

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1966-1967

Annexe au procès-verbal de la séance du 16 décembre 1966.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), *sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, tendant à modifier l'article 22 et à abroger l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,*

Par M. Pierre de FÉLICE,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

La présente proposition de loi, adoptée par l'Assemblée Nationale, comporte deux dispositions distinctes.

L'une consiste en l'abrogation de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Jean Sauvage, Modeste Zussy, secrétaires ; Octave Bajeux, Paul Baratgin, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Michel Durafour, Fernand Esseul, Paul Favre, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Marcilhacy, Paul Massa, Marcel Molle, Lucien De Montigny, Louis Namy, Jean Nayrou, Camille Vallin, Fernand Verdeille, Joseph Voyant.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2^e législ.) : 2159, 2245 et In-8° 621.

Sénat : 117 (1966-1967).

L'autre tend à apporter deux modifications à l'article 22 de ladite loi.

Aux termes de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 : « Tous actes portant transfert de droit 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. »

Le but de cet article, adopté par l'Assemblée Nationale sur proposition du Gouvernement lors de l'examen du projet de loi qui est devenu la loi du 10 juillet 1965, était simplement — semble-t-il — d'obliger le rédacteur de l'acte de vente à mentionner si le règlement de copropriété avait été mis en harmonie avec les dispositions législatives nouvelles.

Mais il fut interprété en ce sens qu'aucune transaction n'était valable tant que cette mise en harmonie n'avait pas été effectuée.

Il va de soi qu'une telle disposition est de nature à freiner les transactions parce que trop rigoureuse. Au surplus elle s'avère pratiquement inutile puisque les stipulations du règlement de copropriété contraire à la loi nouvelle sont réputées non écrites.

Il paraît donc nécessaire, ainsi qu'en a décidé l'Assemblée Nationale, d'abroger l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, comme en pratique il n'a pas été tenu compte de ce texte dont l'application stricte aurait entraîné la paralysie totale des transactions, il semble également indispensable de valider les actes conclus en violation des ces dispositions avant l'abrogation demandée de l'article 46. Tel est l'objet de l'article 2, que votre Commission vous propose également d'adopter.

*

* *

Sur la proposition de sa Commission des Lois, l'Assemblée Nationale a, d'autre part, apporté deux modifications à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

La première de ces modifications concerne le cas où un seul copropriétaire détient plus de la moitié des millièmes de copropriété, ce qui lui permet d'imposer sa décision aux autres dans tous les cas où une majorité spéciale n'est pas exigée.

Sans aller jusqu'à donner, comme dans une coopérative, une voix à chaque copropriétaire, quel que soit le nombre de millièmes qu'il détient, ce qui risquerait de conduire à des abus, l'Assemblée Nationale a prévu que le nombre de voix du copropriétaire majoritaire serait réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, ce qui exigera, pour qu'une décision soit prise, l'adhésion d'au moins l'un de ceux-ci.

Ce système n'est pas exempt de critiques et risque d'aboutir à une paralysie complète du syndicat en cas d'opposition entre le copropriétaire majoritaire et les autres copropriétaires.

Faute d'une solution meilleure, votre Commission vous propose cependant d'adopter sur ce point les propositions de l'Assemblée Nationale.

L'autre modification proposée par celle-ci à l'article 22 concerne la représentation des copropriétaires dans les copropriétés subdivisées en syndicats secondaires, c'est-à-dire dans les ensembles immobiliers qui se décomposent en immeubles particuliers.

Dans ces copropriétés, qui groupent souvent un très grand nombre de copropriétaires, la règle interdisant à l'un de ceux-ci d'être porteur de plus de trois mandats se révèle d'application difficile, l'Assemblée se trouvant ainsi trop nombreuse pour être aisément réunie.

Aussi, l'Assemblée Nationale a-t-elle adopté une disposition permettant à un mandataire de disposer de plus de trois mandats lorsqu'il représente un syndicat secondaire auquel appartiennent tous ses mandants. Dans ces conditions, le quorum pourra être atteint dans le respect du mandat direct conféré.

Cette adjonction a paru justifiée à votre Commission, qui vous en propose l'adoption.

*

* *

Sous le bénéfice de ces observations, votre Commission vous propose d'adopter sans modification la présente proposition de loi dans le texte adopté par l'Assemblée Nationale.

PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

Article premier.

L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est abrogé.

Art. 2.

L'inobservation, antérieurement à leur abrogation, des dispositions de l'article 46 de la loi susvisée du 10 juillet 1965, n'affecte pas la validité des actes translatifs de propriété passés avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 3.

Le deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins qu'il ne participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et que tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. »