

N° 170

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1976-1977

Annexe au procès-verbal de la séance du 16 décembre 1976.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à modifier l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,*

PRÉSENTÉE

Par M. Francis PALMERO.

Sénateur.

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une Commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans sa rédaction actuelle, l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

« 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.

Copropriété.

« 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 le 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 en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

En ce qui concerne les actions visées par l'alinéa 2 ayant pour objet de contester les décisions des assemblées générales, le délai de deux mois imparti par la loi pour leur exercice à compter de la modification desdites décisions par le syndic, n'est nullement critiquable.

Il répond au souci d'abrégier les délais dont dispose un copropriétaire pour poursuivre en justice la nullité d'une délibération irrégulière.

En revanche, le premier alinéa de l'article 42 de la loi (qui correspond à l'article 36 du projet de loi déposé par le Gouvernement) dispose que toutes les actions nées de l'application de la loi entre des copropriétaires et un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de dix ans sous réserve de textes spéciaux (notamment le deuxième alinéa de l'article 42 et l'article 7 de la loi) fixant des délais plus courts.

Le rapporteur de la loi au Sénat, M. Joseph Voyant, ajoutait laconiquement : « ce délai est largement suffisant » et aucune discussion n'a eu lieu lors du vote.

Faute d'autres précisions, il apparaît, à la pratique, que le maintien de ce délai limité à dix ans, pour l'exercice de telles actions, est mis en compte par la jurisprudence unanime à compter de la promulgation de la loi pour les copropriétés nées antérieurement à la loi du 10 juillet 1965.

Cette situation s'avère critiquable en ce qu'elle constitue une source d'injustices et une contradiction avec le droit commun des nullités absolues dans notre droit positif.

Pour les copropriétés anciennes, le mécanisme de la nullité de certaines clauses du règlement de copropriété et spécialement de la nullité de certaines répartitions des charges constituait le moyen le plus efficace de mettre fin à des situations injustes et de procéder, au moins partiellement, à une mise en conformité des règlements anciens avec la loi nouvelle (ainsi que l'a souligné M^e J.-R. Bouyenne, avocat à la cour de Paris, dans une série d'articles publiés dans *L'Actualité juridique de la Propriété immobilière*.)

Or, le texte de l'article 42, parfaitement clair, n'est plus susceptible d'interprétations divergentes, permettant des « modulations » d'application par la jurisprudence. Il vise les actions nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965, au nombre desquelles ont doit ranger les actions en nullité des clauses d'un règlement de copropriété contraires à la loi puisqu'elles procèdent directement de l'article 43 de la loi.

Il s'ensuit que faute pour les intéressés d'avoir agi dans les dix ans de la promulgation de la loi du 10 juillet 1965, les situations actuelles, contraires à la loi, se trouveront définitivement consolidées.

Il s'agit là d'une conséquence non seulement injuste de la fixation d'un délai qui ne s'impose pas, mais encore contraire au droit commun, qui veut que « les actes dont la nullité est absolue ne sont pas susceptibles de prescription » (cassation civile, 16 novembre 1932, D. H. 1933.4.).

Il apparaît donc souhaitable soit d'abolir le délai de dix ans imparti pour l'exercice des actions personnelles entre les copropriétaires (en abrogeant le premier alinéa de l'article 42 et modifiant le troisième alinéa), soit, à tout le moins, de prévoir le droit de tout copropriétaire intéressé à se prévaloir à tout moment de la nullité de clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965. Le troisième alinéa de l'article 42 rappelle bien, en effet, que le tribunal de grande instance devra être saisi : « dans le délai prévu ci-dessus » (c'est-à-dire de dix ans !).

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

A l'article 42 de la loi n° 65-557 fixant statut de la copropriété des immeubles bâtis, ajouter un quatrième alinéa ainsi conçu :

« Tout copropriétaire conserve le droit de se prévaloir, à tout moment et sans délai, de la nullité des clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions d'ordre public de la présente loi. »