

IMMOBILIER] LOI N° 1.531 DU 29 JUILLET 2022 PORTANT MODIFICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.329 DU 8 JANVIER 2007 RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS

La loi n°1.531 du 29 juillet 2022 portant modification de certaines dispositions de la loi n°1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée est parue au Journal de Monaco du 29 juillet 2022.

L'objectif affiché de cette loi est de moderniser le cadre juridique de la copropriété aux fins d'adapter certaines dispositions aux besoins de la pratique.

Toutefois, le législateur devait prendre garde à trouver le juste équilibre entre la préservation du droit de propriété individuelle garanti par l'article 24 de la Constitution Monégasque et l'intérêt collectif des copropriétaires.

L'exercice n'est pas nouveau. Depuis la réforme d'ampleur du statut de la copropriété opérée par la loi n°1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, trois réformes législatives sont intervenues en 2010, 2012 et 2019, afin d'apporter plus de cohérence avec la réalité de la pratique. Cette loi s'inscrit donc dans cette continuité.

➤ **La gestion des parties communes :**

L'introduction des parties communes spéciales et des parties communes à jouissance privative :

Le texte introduit une distinction entre les parties communes :

- Les parties communes spéciales sont affectées à l'usage ou à l'utilité uniquement de certains copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.
- Les parties communes à jouissance privative sont affectées à l'usage ou à l'utilité exclusif d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.
-

Dans tous les cas, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative ne peuvent exister sans mention expresse dans le règlement de copropriété.

S'agissant de la répartition des tantièmes, la proportionnalité des quotes-parts de parties communes en fonction de la valeur relative de chaque partie privative s'applique tant aux parties communes spéciales que générales.

Sur les servitudes :

Il est précisé qu'aucune servitude ne peut être instituée sur une partie commune au profit d'un lot. En effet, une servitude suppose l'existence de deux fonds distincts alors que le propriétaire d'un lot est également propriétaire indivis des parties communes.

Sur l'aliénation d'une partie commune :

L'acte portant sur l'acquisition ou l'aliénation d'une partie commune est nécessairement passé par le syndicat de son propre chef.

Par ailleurs, le syndicat dispose de la faculté d'acquérir pour lui-même des parties privatives. Celles-ci garderont cependant leur caractère privatif et le conseil syndical ne disposera pas de voix en assemblée générale au titre de cette acquisition.

Sur les droits accessoires aux parties communes :

Constituent des droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation d'un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent les parties privatives ;
- Le droit d'affouiller le sol, les cours ou les jardins ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours et jardins constituant des parties communes ;
- Le droit de mitoyenneté ;
- Le droit de construire afférent aux parties communes.

➤ **L'organisation de la copropriété :**

Dérogação concernant les frais communs :

Deux types de frais sont désormais imputables à un seul copropriétaire, lorsqu'il est le seul à être concerné : les frais relatifs au recouvrement d'une créance justifiée à son encontre ainsi que les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées à son profit.

Obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile :

Chaque copropriétaire, occupant ou non, ainsi que le syndic, est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile. A ce titre, cette assurance doit nécessairement être souscrite auprès d'une compagnie d'assurances agréées dans la Principauté de Monaco.

➤ **L'administration de la copropriété :**

Le délai butoir pour l'inscription des questions à l'ordre du jour :

Un délai butoir de 10 jours avant l'envoi de la convocation à l'assemblée générale encadre désormais les questions posées au syndic. Ce dernier ne sera pas tenu de les faire figurer à l'ordre du jour si elles sont soumises après l'échéance.

Sur l'annexion des devis lorsqu'ils dépassent un certain montant :

Les devis sont joints aux convocations des assemblées générales lorsque le montant des travaux envisagés dépasse un seuil fixé par arrêté ministériel.

Modalité de désignation de l'assesseur :

Dans l'hypothèse où un seul copropriétaire est présent lors de l'assemblée générale et lorsque le syndic comprend 5 copropriétaires au plus, la désignation d'un assesseur n'est pas nécessaire.

Si le président de séance est élu à la majorité de l'article 14, l'assesseur doit être élu dans les mêmes conditions de majorité et au moyen d'un vote distinct. Il est à noter que la mention de cette élection doit figurer au procès-verbal, à peine de nullité.

Le secrétaire de séance assure désormais la tenue de l'assemblée générale et se charge d'établir le procès-verbal en fin de séance. Dans un souci de transparence, le procès-verbal comportera le résultat de chaque vote et, distinctement, les noms des copropriétaires qui ont voté pour la décision de l'assemblée, ceux qui s'y sont opposés, et ceux qui se sont abstenus.

Conditions de majorité pour les décisions relatives aux travaux :

Les décisions concernant les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs, lorsque ces travaux ne sont pas réalisés par les soins du syndicat, sont adoptés à la majorité des deux tiers prévus à l'article 16 de la loi n°1.329 du 8 janvier 2007.

Au contraire, lorsque ces mêmes travaux sont réalisés par les soins du syndicat, les décisions correspondantes sont décidées à l'unanimité des deux tiers prévus à l'article 17 de la loi n°1.329 du 8 janvier 2007.

Règle de vote du conseil syndical :

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité des voix des copropriétaires composant le conseil syndical. Il est également prévu, qu'en cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

Encadrement du syndic :

Le syndic dispose d'un délai d'un mois pour envoyer les procès-verbaux d'assemblée générale. En cas d'empêchement ou de défaillance avérée du syndic qui mettrait en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire. Cette mesure est réservée aux copropriétés de moins de 10 lots.

Le syndic doit tenir à jour une documentation de l'immeuble, dont le contenu sera défini par arrêté ministériel.

Chaque copropriétaire qui en fait la demande expresse peut, à ses frais, recevoir copie et extraits de tous les documents détenus et certifiés conformes par le syndic.

Afin de faciliter d'en faciliter l'accès, le syndic professionnel peut proposer un accès en ligne aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés. Toutefois, les copropriétaires peuvent refuser cette faculté en votant à la majorité de l'article 14 de la loi n°1.329 du 8 janvier 2007

➤ **Le régime dérogatoire pour les copropriétés composées de deux copropriétaires :**

Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées de copropriétaires de l'article 15 ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix.

En l'absence de syndic professionnel, les deux copropriétaires peuvent se réunir sans condition préalable et prendre toute décision, y compris celles relevant de l'unanimité.

Les équipes de Zabaldano Avocats restent à votre disposition pour répondre à l'ensemble de vos interrogations.