

N° 145

SÉNAT

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

Annexe au procès-verbal de la séance du 29 avril 1965.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation,
du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale.)

Le Premier Ministre.

Paris, le 29 avril 1965.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, le texte du projet de loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, adopté, en première lecture, par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 22 avril 1965.

Le Premier Ministre,

Signé : GEORGES POMPIDOU.

Voir les numéros :

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

L'Assemblée Nationale a adopté, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

PROJET DE LOI

CHAPITRE PREMIER

Définition et organisation de la copropriété.

Article premier.

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.

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 (nouveau).

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 privatifs, 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 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.

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

Art. 3 bis (nouveau).

Dans le silence ou la contradiction des titres, les quote-parts des parties communes sont proportionnelles aux valeurs relatives des parties privatives, 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 (nouveau).

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 (nouveau).

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.

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 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.

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 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 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.

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.

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 proposition de 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 copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Art. 10.

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.

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, 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.

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 dans les conditions prévues aux deux alinéas ci-dessus, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi de la requête d'un ou de 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.

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'assem-

blée 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.

Art. 14.

Le paiement par chaque copropriétaire de sa participation aux dépenses de toute nature, et notamment au remboursement par chaque copropriétaire de la part des travaux et indemnités prévues à l'alinéa premier de l'article 27 et à l'article 30 ci-après, qu'il s'agisse de provision ou de règlement définitif, est garanti par une hypothèque légale sur son lot dans l'immeuble.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat ; il peut valablement en consentir et requérir la mainlevée 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* (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 transport 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.

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 dispositions particulières 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.

Quel que soit son mode de désignation, la composition et la mission du conseil syndical sont déterminées dans les conditions fixées par le règlement d'administration publique ci-dessus mentionné.

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.

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

Art. 17.

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 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.

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 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.

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 ;

d) La modification des bases de répartition des charges en application de l'article 7 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 20 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.

Les membres du syndicat secondaire sont valablement représentés par leur syndic aux assemblées générales du syndicat principal, à moins que, réunis en assemblée et statuant à la majorité prévue pour la modification des règlements de copropriété, ils ne décident d'y assister personnellement.

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 double majorité prévue à l'article 20, 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.

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* (nouveau).

Les sociétés de construction et les syndicats coopératifs 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.

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.

Art. 25.

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.

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.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 24, alinéa 4, et même si les copropriétaires qui prennent l'initiative de l'installation représentent la majorité des voix, il ne pourra être imposé aux autres copropriétaires aucune participation non volontaire tant aux frais de réalisation que d'exploitation des installations, mais la jouissance de celles-ci sera limitée aux seuls copropriétaires participants.

Cependant, un copropriétaire pourra, à tout moment, acquérir le droit à utilisation des installations réalisées en acquittant sa quote-part des installations — évaluée au moment du rachat en fonction des coefficients de la série de prix des architectes — et en participant à compter de son rachat, aux frais d'exploitation.

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.

Art. 28.

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.

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.

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, 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.

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.

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.

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

Art. 34.

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

Art. 35.

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.

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.

Art. 37.

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* (nouveau).

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. 38.

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.

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.

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

Délibéré en séance publique, à Paris, le 22 avril 1965.

Le Président,

Signé : Jacques CHABAN - DELMAS.