

N° 90

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 23 novembre 1978.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*relatif aux droits grevant les lots d'un immeuble
soumis au statut de la copropriété.*

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

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

Voir les numéros :

Assemblée nationale (6^e légial.) : 139, 298 et in-8° 88.

Copropriété. — Immeubles d'habitation - Hypothèques - Privilèges - Publicité foncière - Code civil.

PROJET DE LOI

Article premier.

Il est ajouté à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis un article 6-I ainsi rédigé :

« *Art. 6-I.* — En cas de modification dans les quotes-parts des parties communes afférentes aux lots, quelle qu'en soit la cause, les droits soumis ou admis à publicité dont les lots sont l'objet s'éteignent sur les quotes-parts qui en sont détachés et s'étendent à celles qui y sont rattachées.

« En cas de changement de l'emprise d'une copropriété résultant de l'aliénation volontaire ou forcée ou de l'acquisition de parties communes, les droits soumis ou admis à publicité, autres que les servitudes, dont les lots sont l'objet, s'éteignent sur le bien cédé et s'étendent au bien acquis.

« Toutefois, l'extension prévue à l'alinéa précédent, qui s'opère avec le rang attaché à la publicité primitive, n'a lieu que par la publication au fichier immobilier de la déclaration faite par le syndic ou un créancier que le bien acquis est libre de tout droit de même nature au jour de la mutation ou qu'il est devenu libre de ces mêmes droits. L'inexactitude de cette déclaration entraîne le rejet de la formalité de publicité. »

Art. 2.

Il est ajouté à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis un article 16-1 ainsi rédigé :

« *Art. 16-1.* — Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

« La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot.

« Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Art. 3.

Il est ajouté au Code civil un article 2148-1 ainsi rédigé :

« *Art. 2148-1.* — Pour les besoins de leur inscription, les privilèges et hypothèques portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas grever la quote-part de parties communes comprise dans ces lots.

« Néanmoins, les créanciers inscrits exercent leurs droits sur ladite quote-part prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la distribution ; cette quote-part est tenue pour grevée des mêmes sûretés que les parties privatives et de ces seules sûretés. »

Art. 4.

Il est ajouté à l'article 2217 du Code civil, entre les deux alinéas actuels, deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour les besoins de leur publication, les commandements portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas porter sur la quote-part de parties communes comprise dans ces lots.

« Néanmoins, les créanciers saisissants exercent leur droit sur ladite quote-part, prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la distribution. »

Art. 5.

Il est ajouté à la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, un article 47-1 ainsi rédigé :

« *Art. 47-1.* — Pour les besoins de leur inscription, les privilèges et hypothèques portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas grever la quote-part de parties communes comprise dans ces lots.

« Néanmoins, les créanciers inscrits exercent leurs droits sur ladite quote-part prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la

distribution ; cette quote-part est tenue pour grevée des mêmes sûretés que les parties privatives et de ces seules sûretés. »

Art. 6.

Il est ajouté à l'article 45 de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour les besoins de leur publication, les ordonnances d'exécution forcée portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas porter sur la quote-part de parties communes comprise dans ces lots.

« Néanmoins, les créanciers saisissants exercent leur droit sur ladite quote-part, prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la distribution. »

Art. 7.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux inscriptions de privilèges ou d'hypothèques et aux saisies non encore périmées ou radiées à la date de son entrée en vigueur, ainsi qu'à tous les droits visés à l'article 6-1 de la loi du 10 juillet 1965 non encore éteints à la même date.

Art. 8.

Tout créancier inscrit antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi peut s'opposer à la remise prévue à l'article 16-1, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965. Cette opposition est notifiée au notaire détenteur de la minute du règlement initial de copropriété antérieurement à la constatation de la cession en la forme authentique. Dans ce cas, la part du copropriétaire intéressé doit être consignée au profit du ou des créanciers opposants pour leur être distribuée, compte tenu du rang de préférence des inscriptions portant sur les parties privatives comprises dans les lots concernés par ces oppositions.

Art. 9.

Les conditions et modalités d'application de la présente loi et, notamment, les cas de refus du dépôt ou de rejet de la formalité seront fixés par décret.

Art. 10.

La présente loi entrera en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la publication du décret pris pour son application et au plus tard le premier jour du septième mois suivant sa propre publication.

Art. 11.

La présente loi, à l'exception de ses articles 5 et 6, est applicable dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 22 novembre 1978.

Le Président,

Signé : JACQUES CHABAN-DELMAS.