

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

Annexe au procès-verbal de la séance du 17 juin 1965.

## 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 AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, EN DEUXIÈME LECTURE, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,*

Par M. Joseph VOYANT,

Sénateur.

---

(1) *Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Etienne Rabouin, Georges Boulanger, secrétaires ; Abel-Durand, Paul Baratgin, Robert Bouvard, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Etienne Dailly, Jacques Delalande, Emile Dubois, Pierre Fastinger, André Fosset, Jean Geoffroy, Gustave Héon, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Marcilhacy, Pierre-René Mathey, Marcel Molle, Louis Namy, Jean Nayrou, Guy Petit, Louis Talamoni, Fernand Verdeille, Robert Vignon, Joseph Voyant, Paul Wach, Modeste Zussy.*

**Voir les numéros :**

**Assemblée Nationale (2<sup>e</sup> législ.) :** 1<sup>re</sup> lecture : 1074, 1311 et in-8° 319.

2<sup>e</sup> lecture : 1437, 1454 et in-8° 360.

**Sénat :** 1<sup>re</sup> lecture : 145, 178 et in-8° 80 (1964-1965).

2<sup>e</sup> lecture : 224 (1964-1965).

Mesdames, Messieurs,

Le présent projet de loi, auquel le Sénat avait apporté en première lecture de nombreuses et importantes modifications, a été à nouveau amendé en seconde lecture par l'Assemblée Nationale.

Celle-ci a retenu, pour l'essentiel, les dispositions adoptées par le Sénat, et votre Commission vous propose elle-même d'accepter le plus grand nombre des nouvelles rédactions élaborées par l'Assemblée Nationale.

Il lui a paru toutefois nécessaire, sur certains points, de modifier ou de compléter les textes encore en discussion, afin de parfaire le travail déjà accompli sur cet important projet, qui régira tous les immeubles en copropriété de notre pays ; les modifications proposées par votre Commission vont être examinées successivement, article par article.

## EXAMEN

Articles premier à 4.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en première lecture

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.

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 chacun d'eux, et aux charges de la conservation, de l'entretien et de 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.

Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.

Art. 5.

Alinéa conforme.

*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.*

Alinéa conforme.

*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.*

## DES ARTICLES

— Conformes.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture

Art. 5.

Alinéa conforme.

Alinéa supprimé.

Art. 6.

Alinéas conformes.

Alinéas supprimés.

(Cf. art. 6 bis.)

Proposition de la Commission.

Art. 5.

Alinéa conforme.

Suppression conforme.

Art. 6.

Alinéas conformes.

Suppression conforme.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
première lecture

Art. 7.

Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision 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 à plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions du premier alinéa de l'article précédent.

Pour les copropriétés antérieures à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, l'action prévue par le présent article est ouverte pendant un délai de deux ans à partir de cette entrée en vigueur.

Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.

Art. 7.

Chaque copropriétaire peut poursuivre en justice la révision 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.*

Alinéa supprimé.

*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.*

*Observations.* — Le premier alinéa de cet article, qui permet charges d'en poursuivre la révision en justice, a été repris par première lecture. De ce fait, a disparu du texte une disposition fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges ».

Il est apparu à votre Commission que cette précision était

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture**

**Art. 6 bis (nouveau).**

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 statuant 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.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

**Art. 7.**

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

Suppression conforme.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

**Proposition de la Commission**

**Art. 6 bis.**

Conforme.

**Art. 7.**

Alinéa conforme, sauf...

Reprise de la phrase finale du texte adopté par le Sénat en première lecture :

*Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.*

Suppression conforme.

Alinéa conforme.

à un copropriétaire lésé de plus du quart par la répartition des l'Assemblée Nationale dans la rédaction adoptée par elle en adoptée par le Sénat, et selon laquelle, « si l'action est reconnue

nécessaire, et qu'il convenait de la réintroduire.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en première lecture.**

**Art. 8.**

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale  
en première lecture.**

**Art.13.**

Le syndic représente le syndicat en vue d'assurer, indépendamment des pouvoirs qui lui sont reconnus par d'autres dispositions de la présente loi ou par une des délibérations spéciales de l'assemblée générale, l'exécution des missions qui seront définies par le règlement d'administration publique prévu à l'article 39 ci-dessous.

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.

Il a notamment qualité pour signer au nom du syndicat, sans que l'intervention à l'acte de chaque copropriétaire soit nécessaire, les actes d'acquisition immobilière et de disposition des parties communes ou des parties privatives acquises conformément au dernier alinéa de l'article 11 ci-dessus.

Le règlement de copropriété détermine les règles applicables en cas de carence du syndic à exercer les droits et actions du syndicat. A défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par une ordonnance de référé.

**Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.**

**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.

*Articles 9 à 12.*

**Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.**

**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.*

Alinéa conforme.

Alinéa supprimé.

*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.*

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

Art. 8.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première  
lecture.

— Conformes.

**Texte voté par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture.**

Art. 13.

Alinéas conformes.

— d'assurer l'exécution des missions qui seront définies  
par le règlement d'administration publique prévu à  
l'article 39 ci-dessous.

Alinéa conforme.

Suppression conforme.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause  
ou en cas de carence de sa part à exercer  
les droits et actions du syndicat et à défaut de stipu-  
cation du règlement de copropriété, un administrateur  
provisoire peut être désigné par une décision de justice.

**Propositions de la Commission**

Art. 8.

Conforme.

**Propositions de la commission.**

Art. 13.

Alinéa conforme sauf  
... le syndic est chargé, dans les conditions qui seront  
éventuellement définies par le règlement d'adminis-  
tration publique prévu à l'article 39 ci-dessous :  
Alinéas conformes.

Alinéa supprimé.

Alinéa conforme.

Suppression conforme.

Alinéa conforme.

*Observations.* — L'amendement adopté par l'Assemblée syndic celles qui pourront être définies par règlement d'administration publique, fort justement remarqué M. le Garde des Sceaux à l'Assemblée

En effet, l'article 34 de la Constitution précise que « la loi En conséquence, c'est au législateur qu'il incombe de déterminer, pouvoirs, afin d'éviter qu'il ne soit porté atteinte aux droits des d'autres pouvoirs qui pourront être fixés par des textes réglementaires. dispositions votées par le Sénat de leur caractère limitatif, et il est concernent encore les principes fondamentaux du régime de la copropriétaires.

D'autre part, les actes du pouvoir réglementaire ayant pour d'application, il paraît plus normal de stipuler que les pouvoirs par un règlement d'administration publique, ce qui permettra de préciser par exemple que les pouvoirs d'administration du possible pour autant de franchir les limites fixées par la loi et de

Article 14. —

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en première lecture.**

Art. 14 bis (nouveau).

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de cette mutation doit être donné au syndic de la copropriété par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence du nouveau propriétaire. Dans les huit jours de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par simple acte extrajudiciaire, opposition au paiement du prix pour obtenir paiement des charges de copropriété 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 du prix ou de partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

La procédure prévue à l'alinéa premier ci-dessus n'aura lieu d'être suivie lorsque le vendeur aura représenté au notaire un certificat attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

**Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.**

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.

Nationale et ajoutant aux différentes missions attribuées au tration publique, pose un problème constitutionnel, ainsi que l'a Nationale.

détermine les principes fondamentaux... du régime de la propriété ». sinon le détail des pouvoirs du syndic, du moins les limites de ces copropriétaires. Or, en ajoutant aux pouvoirs définis dans la loi taires, l'Assemblée Nationale semble priver par là même les permis de se demander si, dans ces conditions, ces dispositions propriété, puisqu'elles n'ont plus pour effet de protéger les

objet non d'ajouter à la loi, mais bien d'en déterminer les modalités du syndic s'exercent dans les conditions éventuellement prévues d'apporter au texte de la loi toutes les explications nécessaires, syndic comportent la tenue de comptabilité, mais sans qu'il soit préjudicier ainsi aux droits des copropriétaires.

Conforme.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture**

Art. 14 bis.

... au versement

des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire ou l'emprunteur. Cette opposition...

**Propositions de la Commission**

Art. 14 bis.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur 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 doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. 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 des fonds 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 ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

*Au cas de constitution d'hypothèque sur un lot, avis doit en être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence du bénéficiaire de l'inscription, dans les trois jours de l'acte d'affectation hypothécaire. En aucun cas, l'hypothèque ne peut être valablement inscrite avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de l'avis ci-dessus visé.*

*Observations.* — Cet article, dans la rédaction adoptée en de mutation à titre onéreux d'un lot, une procédure d'opposition le vendeur. Le Sénat, en première lecture, avait étendu cette copropriétaire, et l'Assemblée Nationale, en deuxième lecture, a de forme.

Votre Commission a procédé à un nouvel examen de cet article l'hypothèque de celui de l'aliénation.

La constitution d'hypothèque, en effet, n'entraîne pas toujours pour garantir, par exemple, une dette préexistante, une ouverture

Plus qu'une possibilité d'opposition à des versements qui accordée paraît être la possibilité d'inscrire l'hypothèque légale débiteur. C'est pourquoi votre Commission vous propose de subor au syndic et à l'écoulement d'un délai lui permettant d'inscrire

*Articles 15 à 18*

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en première lecture.**

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 ;
- f) La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 18.

**Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.**

Art. 19.

Alinéas conformes.

Alinéa supprimé.

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.

première lecture par l'Assemblée Nationale, prévoyait, en cas permettant au syndic d'obtenir le paiement des sommes dues par procédure au cas où une hypothèque est consentie par un accepté cette extension, n'apportant à l'article que des modifications

et a adopté un amendement distinguant plus nettement le cas de

le transfert immédiat d'une somme d'argent. Elle peut être consentie de crédit, une rente viagère, une pension alimentaire.

n'auront peut-être jamais lieu, la meilleure garantie qui puisse être du syndicat avant l'hypothèque consentie par le copropriétaire donner l'inscription de cette dernière hypothèque à une notification l'hypothèque légale.

. — Conformes.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

Art. 19.

Alinéas conformes.

**Propositions de la Commission.**

Art. 19.

Conforme.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture avec, après le mot : « charges », l'adjonction des mots : *visées à l'alinéa premier de l'article 6 ci-dessus...*

Alinéa conforme.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en première lecture.

Art. 24.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 20, peut décider toute amélioration de l'immeuble, telle que la transformation 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.

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.

Dans le cas où la double majorité n'aurait pas été atteinte, l'assemblée générale ne pourra s'opposer à l'installation dans une partie commune d'éléments de confort nouveaux conformes à la destination de l'immeuble et ne pouvant qu'accroître sa valeur, à la seule condition que cette installation ne porte aucune atteinte aux parties privatives et sous réserve des dispositions de l'article 26, alinéa 2.

Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.

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

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

*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.*

*Observations. — Premier alinéa. — Le Sénat, en première disposition précisant que des travaux d'amélioration, pour pouvoir législer actuellement en vigueur, mais à la double majorité l'immeuble.*

Cette disposition avait essentiellement pour objet d'éviter çant ou un industriel d'imposer dans un immeuble d'habitation des

L'Assemblée Nationale a repris le texte précédemment voté jugé « excessif, par exemple, d'interdire de surélever un immeuble et inversement, ou bien d'empêcher l'ouverture de magasins, au et qui, à l'origine, n'en prévoyait pas ».

— Conformes.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

**Art. 24.**

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Alinéa supprimé.

... ci-dessus ; le tribunal  
fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres  
copropriétaires...

**Propositions de la Commission.**

**Art. 24.**

Reprise du texte adopté par le Sénat en première lecture.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Suppression conforme.

Alinéa conforme, sauf...

Adjonction de la phrase suivante :

*Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.*

lecture, avait complété le premier alinéa de cet article par une être décidés non plus à l'unanimité, comme c'est le cas dans la prévue à l'article 20, doivent être conformes à la destination de

certaines abus de majorité en empêchant, par exemple, un commer- modifications de nature à en altérer le caractère.

par elle, à la suite d'une intervention de M. Brousset, lequel a à usage de bureaux par d'autres étages à destination de logement rez-de-chaussée d'un immeuble entièrement destiné à l'habitation

Il ne semble pas que les situations ainsi évoquées par en effet, fait l'objet d'une disposition particulière à l'article 29, puisqu'elle exige l'unanimité ; quant à la transformation d'un local changement d'affectation de parties privatives, problème réglé à conforme par les deux Assemblées, permet précisément d'interdire si cette clause est justifiée par la destination de l'immeuble.

Les raisons invoquées à l'Assemblée Nationale pour supprimer donc, en fait, à revenir à cette notion, et à rétablir en conséquence

*Dernier alinéa.* — Il semble résulter de la rédaction adoptée avec l'autorisation du tribunal par un groupe de copropriétaires tirer profit et d'utiliser les installations ainsi réalisées sans leur

Cette disposition risque de constituer une incitation pour les d'amélioration envisagés, avec la perspective d'en bénéficier sans

C'est pourquoi votre Commission vous propose d'adopter une installations financées par certains copropriétaires ne sera accordé

Articles 25 et 26.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en première lecture.

Art. 27.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au cinquième de cette part.

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.

Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.

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, révisées 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.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

*Observations.* — Cet article est relatif aux conditions dans rations décidées par l'assemblée générale à la double majorité améliorations que par annuités. Le texte du Sénat précisait que l'indice du coût de la construction, à moins que le syndicat n'ait des charges financières afférentes à l'emprunt.

M. Brousset soient visées par l'article 24 : le cas de surélévation, disposition d'ailleurs plus rigoureuse que celle de l'article 24, d'habitation en magasin, elle pose avant tout un problème de l'article 4 : il convient d'ailleurs de noter que cet article 4, voté un tel changement pour une clause de règlement de copropriété

à l'article 24 la référence à la destination de l'immeuble conduisent le texte voté en première lecture par le Sénat.

par l'Assemblée Nationale que, lorsque des travaux seront effectués minoritaires, tous les autres copropriétaires auront le droit d'en concourir.

copropriétaires à ne pas participer au financement des travaux bourse délier, une fois qu'ils auront été réalisés.

disposition précisant que, lorsque cela est possible, l'usage des aux autres que lorsqu'ils en auront payé leur quote-part.

— Conformes.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

**Art. 27.**

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Alinéas conformes.

**Propositions de la Commission.**

**Art. 27.**

Alinéa conforme, sauf...

Adjonction de la phrase suivante :

*Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.*

Alinéas conformes.

lesquelles les copropriétaires qui se sont opposés à des améliorations de l'article 20, peuvent ne payer leur quote-part du prix de ces annuités seraient majorées en fonction de la variation de la somme contractée un emprunt, auquel cas ces annuités seraient majorées

L'Assemblée Nationale n'a pas admis la distinction faite par où ce sont les autres copropriétaires qui ont fait l'avance des être versées par les copropriétaires payant par annuités. Mais financières dans le cas où il n'y a pas eu d'emprunt. Il semble ce point, ce qui risque de conduire à des abus de majorité et et la solution la plus simple semble être de calculer ces charges emprunt n'a été contracté par le syndicat.

Articles 28 à 35.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en première lecture.

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.

Toutefois, et sous réserve des dispositions de l'article 7 ci-dessus, 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.

Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.

CHAPITRE V  
Dispositions d'ordre général.

Art. 36.

Alinéa conforme.

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.*

*Observations.* — L'Assemblée Nationale, à l'article 24, a copropriétaire qui s'estime lésé par une décision de l'assemblée ou des charges afférentes à ces installations. Elle a, en effet, de l'article 36, permettant, d'une manière générale, à tout de charges adoptées par l'assemblée générale.

Il ne paraît, toutefois, pas certain que cette disposition soit semble guère possible d'assimiler à une répartition de charges préférable de mentionner expressément, au dernier alinéa de contestations relatives aux répartitions visées à l'article 24.

le Sénat entre le cas où un emprunt a été contracté et celui des fonds, les charges financières devant, semble-t-il, dans tous les cas, le texte n'indique pas comment seront calculées les charges en résulter qu'il appartient à l'assemblée générale de statuer sur de soulever des contestations. Une précision semble indispensable, par référence au taux d'intérêt légal en matière civile lorsqu'aucun

— Conformes.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

Art. 36.

Alinéas conformes.

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.

**Propositions de la Commission.**

Art. 36.

Alinéas conformes.

Alinéa conforme, sauf...

Adjonction de la phrase suivante :

*Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 24.*

supprimé un alinéa permettant la saisine du tribunal par un générale relative à la répartition du coût d'installations nouvelles, estimé que cette situation était déjà visée par le dernier alinéa copropriétaire de demander en justice la revision des répartitions

bien applicable dans tous les cas prévus à l'article 24, car il ne la répartition du coût d'installations nouvelles ; aussi, semble-t-il l'article 36, que ses dispositions sont bien applicables aux

*Articles 37 à 37 bis.*

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en première lecture.**

---

**Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.**

---

**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.

*Articles 38 à 40.*

**Votre Commission vous propose, en conséquence, sous réserve  
la rédaction adoptée en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale.**

— Conformes.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

**Art. 37 ter.**

*Pour les copropriétés antérieures à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, l'action en révision de la répartition des charges prévue à l'article 7 ci-dessus est ouverte pendant un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.*

**Propositions de la Commission.**

**Art. 37 ter.**

Conforme.

— Conformes.

des amendements ci-dessous, d'adopter le présent projet de loi dans

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### Art. 7.

**Amendement :** Compléter *in fine* le premier alinéa de cet article par la phrase suivante :

Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

### Art. 13.

**Amendement :** I. — Compléter *in fine* le premier alinéa de cet article par le membre de phrase suivant :

... dans les conditions qui seront éventuellement définies par le règlement d'administration publique prévu à l'article 39 ci-dessous :

II. — Supprimer en conséquence le cinquième alinéa de cet article.

### Art. 14 bis.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur 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 doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. 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 des fonds 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 ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Au cas de constitution d'hypothèque sur un lot, avis doit en être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence du bénéficiaire de l'inscription, dans les trois jours de l'acte d'affectation hypothécaire. En aucun cas, l'hypothèque ne peut être valablement inscrite avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de l'avis ci-dessus visé.

Art. 24.

**Amendement :** Dans le premier alinéa de cet article, après le mot :

... peut...,

Insérer les mots :

... à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble...,

Et, après les mots :

... amélioration...,

Supprimer les mots :

... de l'immeuble...

**Amendement :** Compléter *in fine* le dernier alinéa de cet article par la phrase suivante :

Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

Art. 27.

**Amendement :** Compléter *in fine* le premier alinéa de cet article par une phrase ainsi rédigée :

Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Art. 36.

**Amendement :** Compléter *in fine* le dernier alinéa de cet article par une phrase ainsi rédigée :

Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 24.

## PROJET DE LOI

*(Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.) (1)*

### CHAPITRE PREMIER

#### Définition et organisation de la copropriété.

##### Article premier.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.

##### Art. 2.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

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

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

##### Art. 2 bis.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

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.

---

(1) Les articles pour lesquels l'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté un texte identique figurent en petits caractères dans le dispositif. Ils ne sont rappelés que pour mémoire et ne peuvent plus être remis en cause (art. 42 du règlement).

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 privatives 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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

### Art. 3 quater.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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

### Art. 4.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

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.

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.

Art. 6 *bis* (nouveau).

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 statuant 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.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Art. 7.

Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire 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 d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 6.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

Art. 8.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Art. 9.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétés ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Art. 10.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

## Art. 11.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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 derniers, 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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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 un 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 ;

— d'assurer l'exécution des missions qui seront définies par le règlement d'administration publique prévu à l'article 39 ci-dessous.

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 à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

#### Art. 14.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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 équivalente, 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 des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire ou l'emprunteur. 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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Art. 18.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

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, il peut être prévu par ledit règlement 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.

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 ;

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article 6 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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. 21.

(Supprimé par les deux Assemblées.)

.....

Art. 22.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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 reprend la charge, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 19.

### Art. 23 bis.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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 décider toute amélioration de l'immeuble, telle que la transformation 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.

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.

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 outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.

Art. 25.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de leurs parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 24 ci-dessus.

Art. 26.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

La décision prévue à l'article 24 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 36, alinéa 2, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

### Art. 29.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 20, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

### Art. 30.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 2 bis autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 19, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.

## CHAPITRE IV

### Reconstruction.

#### Art. 32.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

#### Art. 33.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables.

#### Art. 34.

(Adopté conforme par les deux Assémlées.)

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

#### Art. 35.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 32 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

## 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.

#### Art. 37.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 3 *ter* à 12, 14 à 31 et 36, et à celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites.

#### Art. 37 *bis*.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les associations syndicales existantes sont autorisées à se transformer en unions de syndicats coopératifs définies à l'article 23 *bis* ci-dessus sans que cette opération entraîne création d'une nouvelle personne morale.

#### Art. 37 *ter*.

Pour les copropriétés antérieures à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, l'action en revision de la répartition des charges prévue à l'article 7 ci-dessus est ouverte pendant un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 38.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Tous actes portant transfert de droits de propriété devront préciser que les conventions et règlements de copropriété antérieurs en date à la publication de la présente loi sont conformes à ses dispositions.

Art. 39.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Un règlement d'administration publique fixera, dans le délai de six mois suivant la promulgation de la loi, les conditions de son application.

La présente loi est applicable dans les territoires d'outre-mer. Des règlements d'administration publique préciseront les modalités de leur application dans ces territoires.

Art. 40.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements est abrogé. L'article 664 du Code civil demeure abrogé.