de l'article 28, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 30, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Art. 27.

La part du coût des travaux et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision peut n'être payée que par annuités au moins égales au dixième de cette part, révisée proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction. Toutefois, si le syndicat a contracté un emprunt en vue de la réalisation des travaux et du paiement des indemnités, les annuités dues ne font pas l'objet d'une telle révision, mais sont majorées des charges financières de l'emprunt.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Art. 28 et 29.

..... Conformes

Art. 30.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 24, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 29, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Art. 31.

..... Conforme

CHAPITRE IV

Reconstruction.

Art. 32 à 35.

..... Conformes

CHAPITRE V

Dispositions d'ordre général.

Art. 36.

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, 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 dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même à défaut de décision de l'assemblée générale lorsqu'une telle décision aurait été nécessaire.

Art. 37 et 37 bis.

..... Conformes

Art. 37 ter (nouveau).

L'action en revision de la répartition des charges prévue à l'article 7 ci-dessus pourra être intentée pendant un délai de deux années à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 38 à 40.

..... Conformes

Délibéré, en séance publique, à Paris, le
8 juin 1965.

Le Président,

Signé : JOZEAU-MARIGNÉ.