

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

Annexe au procès-verbal de la séance du 1^{er} 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 PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Par M. Joseph VOYANT,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Avant d'aborder l'étude de cet important projet de loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il semble nécessaire de rappeler brièvement les origines de cette institution.

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

Sénat : 145 (1964-1965).

I. — Historique de la copropriété.

A. — ANCIENNETÉ DE L'INSTITUTION

La copropriété, qui est, en réalité, une division des maisons par appartements entre plusieurs copropriétaires, est fort ancienne, puisque certains historiens, et non des moindres, prétendent la faire remonter à la Rome antique.

Sans aller aussi loin, il est certain que la copropriété était connue dans l'ancien droit français, ainsi qu'en témoignent les coutumes d'Auxerre, de Montargis, du Nivernais, du Bourbonnais, d'Orléans, de Berry et de Bretagne.

Mais la copropriété s'était surtout développée dans deux villes, dans des conditions qui doivent retenir l'attention, car elles ne sont pas sans présenter quelque analogie avec les causes qui déterminent l'essor actuel de la copropriété.

A Nantes, d'abord, un incendie en 1720 détruisit 32 rues, 850 maisons, fit 100 victimes. Cet effroyable sinistre obligea les Nantais à réunir leurs efforts et le reste de leurs capitaux pour participer à l'édification de maisons collectives là où ils n'étaient propriétaires que d'un étage.

A Grenoble, l'essor de la copropriété eut une autre cause : l'enserrement de la ville dans une enceinte fortifiée et l'existence d'un contrat spécifique au Dauphiné, la convention « d'albergement », véritable bail emphytéotique. C'est dans cette dernière ville que les conventions de copropriété furent les mieux étudiées, les plus poussées, à telle enseigne que l'on a justement écrit qu'elles préfiguraient les règlements de copropriété modernes.

Ce n'est donc pas par une rencontre fortuite que la copropriété est venue dans ces deux cas au secours d'une crise du logement, car elle devait jouer ultérieurement — et avec une importance accrue — la même fonction, ce qui démontre l'importance qu'il faut attacher au projet actuel.

La copropriété n'a guère retenu l'attention des rédacteurs du Code civil et il fallut les observations des tribunaux de Lyon et de Grenoble pour que fut inséré dans cet ouvrage l'article 664,

aujourd'hui abrogé. Mais le texte était mal venu. Il n'envisageait la copropriété que sous la forme de la contribution des copropriétaires aux charges, et se gardait bien de doter l'institution d'un statut propre à faire triompher l'intérêt collectif sur la résistance de l'un des copropriétaires.

C'est après la première guerre mondiale que la copropriété apparut pour la première fois véritablement comme un remède à une crise aiguë du logement, due à la vétusté des immeubles existants, aux destructions résultant du conflit, à la législation exceptionnelle sur les loyers d'habitation, qui rendait nulle la rentabilité d'un immeuble ancien, à l'élévation considérable enfin du coût de la construction. Rien qu'à Paris, 377 immeubles restaient inachevés, faute de capitaux.

Il parut nécessaire de faire accéder à la propriété toute une catégorie de Français de condition moyenne, incapables sans doute de financer une opération de construction dans son ensemble, mais susceptible d'y contribuer pour partie. Là où l'individu s'avérait impuissant, le groupe devait triompher. De là, la naissance, après la guerre de 1914-1918, de nombreuses sociétés de construction, surtout dans la région parisienne.

Mais pour que la copropriété put fonctionner, il était nécessaire de lui donner des cadres juridiques stables constituant un statut. Cette tendance se manifesta dès 1922 au Congrès de la Fédération du bâtiment et des travaux publics, à l'instigation de juristes comme MM. Colin et Capitant.

Il fallut, cependant, l'intervention efficace de la Société d'études législatives et celle de différents groupements immobiliers, pour que vît enfin le jour le 13 janvier 1933 une proposition de loi déposée par le député Cautru. Cette dernière, examinée par le Parlement, fut finalement votée le 10 juin 1938 et devint ainsi une loi promulguée le 28 juin suivant.

B. — LA LOI DU 28 JUIN 1938

Outre des innovations concernant les sociétés de construction, dont la validité était mise en doute sous prétexte qu'elles ne poursuivaient pas le but lucratif prévu par l'article 1832 du Code civil,

la loi du 28 juin 1938 instituait, pour la première fois en France, un statut de la copropriété comportant une organisation véritable de l'institution.

Elle reposait sur quatre éléments essentiels :

D'abord, une charte commune : *le règlement de copropriété*, obligatoire pour les copropriétaires et leurs ayants droit, même à titre particulier, à condition que la transcription en ait été effectuée.

Ensuite, *un syndicat des copropriétaires*, expression empruntée à la pratique grenobloise. Ce groupement d'une nature originale réunissait obligatoirement et de plein droit — à défaut de convention comportant une organisation contraire — tous les copropriétaires. Il tenait des assemblées, au cours desquelles s'exerçait, à la majorité, le pouvoir d'administration, comme le pouvoir réglementaire de la copropriété. La loi ne l'avait pas expressément doté de la personnalité morale. Mais la doctrine et la jurisprudence, à quelques exceptions près, s'accordaient à la lui reconnaître.

Encore, *un syndic* qualifié d'« agent officiel » du syndicat était chargé d'exercer en permanence le rôle de pouvoir exécutif de la copropriété et investi dans ce but d'un certain pouvoir d'initiative, d'ailleurs limité.

Enfin, le législateur de 1938 avait conféré au syndicat des copropriétaires des *garanties mobilières et immobilières* destinées à éviter qu'un copropriétaire ne pût impunément se soustraire au paiement de sa part de charges communes.

Le texte de 1938 était clair et concis, malgré quelques lacunes. En fait, il n'a été que peu modifié. Citons pour mémoire : le décret-loi du 29 novembre 1939, qui a précisé le rang du privilège immobilier du syndicat ; la loi du 20 février 1943 et les décrets n^{os} 55-22 du 4 janvier 1955, 55-559 et 55-563 du 20 mai 1955 relatifs aux sociétés de construction, l'ordonnance et les deux décrets du 7 janvier 1959 pris en application des textes sur la publicité foncière et qui ont remplacé dans l'article 11, le mot « privilège » par ceux « d'hypothèque légale ».

Comment se caractérisait le statut de 1938 ?

D'abord, et c'est là l'essentiel, il avait un caractère supplétif. La loi de 1938 proposait aux copropriétaires un statut cohérent. Mais ils étaient libres de l'écarter, en organisant la copropriété sur

d'autres bases, par exemple, celle d'une société de gestion, à la condition toutefois que le système adopté fût propre à triompher des résistances individuelles.

Par ailleurs, les travaux préparatoires et notamment le rapport de M. Cautru avaient fait ressortir le désir certain du législateur de sauvegarder, dans toute la mesure du possible, les droits individuels au sein d'une organisation communautaire. La jurisprudence devait par la suite s'en inspirer pour déterminer restrictivement les pouvoirs des assemblées générales.

C. — EVOLUTION DE LA COPROPRIÉTÉ

La loi de 1938 a, dans son ensemble, fort bien répondu à ce qu'on attendait d'elle, malgré son laconisme peut-être parfois excessif. Mais dans un monde sans cesse en marche, avide de progrès, et soumis à une technique de plus en plus évoluée, notamment dans le domaine de la construction, quelle législation pourrait rester immuable ?

Les législateurs de 1938 — et ils s'étaient pourtant montrés révolutionnaires — avaient conçu la copropriété à l'échelle grenobloise. Le statut qu'ils avaient élaboré était et serait encore sans doute valable pour des immeubles de moyenne importance, divisés entre un petit nombre de copropriétaires se connaissant bien, et capables de résoudre ensemble leurs problèmes, sans recourir à l'intervention des tribunaux.

Mais depuis la loi du 21 juillet 1950 instituant les premières mesures d'aide à la construction, un phénomène nouveau s'est produit : la création des ensembles immobiliers expressément prévue par l'article 80 de la loi du 7 février 1953. A la copropriété ancienne dite communément « verticale » s'est ajoutée une forme nouvelle de beaucoup plus importante : la copropriété dite « horizontale ».

On a vu s'élever aux abords des grandes cités, à un rythme rapide, encore qu'insuffisant, des groupes d'habitations composés de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiment et divisés en milliers de lots. Cette forme nouvelle et véritablement collective de propriété immobilière a provoqué la curiosité des sociologues qui, au cours de colloques tenus à l'Unesco, ont envisagé sous leurs divers aspects les problèmes sociaux, humains et même moraux soulevés par la copropriété horizontale.

A leur tour, les juristes se sont penchés sur la question. On n'administre pas une cité comme un immeuble. Dans les grands ensembles, en raison de la multiplicité des copropriétaires, se forment parfois des coalitions d'intérêts opposés, impropres à faciliter la gestion. Les syndics professionnels eux-mêmes, malgré leurs mérites ont eu quelque peine à s'habituer à l'administration de groupes d'un tel volume, ce qui les a contraints à une réorganisation des structures juridiques et comptables de leurs cabinets.

D. — CRITIQUES FORMULÉES CONTRE LA LOI DE 1938

De là à penser que la loi du 28 juin 1938 était périmée, il n'y avait qu'un pas à franchir. Peut-être eut-on pu songer à légiférer spécialement pour les grands ensembles, qui ont, dans le domaine de la copropriété, un caractère propre ? Peut-être eut-il été préférable de les soumettre à une organisation particulière adaptée à leur masse même ? On a préféré mettre en cause en sa totalité la loi du 28 juin 1938. Que lui reprochent ses détracteurs ?

Les critiques formulées contre elle ont été exposées notamment dans un congrès tenu à Caen en 1960 par les administrateurs de biens, syndics de copropriété. Elles sont les suivantes, partiellement reproduites d'ailleurs, dans l'exposé des motifs de la proposition de loi.

D'abord, le système de la loi de 1938 ne permet pas une administration progressive de la copropriété. Les tribunaux interprétant strictement les termes de l'article 9 de cette législation, ont, en effet, décidé que tout embellissement nouveau ne pouvait être voté qu'à l'unanimité des copropriétaires. Or, en pratique — et spécialement dans les grands ensembles — cette unanimité est impossible à réunir. Il suffit d'un abus de minorité pour paralyser toute initiative, même souhaitée par la quasi-totalité des copropriétaires et bénéfique pour l'immeuble. De ce fait, la copropriété risque, au lieu d'être un facteur de progrès, de devenir un instrument de routine.

Ensuite, le syndic manque d'autorité, d'abord parce que sa situation juridique vis-à-vis de la copropriété est insuffisamment précisée par le texte. D'autre part, ce dernier prévoit sa nomination et sa révocation à l'insuffisante majorité des voix présentes ou représentées à une assemblée générale. Il en résulte que le syndic court le risque d'une révocation sans raison valable et ne peut,

de ce fait, assurer d'une façon stable ses fonctions. Il ne dispose pas davantage de l'ascendant nécessaire pour suggérer aux copropriétaires les solutions susceptibles de résoudre les difficultés dans lesquelles ils se débattent, trop souvent il faut bien le dire, faute d'avoir été suffisamment préparés à leur rôle nouveau, aux responsabilités qui en découlent, et d'avoir pris conscience de la solidarité qui doit exister entre eux.

Le fonctionnement des copropriétés est en outre paralysé par le problème des charges impayées. Trop de copropriétaires, par mauvaise volonté, négligence, ou quelquefois impécuniosité, ne s'acquittent pas de leurs dettes en temps voulu. Or, les syndics ne peuvent impunément — surtout dans les grands ensembles immobiliers — se faire les banquiers de la copropriété. Pourtant, les garanties de recouvrement instituées par la loi du 28 juin 1938 se sont, à l'expérience, avérées d'un maniement trop lourd, notamment l'hypothèque légale entourée par le législateur d'un excessif formalisme. De là, l'idée de nombreux praticiens d'alléger les procédures en matière de copropriété.

Enfin, pour les spécialistes, la clause compromissoire ou d'arbitrage paraît condamnée. Les auteurs de la loi de 1938 avaient fondé sur elle les plus grands espoirs. Ils ont été déçus. Sur ce point, la rédaction de l'article 8 de la loi du 28 juin 1938 était défectueuse. A la prendre à la lettre, on eut pu songer à confier à des arbitres le soin de trancher de problèmes de propriété. Les tribunaux se sont élevés contre une telle interprétation. Pratiquement, ils ont réduit à une peau de chagrin la compétence de la juridiction arbitrale. Cette attitude leur a été facilitée par la répugnance des copropriétaires à faire confiance aux arbitres et leur désir d'être jugés par les tribunaux de droit commun. Dans ces conditions, à quoi bon maintenir l'arbitrage qui, au lieu d'éviter des difficultés, provoque de nouveaux litiges ?

II. — Le projet de loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

C'est à ces préoccupations, d'ailleurs dans l'ensemble légitimes, que répond le projet de loi présenté par le Gouvernement, voté par l'Assemblée Nationale à sa séance du 22 avril 1965 et transmis au Sénat.

A. — NÉCESSITÉ DE FORMULER EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ
DES DÉFINITIONS CLAIRES ET PRÉCISES

La copropriété est une situation juridique complexe, puisque dans un immeuble divisé il existe deux catégories de droits : les droits privatifs sur chaque lot, les droits indivis sur les parties communes, ces deux droits étant soudés en un seul : le droit de copropriété.

Au souci d'une précision juridique répond pour sa plus grande partie le chapitre I du projet intitulé « Définition et organisation de la copropriété ». Effectivement, le texte proposé est plus explicite que celui de 1938, puisqu'après avoir, dans ses articles 2 à 4, spécifié ce que l'on doit entendre par propriété privative et propriété indivise, il détermine les attributs qui y sont attachés. Le projet a, en outre, le mérite de mettre en lumière la notion juridique du « lot » préférable aux termes incertains « d'étages ou appartements ».

Ceci dit, quelques observations s'imposent.

1° *Les grands ensembles.*

Aux termes de l'article premier (alinéa 2), la loi s'applique « à défaut de convention contraire créant une organisation différente... aux ensembles immobiliers... ». Sous réserve de cette part laissée à la liberté contractuelle, on peut légitimement se demander si les dispositions du projet sont parfaitement propres à assurer la gestion des grands ensembles. La création de syndicats secondaires de bâtiment est certes un palliatif, mais un palliatif insuffisant.

N'est-ce pas implicitement ce que reconnaissait M. Zimmermann, lorsqu'il écrivait dans son rapport : « Le projet, bien qu'il déclare le statut applicable aux ensembles immobiliers, dont il donne une définition plus précise, n'apporte, à première vue, pas d'innovation fondamentale pour aider à résoudre ces problèmes ». Il ajoutait, il est vrai : « Il ne s'agit, cependant, que d'une apparente omission ».

Cependant, le projet n'est pas absolument convaincant et le rapporteur, devant l'Assemblée Nationale, admettait lui-même « qu'un avenir prochain contraindra sans doute le législateur à donner aux grands ensembles un statut particulier, qui débordera

vraisemblablement le domaine du droit privé ». Sous cet angle, on peut, encore une fois, se poser la question de savoir s'il n'eût pas été plus opportun d'envisager d'ores et déjà une réforme profonde du statut des grands ensembles. Pourquoi légiférer aujourd'hui pour légiférer à nouveau demain ? La législation a, elle aussi, besoin d'un minimum de stabilité. On ne saurait rester passif devant l'existence de plus en plus fréquente d'ensembles immobiliers où coexistent 5.000 ou 8.000 copropriétaires. Comment administrer de tels groupes selon les formes classiques et, notamment, y maintenir dans toute sa pureté originaire le régime des assemblées de copropriété ? On risque, d'abord, de se heurter à des obstacles matériels, notamment à celui de convoquer des milliers de personnes ou encore de trouver des salles suffisamment vastes pour les réunir toutes. Mais la difficulté majeure est celle de faire correctement fonctionner la loi majoritaire dans de tels groupements.

Dans quel sens aurait-on pu tenter de trouver une solution à ce problème délicat en l'état actuel de notre droit privé ? Probablement dans la création de syndicats secondaires, solution aperçue par les auteurs du projet, mais qu'ils n'ont ni traitée avec toute la rigueur nécessaire ni approfondie. Dans un système plus cohérent, l'existence de syndicats secondaires pourrait être rendue obligatoire dès la mise en copropriété, lorsqu'un immeuble comporte plusieurs bâtiments, divisés eux-mêmes en un certain nombre de lots principaux : cinquante, par exemple.

Ce syndicat secondaire serait doté obligatoirement d'un conseil syndical. Les copropriétaires de chaque bâtiment seraient représentés obligatoirement aux assemblées du syndicat principal par ce conseil syndical. L'assemblée générale du syndicat principal se composerait ainsi seulement de membres des conseils syndicaux des divers bâtiments qui disposeraient d'un nombre de voix proportionnelles à celles affectées par le règlement de copropriété à chaque bâtiment.

C'est là, en l'état actuel du projet une vue très générale et futuriste. Un problème complexe, de par sa nature même, nécessiterait à lui seul une étude approfondie, à laquelle il est actuellement trop tard pour se livrer. L'urbanisme aurait, à son tour, son mot à dire dans une telle entreprise et il serait souhaitable que le plan de masse fut, à l'origine, conçu de telle sorte que la division du sol fut toujours possible afin de permettre la création de nouvelles copropriétés de plus faible envergure.

2° *Non-application du statut pendant la période de construction.*

Il faut approuver l'Assemblée Nationale d'avoir supprimé l'alinéa 3 de l'article 1^{er} du projet ainsi conçu : « Sauf dans le cas où la construction est réalisée par une société de construction, la présente loi est également applicable pendant la période de construction des bâtiments aux immeubles destinés, dès leur achèvement, à être soumis au régime défini à l'alinéa 1^{er} du présent article ».

D'abord, ainsi qu'on l'a justement fait observer, une telle disposition trouverait plus normalement sa place dans le projet de loi n° 633 relatif à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction. Ensuite, en sa teneur, le texte de l'alinéa 3 eût été susceptible de donner lieu à des difficultés. En effet, si pendant la période de construction, l'état de copropriété existe entre les constructeurs dans les systèmes dits « de Grenoble » ou de « vente en état futur d'achèvement », il en va différemment dans le cas de « vente à terme ». Dans cette éventualité, le transfert de copropriété au profit des acquéreurs est reporté à un terme, qui est l'achèvement de la construction. Comment faire fonctionner le statut entre des personnes qui n'ont point encore acquis la qualité de copropriétaire, ce que la jurisprudence antérieure se refusait à admettre ?

**B. — PRÉCISER LE RÔLE DE LA COPROPRIÉTÉ
ET FACILITER LA GESTION COLLECTIVE DE L'IMMEUBLE**

C'est là un des objectifs les plus importants du projet et qui mérite à bien des égards, de retenir toute l'attention.

1° *Le syndicat.*

a) *Sa personnalité civile :*

D'abord le projet accorde formellement dans son article 9 au syndicat la personnalité civile. Est-ce une innovation ? On peut en douter. Cette personnalité civile résultait déjà implicitement de la loi du 28 juin 1938, ainsi que l'admettait une doctrine constante. Par ailleurs, un arrêt de la Cour de cassation du 28 janvier 1964 (G. P. 27 mars 1954) a, d'une manière générale, reconnu la person-

nalité civile « à tout groupement pourvu d'une possibilité d'expression collective pour la défense d'intérêts licites, dignes par suite d'être juridiquement reconnus et protégés ». Cette formule fort large couvrait manifestement le syndicat des copropriétaires. Il était bon, cependant, en raison de certaines incertitudes provoquées par la jurisprudence de quelques cours d'appel, que le législateur accordât expressément la personnalité civile au syndicat des copropriétaires.

b) Le syndicat coopératif :

C'est une conception plus originale que la précédente. Elle marque la volonté des pouvoirs publics d'étendre le rôle de la coopération dans ce domaine. La loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération ne prévoit-elle pas, d'ailleurs, dans son article 1^{er} : « Les coopératives exercent leur action dans tous les domaines de l'activité humaine ». On eût pu craindre quelques conflits entre l'organisation juridique coopérative et celle du syndicat. C'est la raison pour laquelle le projet déclare qu'un syndicat coopératif sera « régi par les dispositions de la présente loi ».

Le syndicat coopératif s'administrera lui-même par son président-syndic, nécessairement choisi aux termes de l'article 12 du projet parmi les membres du conseil syndical, obligatoire en pareil cas. On ne saurait, cependant, lui refuser la faculté de faire appel à un professionnel de la gestion, qui administrera l'immeuble en copropriété sous la surveillance et la responsabilité du président-syndic. La formule encore une fois est neuve, et surprendra certains, mais elle permettra aux syndicats coopératifs de bénéficier du crédit coopératif.

c) Etendue de la personnalité du syndicat :

Le projet tire les conséquences de la personnalité civile reconnue au syndicat en décidant que les 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, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef. Il précise que le syndicat peut acquérir lui-même des parties privatives, sans qu'elles perdent pour autant ce caractère, dès lors qu'elles sont nécessaires à son objet. A cet égard, le statut doit être approuvé. Comme le souligne exactement l'exposé des motifs de la proposition de loi, il était inadmissible qu'une cession de mitoyenneté fut obli-

gatoirement signée par tous les copropriétaires en leur nom personnel. Comment réunir dans certains cas des centaines de signatures ? La personnalité morale, avec ses extensions, est un moyen commode de remédier à un tel inconvénient. Les praticiens souscriront à cette utile modification apportée au régime antérieur.

Dans le même ordre d'idées, on peut approuver l'extension des pouvoirs syndicaux résultant de l'accroissement des prérogatives conférées aux assemblées générales de copropriété. Sous le signe de la loi du 28 juin 1938, ces dernières étaient étroitement limitées par son article 9, alinéa 3, « aux mesures d'application collective concernant exclusivement la jouissance et l'administration des parties communes ». C'était là une des conséquences du système relativement individualiste adopté par le législateur d'alors. Ainsi que nous l'avons déjà souligné, ce texte était rigoureusement appliqué par la jurisprudence, qui s'inspirait notamment des déclarations faites par le rapporteur de la loi, M. Cautru : « L'immeuble doit, en principe, être maintenu tel quel. Pour son administration, la majorité engagera la minorité ; mais pour les travaux d'embellissement, il faudra l'unanimité ». Le projet actuel, qui s'inspire d'une conception plus communautaire de la copropriété, donne notamment, en matière d'embellissement, des pouvoirs accrus à l'assemblée générale statuant à une majorité renforcée.

L'art de la politique, comme celui de la législation, est, disait M. de Talleyrand, de choisir entre deux inconvénients. Les praticiens se plaignaient d'abus trop fréquents de minorité. Le risque que courent désormais les copropriétaires est celui d'abus de majorité. Mais les décisions du syndicat sont toujours, aux termes d'une doctrine et d'une jurisprudence constantes, susceptibles d'être annulées par l'autorité judiciaire. Ensuite, le texte nouveau apporte indubitablement aux minoritaires des garanties sérieuses contre la loi tyrannique du nombre.

Le projet facilite heureusement l'acquisition de droits réels immobiliers impossible dans l'ancien système, sauf à l'unanimité. Or, qui ne connaît des copropriétés curieusement dépourvues de loges de concierges et où l'achat d'un local nécessaire au service de conciergerie s'est heurté à l'opposition d'un unique copropriétaire ?

2° *Le syndic.*

Il sort, à juste titre, renforcé du projet nouveau. D'abord, aux termes de l'article 19 c, il est désormais nommé et révoqué à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires. Auparavant, sa révocation pouvait être le résultat d'un vote émis par une minorité agissante ayant seule participé à une assemblée du syndicat. L'Assemblée Nationale a montré l'importance qu'elle attachait au rôle du syndic, en précisant qu'il ne pourrait se faire substituer. Cette disposition est utile puisque le syndic, mandataire du syndicat, aux termes de l'article 13, aurait pu user de la faculté de substitution dans les termes de l'article 1994 du Code civil. Mais cette interdiction pour le syndic de se faire substituer ne lui interdit pas d'agir, par l'intermédiaire de ses collaborateurs, dont il est responsable.

Le législateur a prévu, en outre, qu'à défaut de nomination par l'assemblée générale, le syndic pourrait être nommé par une ordonnance du président du tribunal de grande instance, saisi de la requête d'un ou plusieurs copropriétaires. A cette occasion, il serait utile de préciser que ce président statuera conformément à l'article 54 du décret du 17 mars 1808, c'est-à-dire par une ordonnance de juridiction gracieuse. En effet, sous l'empire de la loi du 28 juin 1938, on discutait en raison des termes imprécis de son article 10 sur le point de savoir si le président statuait selon la procédure indiquée ci-dessus ou par une ordonnance de référé.

D'autre part, l'article 13 du projet prévoit qu'en cas de carence du syndic et lorsque le règlement n'a pas déterminé les règles applicables à cette éventualité, un administrateur provisoire peut être désigné à la copropriété par ordonnance de référé, par analogie avec une jurisprudence consacrée en matière de sociétés. Une telle nomination apparaissait difficile sous l'empire de la loi de 1938, en raison des termes de son article 10, qui ne permettaient pas à l'autorité judiciaire de s'immiscer dans les rapports d'un syndic investi de la confiance de la majorité d'une assemblée générale et des copropriétaires souffrant d'une carence de sa gestion. Il restera à déterminer selon quels critères la carence du syndic sera établie.

On peut, de même, approuver le projet lorsqu'il spécifie que le syndic a qualité pour signer au nom du syndicat les actes d'acquisition ou de disposition des parties communes, comme des parties

privatives acquises conformément à la disposition terminale de l'article 11 ; le Garde des Sceaux a précisé à cette occasion que le règlement d'administration publique prévu à l'article 39 du projet spécifierait que la signature du syndic sera suffisante pour toutes les formalités hypothécaires.

3° *Le conseil syndical.*

La loi de 1938 ne prévoyait pas l'existence d'un conseil syndical. C'est là une innovation de la pratique et une innovation que consacre le projet. Dans les ensembles immobiliers, notamment, il était indispensable d'établir un trait d'union entre l'assemblée, qui se réunit généralement une fois par an, et le syndic qui administre l'immeuble en permanence. Le texte nouveau prévoit qu'à tout moment un conseil syndical peut être institué, et même qu'il est obligatoire dans le cas où le syndicat revêt la forme d'un syndicat coopératif.

Le projet de loi définit le rôle du conseil syndicat. Il est essentiellement d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Une telle formule délimite nettement les pouvoirs respectifs du syndic et du conseil syndical. Ce dernier est un organe de contrôle et non d'exécution. Il ne peut prétendre, à aucun titre, à jouer le rôle de co-syndic. C'est là un point de vue que certains conseils syndicaux ont tendance à oublier et que le projet de loi rappelle utilement. Sous cette réserve d'importance, il est souhaitable qu'une collaboration fructueuse s'établisse entre le syndic et les conseils syndicaux en vue d'assurer la meilleure administration possible de la copropriété.

C. — GARANTIR LES DROITS DES COPROPRIÉTAIRES CONTRE DES STIPULATIONS CONTRACTUELLES LÉONINES OU DES AGISSEMENTS ABUSIFS

A cette préoccupation répondent deux sortes de dispositions :

1° *La révision des charges incorrectement calculées.*

On ne peut méconnaître qu'il existe actuellement, parfois, quelque favoritisme dans la répartition des charges, soit que l'auteur d'une division ait voulu se réserver une situation privilégiée pour les locaux qu'il conserve, soit que des promoteurs trop habiles entendent favoriser des sociétés filiales, comme le démontre la jurisprudence, spécialement celle de la Cour d'appel de Paris.

C'est à cette situation, aujourd'hui sans issue, puisque toute la matière est dominée par la règle de l'article 1134 du Code civil, et l'effet obligatoire pour les parties de la convention de copropriété, que se propose de remédier l'article 7 du projet. Ce dernier n'est pas sans faire songer à l'article 887 du Code civil, instituant en matière de partage une action en rescision pour lésion de plus du quart. Il ne s'agit pas toutefois ici de rescision, mais seulement d'une modification pour l'avenir des bases de répartition des charges. Le principe est équitable, mais son application donnera lieu à des difficultés devant les tribunaux.

Le calcul des bases de répartition des charges est, en effet, une opération complexe et délicate, sur laquelle les praticiens sont loin d'être d'accord, ainsi que le démontrent les études divergentes de MM. Peynet, Arnaud et Morand. Les techniciens s'inspirent dans leurs calculs de principes et de règles très différents susceptibles d'aboutir à des résultats divers. Il est vraisemblable que les juridictions saisies se trouveront en présence d'expertises contradictoires également valables. L'importance, cependant, de la différence prise en considération par le projet pour l'admissibilité de l'action en revision est de nature à dissiper de telles inquiétudes. Mais il serait inopportun que la revision fut admise comme on l'a proposé pour un préjudice « supérieur à un dixième ». On risquerait, en ce cas, de se heurter à des difficultés inextricables en raison des incertitudes signalées ci-dessus.

A cet égard, l'article 3 *bis* nouveau prévoit que « les quotes-parts des parties communes sont proportionnelles aux valeurs respectives 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 ».

Or, le calcul de la répartition des charges est, à son tour, fonction de ce critère en vertu de l'article 6. Mais si les notions de superficie et de situation des lots sont bien connues des praticiens, celle de « consistance » l'est moins. Il semble que par là le projet entend prendre en considération la nature du lot des distinctions à égalité de surface devant être faites entre un entrepôt, un garage, un appartement dont les « consistances » sont, en effet, différentes, car ils ne comportent ni la même structure, ni les mêmes aménagements d'origine. Mais il conviendrait que des explications plus précises fussent données sur ce point par le Gouvernement.

2° *La nullité de certaines clauses abusives.*

Aux termes de l'article 4, alinéa 2, du projet, le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles justifiées par la destination de l'immeuble. Le texte donne quelques précisions sur ce que l'on doit entendre par le terme « destination » que la doctrine, et notamment M. le professeur Chevallier avaient déjà sérieusement approfondi.

Pour ce dernier, — et c'est bien la conception du projet — « La destination de l'immeuble divisé n'est pas n'importe quelle habitation. La situation de l'immeuble dans un quartier plus ou moins élégant ou populeux, la qualité des matériaux, l'aménagement et la distribution des appartements, le nombre des pièces qu'ils comprennent fixent la destination de l'immeuble et donnent la mesure du confort ou même du luxe que doit comporter son habitation. Une distribution d'eau courante chaude ou un ascenseur peuvent être conformes à la destination de certains immeubles, ils ne le seraient pas à celle d'un immeuble destiné au logement de ménages modestes ».

Bien entendu, il appartiendra aux tribunaux d'apprécier dans chaque cas d'espèce, quelle est la destination d'un immeuble déterminé, en fonction de ses caractères généraux, la disposition de l'article 4, alinéa 2, leur fournissant, à cet égard, des directives précises inspirées de la pratique antérieure.

D. — ADMETTRE SOUS LE BÉNÉFICE DE GARANTIES TRÈS SÉRIEUSES
LA POSSIBILITÉ POUR LE SYNDICAT
DE DÉCIDER L'EXÉCUTION DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION

C'est — nous l'avons déjà souligné — la grande nouveauté du projet. Elle a cependant été critiquée par certains représentants de la copropriété, qui craignent qu'une majorité de copropriétaires fortunés n'imposent à d'autres moins riches des dépenses hors de proportion avec leurs ressources. Ces craintes sont, à notre avis, exagérées. Effectivement le texte accorde aux minoritaires des garanties à la fois, efficaces et sûres, de nature à les mettre à l'abri de la fantaisie ou de l'abus.

D'abord, ils peuvent saisir l'autorité judiciaire, gardienne traditionnelle des droits des indivisaires dans les indivisions, pour faire décider que l'embellissement présente un caractère somp-

taire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble. Le texte prévoit même que la décision n'est pas opposable aux copropriétaires opposants, qui ont, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, saisi le tribunal de grande instance.

Ensuite, les sommes dues au titre des travaux et des indemnités par les copropriétaires opposants peuvent n'être payées que par annuités égales au cinquième de cette part. C'est le principe de la participation différée, destinée à venir en aide aux moins fortunés.

L'Assemblée Nationale a, par contre, voté un amendement au texte de l'article 27 supprimant le principe d'une revalorisation des sommes dues selon la variation de l'indice du coût de la construction. Il ne semble pas qu'une telle suppression soit opportune, car elle n'est pas de nature à inciter les copropriétaires bénéficiant d'une participation différée à se libérer plus rapidement, ce qui serait, cependant, souhaitable pour la collectivité.

Le projet prévoit, en outre, que, toujours à la majorité renforcée de l'article 20 c, l'assemblée générale fixe la répartition du coût des travaux et indemnités en proportion des avantages résultant des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires. Si le principe est excellent, son application s'avérera difficile. Tout copropriétaire aura, en effet, tendance à penser que l'installation nouvelle est plus avantageuse pour son voisin que pour lui-même. Le vote sur la répartition de la dépense sera donc plus malaisé que le vote sur le principe même de l'amélioration. Or, le projet n'envisage pas de remède propre à pallier cet inconvénient. Certes, il est certain qu'un copropriétaire lésé par une répartition anormale aura recours contre la décision de l'assemblée générale, ne fut-ce que pour abus de majorité. Mais quelle sera la situation du tribunal ? Il ne pourra qu'annuler la délibération entachée d'abus, sans pouvoir se substituer à l'assemblée générale pour prendre une décision. Dans notre droit français, le juge, ainsi qu'il résulte de plusieurs décisions judiciaires, contrôle le fonctionnement de la loi majoritaire, mais ne saurait l'exercer au lieu et place des copropriétaires. Ainsi pouvait être créée une situation sans issue. Il a donc paru utile de prévoir qu'en cas de contestation de la répartition, le tribunal, saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, aurait la faculté d'y procéder lui-même en cas d'admissibilité de l'action, en fonction du critère de l'avantage posé par l'article 24, alinéa 2.

L'Assemblée Nationale a, enfin, adopté un amendement au texte de l'article 24 du projet. Elle a prévu que, dans le cas où la majorité renforcée de l'article 20 c n'aurait pas été réunie, 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, ne pouvant accroître sa valeur et à la condition que l'installation ne porte aucune atteinte aux parties privatives, et sous réserve des dispositions de l'article 26.

Il apparaît, en réalité, préférable de prévoir une autorisation préalable du tribunal et, par conséquent, de modifier le dernier alinéa de l'article 24, en spécifiant qu'en cas de refus de l'assemblée générale, « 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 », c'est-à-dire tous travaux d'amélioration conformes à la destination de l'immeuble.

E. — PERMETTRE POUR LES ENSEMBLES IMPORTANTS
UNE DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ UNIQUE PRIMITIVE
EN PLUSIEURS GROUPEMENTS NOUVEAUX

A cet objectif répondent deux catégories de dispositions :

1° *Création de syndicats dits secondaires.*

Le projet prend en considération la situation de vastes ensembles immobiliers et pense que leur administration pourrait être rendue plus facile par la constitution de syndicats secondaires de bâtiments dotés de la personnalité civile et chargés d'assurer la gestion, l'entretien, l'amélioration interne de ce ou de ces bâtiments. C'est là une organisation qui était déjà prévue par certains règlements de copropriété. Mais il sera parfois malaisé de créer, au cours de la vie d'une copropriété, une situation qui n'avait pas été prévue à l'origine.

Un inconvénient de cette disposition est, d'ailleurs, mis en lumière par l'amendement apporté par l'Assemblée Nationale à l'article 22 du projet. Ce dernier précise que les membres du syndicat secondaire sont valablement représentés par le syndic aux assemblées générales du syndicat principal, à moins que réunis en assemblées générales de bâtiment et statuant à la majorité renforcée de l'article 20, ils ne décident d'y assister personnellement. Ce texte nouveau est discutable. D'abord, aux termes de l'article 16

du projet, ni le syndic ni ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire à une assemblée générale. Ensuite, il apparaît difficilement admissible, en raison de la teneur générale du projet, de priver actuellement les membres du syndicat secondaire de la faculté de participer personnellement ou par le mandataire de leur choix aux assemblées du syndicat principal. C'est pourquoi la suppression du dernier alinéa de l'article 22 paraît opportune.

2° *Retrait de la copropriété initiale de certains bâtiments.*

L'article 23 permet, lorsque la division du sol est possible, le retrait de la copropriété originaire de certains bâtiments, qui formeront désormais des copropriétés nouvelles et séparées. Ainsi pourra être atténué un des inconvénients majeurs de la copropriété dite « horizontale » : son excessive ampleur. L'éclatement du syndicat originaire permettra la constitution de copropriétés d'un volume moindre avec tous les avantages que cet état présente au point de vue de la gestion.

Le projet, dans des dispositions précises, a prévu les mesures transitoires qui devraient s'appliquer lors de cette séparation, et notamment le sort des ouvrages « communs à l'ensemble des copropriétaires ». Il a paru utile de leur rappeler à cet égard tout le parti qu'ils pourraient tirer du système de l'association syndicale de propriétaires fonciers régi par la loi du 21 juin 1865. Cette partie du projet mérite d'être approuvée et il faut souhaiter que les copropriétaires comprennent tout l'intérêt que présentent des dispositions susceptibles de rendre à la copropriété un caractère plus humain.

III. — Conclusions.

A. — LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

1° *Son caractère impératif.*

Si la loi de 1938 était supplétive de volonté, le texte soumis au Parlement revêt, lui, un caractère nettement impératif, ainsi qu'il résulte de son article 37. Le champ laissé à la liberté contractuelle est singulièrement restreint. Cela a fait écrire : « On semble presque vouloir considérer les copropriétaires comme mineurs, n'étant pas capables de conclure entre eux et de discuter librement de leurs

problèmes ». A cela l'exposé des motifs de la proposition de loi avait répondu par avance en précisant que si la liberté contractuelle totale était concevable à une époque où les contrats étaient conclus entre un petit nombre de personnes averties et dégagées de toute contrainte, il n'en était plus de même aujourd'hui où les conventions de copropriété se présentent effectivement comme des contrats d'adhésion que les intéressés n'ont ni la liberté de discuter, ni la possibilité de refuser. Sur ce terrain, le caractère impératif du projet constitue une protection, puisque la liberté des auteurs de règlements se trouve considérablement restreinte et que les clauses qu'ils seraient tentés de maintenir pour assurer la perpétuité d'anciens abus sont, selon l'expression de l'article 37, « réputées non écrites ».

Ceci dit, on peut penser que le domaine de la liberté est trop restreint, car il n'était pas indispensable, et l'exposé des motifs le reconnaît, de rendre obligatoire l'existence d'un syndicat de copropriétaires, à l'exclusion de tout autre mode de gestion. Des copropriétés étaient, en effet, valablement administrées jusqu'à présent soit par des sociétés, notamment de forme coopérative, situation prévue par l'article 1^{er} de la loi du 28 juin 1938, soit par des associations syndicales de propriétaires fonciers régies par la loi du 21 juin 1865.

En tout cas, une des conséquences favorables du caractère impératif du projet, c'est que l'existence d'un règlement de copropriété est désormais obligatoire. Il ne semble pas qu'il puisse y avoir de doute sur ce point, puisque l'article 37 déclare impérative la disposition de l'article 4 relative au règlement de copropriété. Or, dans certaines régions du Midi de la France, il existait encore, ainsi qu'on l'a souligné au Congrès des Notaires de France de 1957, des copropriétés inorganisées, ce qui était inadmissible et avait provoqué des difficultés judiciaires dont une, notamment, a été tranchée par un arrêt de la Cour de cassation du 24 mars 1953 (Dalloz 1953, 370).

2° Souci de la défense des copropriétaires.

Autant que la loi du 28 juin 1938 et certes, d'une façon plus explicite, le projet est marqué par le désir de défendre les copropriétaires, d'abord, lors de l'établissement de la copropriété, ensuite au cours de cette dernière, objectif mis en lumière par M. le rapporteur Zimmermann. Ce dessein est d'autant plus louable qu'étant

donné le caractère impératif du statut et la fonction plus communautaire du Syndicat, on eût pu craindre qu'un copropriétaire ne fut désormais qu'un individu anonyme perdu dans la masse, et susceptible d'être écrasé par elle. Le projet assure pourtant sa protection. D'abord, en exigeant à diverses reprises, le strict respect par les assemblées générales, de la destination de l'immeuble en vue de laquelle les accédants à la propriété ont contracté lors de leur achat. Il rappelle à la majorité, notamment par l'article 20, le respect de la propriété privative, aucune décision de l'assemblée générale n'étant susceptible d'apporter une modification à la destination des parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles sont prévues au règlement de copropriété.

Le projet limite, de même, les possibilités d'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. On peut dire que dans l'ensemble, le texte a su triompher du dilemme qui se présentait à ses auteurs : ou bien laisser subsister l'ancienne liberté avec la part d'indiscipline qu'elle comportait, ou bien, courir le risque que les copropriétaires n'eussent plus l'impression d'être véritablement propriétaires de leur lot, avec toutes les prérogatives que cette situation entraîne normalement pour eux.

3° Vaste champ laissé au règlement d'administration publique.

L'article 39 du projet prévoit qu'un règlement d'administration publique fixera les conditions de l'application de la loi. Or, il eût été utile de ne pas s'en remettre entièrement au règlement d'administration publique pour nombre de questions qui relevaient du domaine législatif.

C'est ainsi qu'il a paru nécessaire à votre Commission de définir dans la loi les missions qui seront conférées au syndic, au lieu de s'en rapporter au règlement d'administration publique. Le syndic est un des pivots essentiels de la copropriété. C'est au législateur qui organise cette institution de fixer l'étendue et surtout les limites des pouvoirs de ce mandataire, indispensable agent d'exécution.

Le projet subordonnait la date d'application de la loi aux dispositions du règlement d'administration publique. Ce système a été fort heureusement écarté par l'Assemblée Nationale, sa Commission l'ayant auparavant rejeté. Le sort d'une loi ne saurait être laissé à la volonté du pouvoir exécutif.

C'est à bon droit encore qu'il a été décidé que le règlement d'administration publique devrait intervenir dans les six mois suivant la promulgation de la loi. Il eût été regrettable de laisser les copropriétaires trop longtemps dans l'incertitude sur leur situation. Une période intermédiaire trop longue n'eût pas manqué de jeter le trouble, les assemblées générales, dans l'incertitude de la date de parution du règlement d'administration publique, risquant d'hésiter à prendre des décisions urgentes prohibées par le texte de 1938 et permises par le nouveau.

B. — LE PROJET ET LES ACTIONS JUDICIAIRES

On a écrit de la propriété qu'elle était « un nid à procès », ce qui n'est point démontré. Il faut, néanmoins, reconnaître qu'elle a été l'objet dans le domaine des actions judiciaires de quelques difficultés qui ont donné lieu à une abondante doctrine et à une jurisprudence parfois contradictoire. Le projet, tel qu'il se présente, est susceptible d'apporter des remèdes à la situation actuelle.

1° *Suppression de la clause compromissoire.*

Elle évitera les inconvénients soulignés ci-dessus et rendra tout leur rôle aux tribunaux de l'ordre judiciaire, qui se déclarent, à bon droit, les gardiens de la propriété privée. Peut-être eût-il été bon, néanmoins, de préciser quel serait le sort des procédures d'arbitrage en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi et qui n'ont point encore fait l'objet d'une décision au fond ? Pourront-elles être poursuivies, bien que la clause compromissoire qui leur servait de support soit supprimée ? Considérera-t-on, au contraire, que cette suppression étant relative à une disposition procédurale, aura une application immédiate ? Il appartiendra à la jurisprudence d'en décider.

2° *Pouvoirs accrus du syndicat en matière judiciaire.*

Le texte de l'article 10 précise que le syndicat peut agir conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires « en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ». Cette disposition permettra certainement au syndicat d'agir ou de défendre au possesseur par l'intermédiaire de son syndic, et en particulier d'exercer l'action en responsabilité décennale lorsque les malfaçons commises par les constructeurs concernent les parties communes.

3° *Abréviation des délais concernant l'exercice des actions.*

a) Actions personnelles entre les copropriétaires :

Aux termes de l'article 36 du projet, toutes les actions nées de l'application de la loi entre des copropriétaires et un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans sous réserve de textes spéciaux fixant des délais plus courts. Ce délai est largement suffisant.

b) Actions en nullité contre les décisions des assemblées générales :

Sous la réserve de l'article 7 visant les actions en revision des charges, une action en nullité d'assemblée générale devra désormais, à peine de déchéance, être introduite dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions. On admettait auparavant que l'action en nullité était soumise à la prescription trentenaire, ce qui était infiniment trop long. Le sort d'une assemblée générale de copropriété doit être rapidement fixé. Le texte fait état d'une « notification » sans autre précision. Il conviendrait de spécifier qu'elle sera effectuée « à la diligence du syndic ». Cela n'est point empiéter, à notre avis, sur le domaine déjà très large du règlement d'administration publique.

4° *Insuffisance des moyens propres à faciliter le recouvrement des charges communes impayées.*

L'article 14 du projet comportait une innovation. Il permettait au syndicat de poursuivre le recouvrement des charges, selon la procédure prévue pour le recouvrement des petites créances civiles par la loi du 4 juillet 1957. Le Gouvernement a demandé et obtenu la suppression de cette disposition. Il apparaît nécessaire de la rétablir. La procédure d'injonction de payer organisée par la loi du 4 juillet 1957 permet le recouvrement des petites créances civiles, dont la cause est contractuelle et dont le montant ne dépasse pas 3.000 F. Elle est particulièrement rapide, expéditive et peu coûteuse. Or, des controverses jurisprudentielles ont eu lieu à propos de l'application du texte de 1957 aux créances de charges du syndicat. Il convient de les dissiper.

En effet, malgré les critiques dont la loi du 28 juin 1938 a fait l'objet relativement à son insuffisance quant au recouvrement des charges, le projet n'apporte, il faut le reconnaître, que peu de

remèdes à ce problème, objet, cependant, de soucis primordiaux. Il est, en effet, impossible de dire actuellement avec quelque certitude dans quel sens le règlement d'administration publique déterminera les règles de procédure relatives à l'hypothèque légale du syndicat. Le législateur ne saurait faire une œuvre purement négative, et il importe que par le biais de la loi du 4 juillet 1957, il confère au syndicat une arme nouvelle plus efficace que l'ancienne.

C. — L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ

On a dit que ce projet marquera d'une « pierre blanche » l'œuvre de la législature. Le propos est ambitieux. Le texte du projet était dans l'ensemble bien rédigé, malgré son apparente complexité et une longueur qui le différencie nettement du texte de 1938. Le Parlement a marqué son souci de la précision juridique en modifiant en la forme plusieurs articles, spécialement l'article 20 qui prévoyait la double majorité « de la moitié des membres du syndicat et des trois quarts des voix ». L'Assemblée Nationale a justement fait observer que la moitié des membres du syndicat ne représentaient pas une majorité.

Il faut espérer que ce texte destiné à doter la copropriété d'un nouveau statut, si possible plus efficace que l'ancien, connaîtra le même succès que la loi de 1938 qui, elle, était véritablement révolutionnaire pour l'époque, ce qui n'est certainement pas la caractéristique du projet actuel. Le législateur de 1938 a créé, le législateur de 1965 s'est efforcé d'améliorer.

La copropriété connaît et connaîtra demain un essor considérable si une politique du logement social encourage et facilite son développement sur le plan économique. La copropriété oblige les intéressés à l'épargne, elle leur permet la constitution d'un patrimoine à l'abri des fluctuations sérieuses. La copropriété est un facteur non négligeable d'amélioration de l'habitat, surtout étant donné les possibilités offertes en ce sens par le nouveau statut. Il est connu que les immeubles en copropriété sont généralement mieux entretenus que les autres ; il est vraisemblable qu'ils le seront mieux encore demain. On évitera ainsi la crise immobilière qui a sévi, faute d'entretien des immeubles anciens, jusqu'en ces dernières années et dont nous connaissons encore les séquelles redoutables.

L'aspect social de la copropriété n'est plus à démontrer. On a souvent affirmé que le logement locatif était essentiellement social, il paraît logique que le logement soit la propriété de la famille. Il est son vêtement. Or, il ne viendrait à l'idée de personne de louer le vêtement que l'on porte tous les jours.

Comparons, au cours de leur existence, la situation du copropriétaire d'un logement bénéficiant de primes et de prêts spéciaux du Crédit foncier, et celle d'un locataire d'un appartement H. L. M. semblable. L'écart entre l'annuité d'amortissement des emprunts souscrits par le copropriétaire pour l'acquisition de son appartement et le prix de location de l'appartement H. L. M. est faible. Le copropriétaire paiera cette annuité au cours des vingt années d'amortissement du prêt, période de sa pleine activité, pendant laquelle il dispose de moyens financiers les plus élevés de son existence en salaires, allocations familiales et de logement. Arrivé à l'âge de la retraite, lorsque ses moyens financiers seront plus faibles, il aura intégralement payé les annuités d'emprunt. Le locataire H. L. M. continuera à payer une location plus élevée que vingt ans auparavant ; elle sera pour lui une lourde charge. De plus, il ne sera pas propriétaire de son appartement, alors que le copropriétaire aura la pleine jouissance du sien. Quelle est la plus sociale des deux situations ?

En fait, celui qui achète un appartement pour se loger se constitue en même temps un précieux patrimoine et une épargne qui ne se dévalue pas. Si beaucoup de mal logés et de jeunes foyers peu fortunés n'achètent pas de logement en copropriété, c'est qu'ils ne disposent pas de l'apport personnel exigé, qui est encore trop important. C'est pourquoi une politique du logement social devrait tendre à augmenter le montant des prêts spéciaux du Crédit foncier au niveau qu'ils avaient atteint proportionnellement au coût de la construction lors de l'institution des logécos, c'est-à-dire environ 70 % de ce coût. Le montant de l'apport personnel serait alors de 30 %. Il peut être réduit de moitié à 15 % par des prêts complémentaires personnels consentis aux copropriétaires et amortissables sur les cinq premières années pendant lesquelles seul l'intérêt du prêt est versé au Comptoir des Entrepreneurs. Une telle politique est sans doute la seule propre à remédier actuellement à une insuffisance de logements, pénurie qui sera encore accrue dans les années à venir, en raison de la situation démographique. L'importance de la natalité dans les années d'après guerre entraînera d'ici peu la

création de nombreux foyers aux ressources modestes pour la plupart d'entre eux. Cette politique du logement est la moins onéreuse pour l'Etat dont la participation s'effectue directement sous la forme de bonifications d'intérêts, indirectement par l'escompte des prêts du Crédit foncier par la Banque de France.

De plus, l'épargne française pourrait être orientée vers le logement par la simplification du régime hypothécaire et par l'aménagement de l'épargne-logement. La copropriété sera certainement demain la forme courante du logement des Français et la plus sociale. La fluidité des mutations ne devrait pas être entravée par des impôts onéreux. Avec une politique sociale de la copropriété, il importe que celle-ci soit dotée de cadres juridiques suffisamment forts pour remédier aux inconvénients inévitables d'un système dont les intéressés ne comprennent pas toujours le mécanisme apparemment compliqué.

L'économiste de Vulitch a écrit : « Les agglomérations sont un phénomène inhérent à la nature sociable de l'homme ; leur développement est proportionnel à son degré de civilisation ».

La copropriété est apte à réaliser cette vocation humaine. Pour cette raison le législateur ne devrait point rester indifférent devant l'évolution sans cesse marquée de la copropriété. Il faut souhaiter que l'œuvre résultant du vote du projet connaisse la pérennité. C'est là un des motifs pour lesquels ce dernier doit être examiné dans un esprit exempt de tout parti-pris et dans l'unique dessein d'améliorer, dans toute la mesure du possible, le fonctionnement d'une institution hautement sociale.

EXAMEN DES ARTICLES

Texte présenté par le Gouvernement.

CHAPITRE PREMIER

Définition et organisation de la copropriété.

Article premier.

La présente loi régit tout immeuble bâti dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, même lorsque ledit immeuble comprend plusieurs bâtiments.

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

Sauf dans le cas où la construction est réalisée par une société de construction, la présente loi est également applicable, pendant la période de construction des bâtiments, aux immeubles destinés à être dès leur achèvement soumis au régime défini à l'alinéa premier du présent article.

Art. 2.

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

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

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

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 privatifs.

Supprimé.

Art. 2.

Conforme.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Supprimé. (Cf. art. 2 bis.)

Texte proposé par la Commission.

CHAPITRE PREMIER

Définition et organisation de la copropriété.

Article premier.

Conforme.

Art. 2.

Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.

A défaut de convention contraire, ainsi que dans le silence ou la contradiction des titres :

— 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 présumés parties communes ;

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

— les quotes-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.

(Cf. art. 2.)

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Supprimé.

(Cf. art. 2 bis.)

(Cf. art. 3 quater.)

(Cf. art. 3 bis.)

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

Texte proposé par la Commission.

Art. 2 bis.

Conforme.

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.

Conforme.

Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.

(Cf. art. 3.)

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

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.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Observations. — L'amendement proposé n'a pour but que de donner à cet article une présentation plus claire.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 3.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les parties communes font 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, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 de l'article premier ci-dessus.

Les parties communes ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Il en est de même des droits accéssoires aux parties communes tels que :

— 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.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Art. 3.

Supprimé.

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.

Supprimé. (Cf. art. 3 *ter*.)

Supprimé. (Cf. art. 2 *bis*.)

Texte proposé par la Commission.

Art. 3.

Suppression conforme.

Conforme, sauf :

... copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration...

(Le reste sans changement.)

Suppression conforme.

Suppression conforme.

Observations. — Aux termes de l'article 22 « lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent... décider... 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 ».

Il semble nécessaire, pour permettre à cet article de recevoir application, de préciser que les parties communes peuvent l'être à certains copropriétaires seulement.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
(Cf. art. 2.)	<p data-bbox="584 616 824 643">Art. 3 bis (nouveau).</p> <p data-bbox="495 662 913 910"><i>Dans le silence ou la contradiction des titres, les quotes-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.</i></p>	<p data-bbox="1089 616 1205 643">Art. 3 bis.</p> <p data-bbox="938 662 1345 883"><i>Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que... (Le reste sans changement.)</i></p>

Observations. — L'amendement proposé a simplement pour but de clarifier la rédaction.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
(Cf. art. 3.)	<p data-bbox="584 1169 824 1195">Art. 3 ter (nouveau).</p> <p data-bbox="495 1214 913 1348"><i>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.</i></p>	<p data-bbox="1089 1169 1205 1195">Art. 3 ter.</p> <p data-bbox="965 1214 1075 1241">Conforme.</p>
(Cf. art. 2.)	<p data-bbox="563 1386 845 1412">Art. 3 quater (nouveau).</p> <p data-bbox="495 1431 913 1565"><i>Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.</i></p>	<p data-bbox="1061 1386 1226 1412">Art. 3 quater.</p> <p data-bbox="965 1431 1075 1458">Conforme.</p>
Art. 4.	Art. 4.	Art. 4.
<p data-bbox="57 1648 469 1753"><i>Un règlement de copropriété, qui fait l'objet d'une convention générale ou de l'engagement successif de chacun des intéressés, détermine la</i></p>	<p data-bbox="495 1648 913 1753"><i>Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives</i></p>	Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.

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.

Chacun des copropriétaires peut, dans les conditions ainsi fixées, user librement, suivant leur destination, des parties privatives comprises dans son lot ainsi que des parties communes, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et de ne pas porter atteinte à leur droit de jouissance paisible des lieux.

Art. 5.

Toute limitation, dans les contrats et règlements de copropriété, des droits qui résultent pour chaque intéressé de sa qualité de copropriétaire, est nulle s'il est établi qu'elle n'est pas justifiée par la destination de l'immeuble, telle qu'elle résulte desdits contrats et règlements ainsi que des caractéristiques et de la situation de l'immeuble.

Sont notamment autorisées, si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble, les clauses par lesquelles un copropriétaire s'interdit d'aliéner séparément une fraction des parties privatives, soumet à autorisation leur occupation par un tiers, ou subordonne à l'autorisation du syndicat l'exécution, dans ses parties privatives, de travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes.

Art. 6.

Chacun des copropriétaires est tenu de participer conformément aux stipulations du règlement de copropriété, ou, à défaut, en proportion de sa quote-part dans les parties communes, aux charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

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.

Supprimé.

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'adminis-

Texte proposé par la Commission.

Art. 5.

Conforme.

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,

Texte présenté par le Gouvernement.

ainsi qu'aux dépenses entraînées par le fonctionnement des services collectifs.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

tribution 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 proposé par la Commission.

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.

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, la modification de cette répartition qui serait rendue nécessaire par l'exécution de travaux pourra être décidée par l'Assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi pour décider cette exécution.

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.

Observations. — Il semble préférable d'apprécier l'utilité des éléments d'équipements et services collectifs à l'égard de chaque lot, et non à l'égard de chaque copropriétaire, ce qui risquerait d'introduire dans cette appréciation un élément subjectif difficile à saisir et, au demeurant, sujet à variation en fonction de la personnalité et de la composition de la famille de chacun.

En la forme, il semble préférable de distinguer, dans deux aliénés séparés, le cas des services collectifs et éléments d'équipements, pour lesquels les charges sont réparties en fonction de l'utilité, et le cas des charges de conservation, d'entretien et d'amélioration des parties communes, réparties en fonction de la valeur des parties privatives comprises dans chaque lot.

Votre Commission vous propose, d'autre part, de régler par deux dispositions nouvelles certains problèmes particuliers qui peuvent se poser à propos de la répartition des charges.

En principe, cette répartition, réglée par le règlement de copropriété, ne peut en effet être modifiée qu'à l'unanimité des copro-

priétaires. Or, il semble opportun de prévoir que, lorsqu'une telle modification est la conséquence de travaux que l'assemblée générale peut ordonner à une certaine majorité, une revision correspondante des charges puisse être ordonnée à la même majorité.

D'autre part, en cas de division d'un lot, il convient de préciser que la répartition des charges y afférentes peut être effectuée avec l'approbation de l'assemblée générale, sans que, là encore, l'intervention de tous les copropriétaires soit nécessaire.

Enfin, il convient de prévoir que, dans la mesure où un copropriétaire s'estimerait lésé par une modification de la répartition des charges ainsi effectuée, il lui sera toujours possible de saisir le tribunal : un amendement en ce sens vous est proposé à l'article 36 ci-dessous.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 7.

Indépendamment de la rectification des erreurs matérielles, un copropriétaire peut, dans un délai de cinq ans à partir de l'établissement de la copropriété, exiger la modification pour l'avenir des bases de répartition des charges de conservation, d'entretien et d'administration, si la part afférente à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart à celle qui résulterait de la répartition des charges proportionnellement aux valeurs relatives des parties privées dudit lot, telles qu'elles sont prévues à l'article 2 ci-dessus.

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 compter de cette entrée en vigueur.

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

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 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 proposé par la Commission.

Art. 7.

Chaque copropriétaire peut poursuivre en justice la revision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un 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.

Supprimé.

Observations. — Il semble inopportun de limiter à un délai de cinq ans à dater de la publication du règlement de copropriété l'action en revision accordée au copropriétaire lésé par une répartition inéquitable des charges pour en demander la revision.

Il n'est en effet pas impossible que cette répartition ait été faite à l'instigation d'un propriétaire de plusieurs lots qui a systématiquement minoré la part de charges revenant à l'un de ces lots réservé pour lui-même et a corrélativement majoré la part de charges revenant aux autres lots. S'il attend cinq ans pour aliéner ces lots, leurs acquéreurs seront privés de toute possibilité de revision, mais n'en seront pas moins lésés que si la vente avait été effectuée avant l'expiration du délai.

En tout état de cause, l'importance même de la lésion — plus du quart — exigée pour la recevabilité de l'action, semble une garantie suffisante contre des demandes en justice trop fréquentes et intempestives.

Il paraît nécessaire, d'autre part, de prévoir comment est effectuée la nouvelle répartition des charges lorsque l'action a été reconnue fondée. La solution la plus logique semble être de donner au tribunal le pouvoir d'y procéder.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 8.	Art. 8.	Art. 8.
Le règlement de copropriété oblige les copropriétaires et leurs ayants cause à titre universel.	Supprimé.	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.
A l'égard de leurs ayants cause à titre particulier, le règlement n'est obligatoire qu'après avoir été publié au fichier immobilier. Cette publication est faite du chef du syndicat des copropriétaires.	<i>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.</i>	
Les dispositions du présent article sont applicables aux actes constatant les modifications apportées au règlement de copropriété.	Supprimé.	Suppression conforme.

Observations. — L'Assemblée Nationale a supprimé, parce qu'elle allait de soi, la disposition précisant que le règlement de copropriété obligeait les copropriétaires et leurs ayants droit à titre universel.

Sans contester le bien-fondé, sur le plan juridique, de la position prise par l'Assemblée Nationale, votre Commission a jugé préférable, pour la bonne compréhension du texte, d'y réintroduire cette disposition.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 9.

Le syndicat, constitué par l'ensemble des copropriétaires, est doté de la personnalité civile. Il a la charge de la conservation de l'immeuble, de l'administration des parties communes suivant leur destination, et des opérations d'intérêt commun.

Il établit ou modifie le règlement de copropriété.

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 des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif.

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.

Le syndicat est responsable, tant à l'égard des tiers que de chaque copropriétaire, des dommages causés

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

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

Supprimé. (Cf. art. 11, 1^{er} alinéa.)

Supprimé. (Cf. art. 11, 2^e alinéa.)

Art. 10.

Conforme.

Art. 11.

Supprimé. (Cf. art. 9, 4^e alinéa.)

Texte proposé par la Commission.

Art. 9.

Conforme.

Art. 10.

Conforme.

Art. 11.

Suppression conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.

par le défaut d'entretien ou par le vice de construction des parties communes.

(Cf. art. 9, 3^e alinéa.)

(Cf. art. 9, 4^e alinéa.)

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

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.

Texte proposé par la Commission.

Conforme, sauf...

... articles 3 ter, 19 et 20, sont...
(Le reste sans changement.)

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives nécessaires à son objet, 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.

Observations. — Le dernier alinéa de cet article permet au syndicat d'acquérir des parties privatives. Afin d'éviter tout abus, il semble nécessaire de préciser que cette acquisition ne peut porter que sur les parties privatives nécessaires à l'objet du syndicat et que, d'autre part, celui-ci ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui, ce qui a pour conséquence de modifier les règles de calcul de la majorité, les voix antérieurement affectées à ces parties privatives étant annulées et retranchées du total.

Texte présenté par le Gouvernement.

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.

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

CHAPITRE II

Administration de la copropriété.

Art. 12.

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

CHAPITRE II

Administration de la copropriété.

Art. 12.

Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

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 l'assemblée générale.

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.

Conforme.

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.

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.

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

Conforme.

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.

Observations. — Il paraît préférable, au 3^e alinéa de cet article, de faire disparaître la référence à la nomination du syndic conformément aux deux premiers alinéas. En effet, cette référence est incomplète, car il est également question de la désignation du syndic à l'article 19, et inexacte, le premier alinéa ne traitant pas expressément de cette désignation.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Art. 13.

Art. 13.

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.

Conforme.

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 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-

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Il a notamment qualité pour signer au nom du syndicat, sans que l'intervention à l'acte de chaque copropriétaire soit nécessaire, les actes de disposition.

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.

dessus, sans que l'intervention à l'acte de chaque copropriétaire soit nécessaire.

Conforme.

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.

Observations. — Plutôt que de renvoyer à un règlement d'administration publique la définition du rôle du Syndic, il a paru préférable à votre Commission de procéder à cette définition dans le projet lui-même.

Il serait, en effet, paradoxal que, dans un texte relatif aux syndicats de copropriétaires, le législateur ne se préoccupât pas de l'organe essentiel de ces syndicats, à savoir le syndic lui-même, et ne lui fixât pas de la manière la plus précise possible à la fois l'étendue et les limites de ses pouvoirs, de telle sorte que soient sauvegardées les garanties fondamentales du droit de propriété, que la Constitution, dans son article 34, déclare expressément être du domaine exclusif de la loi.

L'amendement proposé en ce sens au premier alinéa entraîne la suppression du troisième alinéa, qui devient sans objet.

Enfin, au quatrième alinéa, la rédaction nouvelle qui vous est proposée a pour objet de préciser que la carence ou l'empêchement

du syndic peuvent être constatés, à la demande de l'un des copropriétaires, par le président du tribunal civil, qui désigne alors un administrateur provisoire.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 14.

Indépendamment de l'application de la loi du 4 juillet 1957 relative au recouvrement de certaines créances, le paiement par chaque copropriétaire de sa participation aux dépenses de toute nature, 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 *liquides* 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.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

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.

Conforme.

Conforme.

Conforme sauf :

... créances exigibles depuis...

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Art. 14.

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

Conforme, sauf :

... en consentir la mainlevée et requérir la radiation en cas d'extinction...
(Le reste sans changement.)

Conforme, sauf :

... depuis plus de cinq ans. Les créances visées à l'alinéa premier peuvent être également recouvrées dans les conditions déterminées par la loi n° 57-756 du 4 juillet 1957.

Observations. — Au premier alinéa de cet article, il a paru nécessaire à votre Commission de préciser dans quels cas le syndic pourrait inscrire l'hypothèque légale garantissant les créances du Syndicat à l'encontre des copropriétaires : d'une part, après une mise en demeure restée infructueuse et, d'autre part, lorsque des délais de paiement sont accordés à un copropriétaire pour s'acquitter de sa part du coût de travaux auxquels il s'est opposé.

La modification proposée au deuxième alinéa est rédactionnelle.

Au quatrième alinéa, votre Commission vous propose de réintroduire sous une autre forme une disposition qui figurait dans le projet gouvernemental, et permet de trancher certaines controverses jurisprudentielles au sujet de l'applicabilité en matière de copropriété de la procédure d'injonction de payer prévue par la loi du 4 juillet 1957.

Texte présenté par le Gouvernement.

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

Texte proposé par la Commission.

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 syndic.

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 transport amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ou du prêt ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Observations. — Cet article, l'un des plus importants du projet, permet au syndic de la copropriété, en cas de mutation d'un lot, de faire opposition au paiement du prix pour obtenir le versement des charges de copropriété dues par l'ancien copropriétaire, à moins que, aux termes du deuxième alinéa, le vendeur n'ait représenté au notaire un certificat attestant qu'il est libre de toute obligation.

Votre Commission, qui a adopté cet article dans son principe, vous propose d'y apporter quelques modifications de détail. Tout d'abord, en la forme, il lui est apparu plus logique que le texte fasse d'abord allusion au cas normal — la remise du certificat au notaire — et n'envisage qu'ensuite la procédure à suivre lorsque cette remise n'a pas été effectuée.

Du point de vue du fond, trois modifications vous sont proposées. La première tend à préciser que le certificat remis au notaire doit émaner du syndic et avoir moins d'un mois de date. La deuxième tend à substituer aux mots : « charges de la copropriété », les mots : « sommes restant dues » : en effet, les dettes d'un copropriétaire envers le syndicat peuvent ne pas constituer à proprement parler des charges de la copropriété, mais représenter, par exemple, la part du copropriétaire vendeur dans le prix d'améliorations effectuées dans l'immeuble. La troisième tend à appliquer la même procédure qu'en cas d'aliénation lorsqu'une hypothèque est consentie par un copropriétaire.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Art. 15.</p> <p>Un conseil syndical peut à tout moment être institué, en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.</p> <p>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, et sa mission est déterminée dans les conditions fixées par le règlement d'administration publique ci-dessus mentionné.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Art. 15.</p> <p>Conforme.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Art. 15.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

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.

Supprimé.

Observations. — Le dernier alinéa de cet article paraît inutile, l'article 39 précisant que les conditions d'application de la loi seront déterminées par un règlement d'administration publique.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

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 et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Art. 17.

Lorsqu'un même lot appartient en indivision à plusieurs personnes, celles-ci doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentées par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre les intéressés, désigné par décision de justice.

Art. 16.

Conforme.

Conforme.

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 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. 16.

Conforme.

Art. 17.

Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 18.

Les décisions de l'assemblée générale relatives à l'administration et à la conservation de l'immeuble, ainsi qu'au fonctionnement des équipements et services collectifs de ce dernier, sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

(Cf. art. 21.)

Art. 19.

Sont prises 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.

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

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) Conforme.

b) Conforme.

c) Conforme.

d) Conforme.

e) Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Art. 18.

Conforme.

Art. 19.

Conforme.

a) Conforme.

b) Conforme.

c) Conforme.

d) Conforme.

e) Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

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.

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

Conforme.

f) Supprimé.

Conforme, sauf...

... dans les conditions de majorité prévues à l'article 18.

Observations. — La suppression du f de cet article proposée par votre Commission est la conséquence de l'adoption de l'article 6 d'une disposition analogue, de portée plus générale.

Au dernier alinéa, l'adjonction proposée n'a pour objet que de préciser la portée du texte.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Art. 20.

Art. 20.

Art. 20.

Sont prises à la double majorité de la moitié des membres du syndicat et des trois quarts des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisitions immobilières 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.

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

a) Conforme.

b) Conforme.

c) Conforme.

d) *La modification des bases de répartition des charges en application de l'article 7 ci-dessus.*

Conforme.

Conforme.

a) Conforme.

b) Conforme.

c) Conforme.

d) Supprimé.

Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>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.</p>	Conforme.	Conforme.

Observations. — Les dispositions du *d* de cet article, résultant d'un amendement adopté par l'Assemblée Nationale, semblent à la fois inutiles et dangereuses. En effet, si les copropriétaires sont unanimement d'accord pour constater que, conformément à l'article 7, l'un au moins d'entre eux est lésé de plus du quart par la répartition des charges, ils peuvent toujours modifier le règlement de copropriété, sans qu'il soit besoin de le préciser. Si, au contraire, un ou plusieurs d'entre eux ne sont pas d'accord, et si l'assemblée générale passe outre, sa décision sera immanquablement déférée au tribunal, qui aura à apprécier si la lésion de plus du quart est bien effective ou si, au contraire, les copropriétaires récalcitrants sont victimes d'un abus de majorité. Il paraît donc plus simple de s'en tenir à l'article 7 et, à défaut d'accord entre tous les copropriétaires, de s'adresser tout de suite au tribunal sans avoir besoin de faire statuer l'assemblée générale sur une répartition qui sera immanquablement remise en cause.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 21.	Art. 21.	Art. 21.
<p>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.</p>	Supprimé. (Cf. art. 18, 2 ^e alinéa.)	Suppression conforme.
Art. 22.	Art. 22.	Art. 22.
<p>Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires</p>	Conforme.	Conforme, sauf :

Texte présenté par le Gouvernement.

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.

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

Conforme.

Conforme.

Les membres du syndicat secondaire sont valablement représentés par leur syndicat 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.

Texte proposé par la Commission.

... à l'article 19, la constitution...
(Le reste sans changement.)

Conforme.

Conforme sauf :

... par la présente loi. *Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.*

Supprimé.

Observations. — A cet article, relatif au syndicat dit « secondaire » groupant les copropriétaires d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, votre Commission vous propose trois amendements.

Le premier consiste à permettre la constitution d'un tel syndicat dans les conditions prévues à l'article 19 (majorité des copropriétaires) et non dans celles de l'article 20 (majorité du syndicat représentant les 3/4 des voix). Il est, en effet, apparu à votre Commission, que le syndicat secondaire constituait, surtout dans les grands ensembles, un rouage normal de la copropriété, dont il convenait en conséquence de faciliter la création.

Le deuxième tend à préciser que le syndicat secondaire est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

Le troisième amendement proposé tend à supprimer le dernier alinéa, prévoyant que les copropriétaires membres d'un syndicat

secondaire sont représentés par leur syndic à l'assemblée de syndicat principal. Une telle disposition semble, en effet, limiter exagérément la liberté des intéressés qui doivent rester libres d'organiser leur représentation comme ils l'entendent.

Texte présenté par le Gouvernement.

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.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Art. 23.

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Art. 23.

Conforme, sauf :

... statuant à la majorité prévue à l'article 19, demander que...
(Le reste sans changement.)

Conforme, sauf :

... et éventuellement à l'exécution de ces ouvrages, *notamment par une association syndicale de propriétaires fonciers régie par la loi du 21 juin 1865.*

Conforme.

Observations. — Dans les grands ensembles, qui peuvent comporter plusieurs milliers de logements, le fonctionnement de la copropriété est particulièrement difficile et, lorsque la division en propriété du sol est possible, la fragmentation de la copropriété

initiale en plusieurs copropriétés séparées est le seul moyen d'aboutir à des syndicats de copropriétaires ayant un nombre raisonnable de membres. Aussi convient-il de faciliter cette fragmentation en n'exigeant, pour l'obtenir, que la majorité des copropriétaires prévue à l'article 19, et non la double majorité de l'article 20.

Au quatrième alinéa, l'amendement proposé a simplement pour objet de préciser qu'il peut être constitué entre les intéressés une association syndicale de propriétaires fonciers pour régler les problèmes communs qui peuvent encore se poser.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
	Art. 23 bis (nouveau). <i>Les sociétés de construction et les syndicats coopératifs qui existent dans le cadre d'un même ensemble immobilier peuvent constituer entre eux des unions.</i>	Art. 23 bis. Conforme, sauf : Suppression du mot <i>coopératifs</i> .

Observations. — Cet article a trait au cas où, dans un grand ensemble, certains bâtiments déjà achevés sont soumis au régime de la copropriété alors que d'autres sont encore en construction.

Dans ce cas, il peut y avoir intérêt à constituer une union entre syndicats de copropriétaires et société de construction.

Cependant, le texte n'accorde cette possibilité qu'aux syndicats coopératifs. Rien ne semblant justifier cette discrimination, votre Commission vous propose de rendre ce texte applicable à tous les syndicats de copropriétaires, sans distinction.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
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'élé-	CHAPITRE III Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation. Art. 24. Conforme.	CHAPITRE III Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation. Art. 24. Conforme, sauf : ... peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration telle que... (Le reste sans changement.)

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

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

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

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

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

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.

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.

Observations. — A cet article, relatif aux travaux d'amélioration décidés par l'assemblée générale à la majorité qualifiée définie à l'article 20, votre Commission vous propose plusieurs amendements.

Dans le premier alinéa, elle vous demande de préciser que les travaux envisagés doivent être conformes à la destination de l'immeuble. Il convient, en effet, d'éviter que, grâce aux nombres de parts qu'ils détiennent, certains copropriétaires, industriels ou commerçants, par exemple, imposent des travaux qui constituent des améliorations pour eux, mais sont inutiles ou même

nuisibles pour les autres copropriétaires n'ayant dans l'immeuble que des locaux à usage d'habitation.

Le deuxième amendement proposé a pour objet de permettre à un copropriétaire de contester la répartition des frais d'amélioration et des dépenses de fonctionnement des installations nouvelles et de demander au tribunal de substituer à la répartition adoptée par l'assemblée générale une autre répartition plus équitable.

Le troisième amendement, enfin, reprend, pour le dernier alinéa, une rédaction proposée par le Gouvernement à l'Assemblée Nationale et à laquelle celle-ci a préféré un amendement de M. Pierre Bas. Le texte résultant de cet amendement prévoit que l'assemblée générale ne pourra s'opposer à l'installation par un ou plusieurs copropriétaires à leurs frais exclusifs d'éléments de confort nouveau.

Le Ministre de la Justice a souligné devant l'Assemblée Nationale que, lorsque les parties sont d'accord, elles ont toujours la possibilité, aux termes de l'alinéa 2 de l'article, de convenir d'une répartition du coût des travaux qui permette de satisfaire le plus grand nombre de copropriétaires, au besoin en exonérant complètement certains d'entre eux. Le cas visé par le présent alinéa est donc celui où l'assemblée générale a refusé catégoriquement les travaux, de quelque manière que le coût en soit réparti. Il est donc permis de penser, ajoute le Garde des Sceaux, que les copropriétaires opposés aux travaux vont en tout état de cause saisir le tribunal et demander leur cessation ; si le tribunal leur donne raison, les frais engagés par les autres copropriétaires l'auront été en pure perte : aussi, semble-t-il préférable de prévoir un contentieux préalable et de subordonner les améliorations projetées à une autorisation de justice.

Ces arguments ont paru pertinents à votre Commission, qui vous propose d'adopter une rédaction proche de celle proposée par le Gouvernement devant l'Assemblée Nationale.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
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 décidés par l'assemblée générale.	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 <i>et expressément</i> décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 24 ci-dessus.	Art. 25. Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.

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.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Art. 26.

Conforme.

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.

Texte proposé par la Commission.

Art. 26.

Conforme.

Toutefois, dans les cas prévus au b de l'article 19 et au dernier alinéa de l'article 24, il ne pourra être imposé aux autres copropriétaires aucune participation non volontaire aux frais de réalisation et de fonctionnement des installations. Mais la jouissance de celles-ci sera limitée aux seuls copropriétaires participants.

Conforme.

Observations. — La modification proposée au deuxième alinéa de cet article est en étroite corrélation avec le dernier alinéa de l'article 24, prévoyant la possibilité pour un ou plusieurs copropriétaires de se faire autoriser par le tribunal à effectuer tous travaux d'amélioration, même à défaut de décision de l'assemblée générale statuant à la double majorité de l'article 20. Afin de sauvegarder les droits des autres copropriétaires, le deuxième alinéa de l'article 26 prévoit que ces travaux sont exécutés aux frais exclusifs de ceux qui en ont pris l'initiative, même s'ils représentent la majorité des voix.

Il est apparu à votre Commission qu'en fait, les dispositions du dernier alinéa de l'article 24 n'auraient à s'appliquer qu'à la demande d'une minorité. En effet, le b de l'article 19 prévoit

expressément que l'assemblée générale peut, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, autoriser certains copropriétaires à effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes, et le dernier alinéa du même article stipule qu'à défaut de décision, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 18, c'est-à-dire à la majorité simple. Si les copropriétaires désireux d'effectuer des travaux à leurs frais détiennent cette majorité, ils le peuvent de plein droit sans avoir besoin d'invoquer le dernier alinéa de l'article 24.

Il paraît donc nécessaire, dans le deuxième alinéa de l'article 26, de supprimer la phrase « même si les copropriétaires qui prennent l'initiative de l'installation représentent la majorité des voix » et, corrélativement, d'ajouter à la référence au dernier alinéa de l'article 24, qui vise le cas de copropriétaires minoritaires ayant obtenu une autorisation du tribunal, une référence au *b* de l'article 19, c'est-à-dire au cas où, à la majorité, l'assemblée générale a autorisé certains copropriétaires à effectuer des travaux à leurs frais exclusifs.

Dans les deux cas, en effet, il semble équitable de réserver la jouissance des améliorations à ceux qui en ont supporté la charge, tout en permettant aux autres copropriétaires d'en profiter en acquittant leur quote-part du prix.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 27.

La part du coût des travaux 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, *révisées proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction.*

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

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.

Texte proposé par la Commission.

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.

Texte présenté par le Gouvernement.

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.

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

Conforme.

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

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

Observations. — Votre Commission a approuvé la modification apportée par l'Assemblée Nationale au premier alinéa de cet article et prévoyant que les copropriétaires versant par annuités leur part du coût des travaux décidés par l'assemblée générale sans leur accord devraient supporter les charges financières afférentes aux emprunts faits par le syndicat pour payer ces travaux.

Il lui est cependant apparu que ce cas, sans doute le plus général, ne serait sans doute pas le seul : il peut arriver que le syndicat, pour une raison ou pour une autre, n'ait pas pu ou n'ait pas voulu contracter un tel emprunt.

Il serait inéquitable dans ce cas de ne pas faire supporter aux copropriétaires n'ayant pas payé comptant aucune charge autre que le versement du capital dû par eux, et il paraît nécessaire de prévoir une revision de leurs annuités proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction, ainsi que cela était prévu dans le projet gouvernemental.

Enfin, un remboursement en cinq années semblant être de nature à mettre en difficulté certains copropriétaires peu fortunés, il semble préférable d'y substituer un remboursement en dix années.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 28.

La décision 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.

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

Art. 28.

La décision prévue à l'article 24 n'est pas opposable...
(Le reste sans changement.)

Texte proposé par la Commission.

Art. 28.

Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.

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.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Art. 29.

Conforme.

Art. 30.

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Art. 29.

Conforme.

Art. 30.

Conforme sauf...

... temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Conforme.

Observations. — Le premier alinéa de cet article accorde une indemnité aux copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution de travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance.

Il semble opportun de viser également les dégradations.

Texte présenté par le Gouvernement.

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 3 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

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

Art. 31.

Conforme sauf...

... visés à l'article 2 bis autre que...

Conforme.

Conforme.

Conforme.

CHAPITRE IV

Reconstruction.

Art. 32.

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Art. 31.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

CHAPITRE IV

Reconstruction.

Art. 32.

Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.

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 *quatre mois* à compter de la notification desdites décisions.

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

Art. 33.

Conforme.

Art. 34.

Conforme.

Art. 35.

Conforme.

CHAPITRE V

Dispositions d'ordre général.

Art. 36.

Conforme.

Conforme sauf...

... délai de *deux mois*
à compter de...

Texte proposé par la Commission.

Art. 33.

Conforme.

Art. 34.

Conforme.

Art. 35.

Conforme.

CHAPITRE V

Dispositions d'ordre général.

Art. 36.

Conforme.

Conforme, sauf :

... décisions qui leur est faite à la
diligence du syndic.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

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.

Observations. — Le premier amendement proposé a pour but d'apporter une simple précision ; le second est la conséquence de ceux adoptés à l'article 6, et permettant, dans certains cas, une modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Art. 37.

Art. 37.

Art. 37.

La présente loi sera applicable aux immeubles et ensembles immobiliers définis et visés à son article premier dans un délai que fixera le règlement d'administration publique prévu à l'article 38 ci-dessous.

Supprimé.

Conforme.

Toutes conventions et tous règlements de copropriété seront nuls ou, s'ils sont antérieurs à ladite date, cesseront d'avoir effet dans la mesure où ils sont contraires aux dispositions des articles 3 à 12, 14 à 31 et 36, et à celles des dispositions du règlement d'administration publique qui seront prises pour l'application desdits articles.

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.

Supprimé.

Les délais prévus à l'article 36 ci-dessus courent à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 37 bis (nouveau).

Art. 37 bis.

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.

Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 38.

Tous actes portant transfert de droits de *copropriété* devront préciser si les conventions et règlements de copropriété ont été ou non rendus conformes aux dispositions des articles de la présente loi énumérés à l'alinéa 2 de l'article précédent.

Art. 39.

Un règlement d'administration publique fixera les conditions d'application de la présente loi.

La présente loi est applicable dans les territoires d'~~entre-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.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

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 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.

Conforme.

Art. 40.

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Art. 38.

Conforme.

Art. 39.

Conforme.

Art. 40.

Conforme.

*

* *

C'est dans ces conditions que, sous réserve des amendements ci-dessous, votre Commission vous propose d'adopter le texte du projet de loi adopté par l'Assemblée Nationale.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Art. 2 bis.

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées 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 les locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

Art. 3.

Amendement : Après les mots :

...l'ensemble des copropriétaires...

insérer les mots :

... ou certains d'entre eux seulement...

Art. 3 bis (nouveau).

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

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...

(Le reste sans changement.)

Art. 6.

Amendement : Remplacer le premier alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

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.

Amendement : Compléter *in fine* cet article par deux alinéas supplémentaires ainsi rédigés :

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, la modification de cette répartition qui serait rendue nécessaire par l'exécution de travaux pourra être décidée par l'Assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi pour décider cette exécution.

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.

Art. 7.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

Art. 8.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées obligent les copropriétaires et leurs ayants droit à titre universel, mais ne sont opposables à leurs ayants droit à titre particulier qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Art. 11.

Amendement : Après le chiffre...

... 3...,

insérer le mot :

... *ter*...

Amendement : Dans le dernier alinéa de cet article, après les mots :

... parties privatives...,

insérer les mots :

... nécessaires à son objet...

Amendement : *In fine*, ajouter une phrase ainsi rédigée :

Il ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

Art. 12.

Amendement : Rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

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.

Art. 13.

Amendement : Remplacer le premier alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

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 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, sans que l'intervention à l'acte de chaque copropriétaire soit nécessaire.

Amendement : Supprimer le troisième alinéa de cet article.

Amendement : Rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

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

Art. 14.

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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.

Amendement : Dans le deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

... consentir et requérir la mainlevée...

par les mots :

... consentir la mainlevée et requérir la radiation...

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

Les créances visées à l'alinéa premier peuvent être également recouvrées dans les conditions déterminées par la loi n° 57-756 du 4 juillet 1957.

Art. 14 bis.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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 transport 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.

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Art. 19.

Amendement : Supprimer le paragraphe f de cet article.

Amendement : Dans le dernier alinéa de cet article, après les mots :

... dans les conditions...

insérer les mots :

... de majorité...

Art. 20.

Amendement : Supprimer le paragraphe d de cet article.

Art. 22.

Amendement : Dans le premier alinéa de cet article, remplacer le nombre

... 20...

par le nombre

... 19...

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

Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Art. 23.

Amendement : Dans le premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

... à la double majorité prévue à l'article 20...

par les mots :

... à la majorité prévue à l'article 19...

Amendement : Compléter *in fine* l'alinéa 4 de cet article par le membre de phrase suivant :

... notamment par une association syndicale de propriétaires fonciers régie par la loi du 21 juin 1865.

Art. 23 bis.

Amendement : Supprimer le mot
coopératifs

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 le mot :

... amélioration...

supprimer les mots :

... de l'immeuble...

Amendement : Insérer dans cet article, après le troisième alinéa, un alinéa nouveau ainsi rédigé :

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.

Amendement : Rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

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 :

Art. 26.

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

Toutefois, dans le cas prévu au b de l'article 19 et au dernier alinéa de l'article 24, il ne pourra être imposé aux autres copropriétaires aucune participation non volontaire aux frais de réalisation et de fonctionnement des installations, mais la jouissance de celles-ci sera limitée aux seuls copropriétaires participants.

Art. 27.

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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

Art. 30.

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

... temporaire...,

insérer les mots :

... soit de dégradations,...

Art. 36.

Amendement : Compléter *in fine* le deuxième alinéa de cet article par les mots :

... qui leur est faite à la diligence du syndic.

Amendement : Compléter *in fine* cet article par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

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.

PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

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 privatifs.

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 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 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 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.

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 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.

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.