Publication mensuelle – ISSN 0758-7309 27e Année – Envoi n° 7-2004

Gestion immobilière

DICTIONNAIRE PERMANENT

Bulletin 356
Juin 2004

Bulletin spécial

Ce bulletin ne comporte pas de table d'actualisation. Se reporter à la table d'actualisation du bulletin 355.

Copropriété

Modification du décret du 17 mars 1967

D. n° 2004-479, 27 mai 2004 : JO, 4 juin

Sommaire page suivante

EDITIONS LEGISLATIVES

80, avenue de la Marne • 92546 Montrouge Cedex
Tél. Service Relations Clientèle **01 40 92 36 36** • Tél. Standard 01 40 92 68 68 • Télécopie 01 46 56 00 15
Site Internet : www.editions-legislatives.fr • E-mail : el@editions-legislatives.fr

Sommaire

Pages

■ Organisation du syndicat

Assemblées générales

– Ordre du jour de l'assemblée 2400
– Notifications à joindre à la convocation 2400
– Feuille de présence 2401
– Instauration de scrutateurs 2401
– Procès-verbal de l'assemblée 2401
– Second vote de l'article 25-1 de la loi de 1965 2402
– Définition de la « mise en concurrence » 2402
– Délégations accordées par l'assemblée 2402

Conseil syndical

– Organisation et fonctionnement du conseil syndical de sa mission 2402
– Exécution par le conseil syndical de sa mission 2402

Syndic

– Contrat de syndic 2403
– Durée des fonctions du syndic 2403
– Obligation du syndic 2404
– Syndic mandataire de certains copropriétaires 2405

■ Vie du syndicat

Gestion financière du syndicat

– Définition des charges, avances et provisions 2406
– Sommes dont le syndic peut exiger le versement 2406
– Placement des fonds du syndicat 2406
– Budget prévisionnel 2406

Travaux du syndicat

– Définition des travaux d'amélioration 2407
– Définition des travaux de maintenance 2407

Vente des lots de copropriété

– Transmission des documents intéressant la copropriété 2408
– Contenu de l'état daté 2408
– Répartition des provisions et charges entre vendeur et acquéreur 2408

Syndicats en difficulté

– Administration provisoire du syndicat en difficulté 2409
– Scission judiciaire du syndicat 2409

■ Situations particulières

Syndicats de forme coopérative

– Syndic du syndicat de forme coopérative 2410
– Contrôle des comptes du syndicat de forme coopérative 2410
– Recours à une union coopérative 2411

Unions de syndicats de copropriétaires

– Personnalité civile de l'union 2411
– Contrôle des décisions de l'union 2411
– Conseil de l'union 2411

■ Texte reproduit du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 2413

EDITIONS LEGISLATIVES

Introduction

Plus de 3 ans après la parution de la loi SRU du 13 décembre 2000, le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 est modifié afin de rendre effectives les nouveautés apportées par cette loi au statut de la copropriété. Ces aménagements, effectués dans un souci de totale transparence des différents intervenants dans la vie de la copropriété, sont également l'occasion pour le pouvoir réglementaire de préciser certaines questions ayant donné lieu à d'âpres discussions et à diverses interprétations jurisprudentielles. Malheureusement, il n'est pas allé au bout de sa logique de refonte du statut, de nombreuses interrogations restant sans réponses et des obligations sans sanctions. La jurisprudence pourra donc poursuivre son œuvre créatrice en la matière.

Le décret de 1967 étant, dans son ensemble, d'ordre public *(◆ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 43)*, les règlements de copropriété doivent s'y conformer. La loi SRU octroyait aux syndicats 5 ans pour les rendre conformes aux « adaptations rendues nécessaires par les évolutions législatives » (et réglementaires) *(◆ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 49)* : ils vont enfin pouvoir s'atteler à cette tâche.

Parmi les 49 articles que comporte le décret, certaines dispositions sont particulièrement marquantes. Ainsi :

– l''instauration de règles de répartition des charges entre vendeur et acquéreur (v. p. 2408) ;

– la modification de l'article 11 relatif aux documents à notifier au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée (v. p. 2400) ;

– la possibilité de tenir sous forme électronique la feuille de présence et le procès-verbal, qui doit désormais être signé à l'issue de la réunion (v. p. 2401) ;

– la définition de la mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fourniture (v. p. 2402) ;

– la transparence accrue du conseil syndical par l'obligation pour ce dernier de rendre compte de sa mission une fois par an (v. p. 2403) ;

– le nouvel article 35 précisant les sommes dont le syndic peut exiger le versement (v. p. 2406) ;

– la liste des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (v. p. 2406) ;

– la distinction effectuée entre les charges, provisions et avances (v. p. 2406) ;

– la consultation du syndicat sur l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union de syndicats (v. p. 2411).

Les praticiens seront cependant déçus de l'absence de certaines précisions pourtant réclamées, concernant notamment la notion de « frais nécessaires » de l'article 10-1 de la loi de 1965, librement appréciée par la jurisprudence, alors qu'une définition réglementaire aurait résolu de nombreux problèmes. De même, l'article 38-1 de la loi relatif aux catastrophes technologiques et naturelles du 30 juillet 2003 mériterait quelques développements, auxquels, espérons-le, un décret ultérieur sera consacré. Enfin, le décret comptable est vivement attendu, la nouvelle nomenclature des comptes du syndicat étant applicable à compter du 1er janvier 2005. En effet, seules quelques dispositions comptables viennent d'être intégrées dans le décret de 1967.

Remarque : de nombreuses dispositions du décret modificatif ne constituent qu'une harmonisation textuelle, prenant en compte les aménagements apportés à la loi de 1965, essentiellement par la loi SRU. Ainsi :

– l'article 1er du décret de 1967 est modifié pour intégrer l'ajout d'un alinéa à l'article 10 de la loi ;

– les deux premiers alinéas de l'article 28 sur les fonctions de syndic tiennent enfin compte de l'abrogation de l'article L. 443-15-1 du CCH par la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

– l'article 36 prend en considération l'ajout des articles 35-1 et 35-2 dans le décret ;

– dans les articles 62-5, 62-9, et 62-11 à 62-13 relatifs aux syndicats en difficulté, toute référence aux pouvoirs conservés par le syndic est supprimée, les fonctions de celui-ci prenant fin automatiquement, depuis la loi SRU, avec la désignation d'un administrateur provisoire (v. p. 2409) ;

– l'article 38, relatif à l'obligation pour les syndics bénévoles d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé, est abrogé, puisque tous les syndics sont désormais astreints à cette formalité, sauf décision contraire de l'assemblée générale *(◆ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18)*.

■ Entrée en vigueur des nouvelles dispositions

A l'exception de quelques articles qui seront signalés dans les développements qui suivent, les nouvelles dispositions du décret de 1967 seront applicables dès le 1er septembre 2004.

Organisation du syndicat

Assemblées générales

1 Ordre du jour de l'assemblée

Disparition de l'ordre du jour complémentaire

L'article 10 du décret de 1967, relatif à l'ordre du jour complémentaire que peuvent demander les copropriétaires lorsqu'ils reçoivent la convocation à l'assemblée, est totalement réécrit. Désormais, les copropriétaires peuvent demander « à tout moment » au syndic l'inscription des questions qu'ils souhaitent voir abordées. Aucune forme n'étant précisée pour cette demande, l'article 64 (ancien article 63) du décret s'applique et la demande doit être effectuée par lettre recommandée AR.

Le syndic n'a aucun pouvoir d'appréciation sur l'opportunité de la question qu'il est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou de la suivante si la demande est trop tardive (dans ce cas, c'est la date de réception au syndic qui compte). Ces nouvelles dispositions vont certainement faire naître un contentieux sur l'appréciation du caractère tardif de la demande. Reste à savoir si le syndic pourra tout de même refuser l'inscription si la demande n'est pas accompagnée des documents dont la notification est obligatoire (v. ci-dessous). Aucune sanction n'étant prévue, on peut se demander si celles appliquées jusque-là par la jurisprudence (nullité de l'assemblée générale et dommages et intérêts) sont toujours d'actualité.

Remarque : c'est le syndic et non plus « la personne qui a convoqué l'assemblée » qui reçoit les demandes, même quand il n'a pas lui-même procédé aux convocations.

Aucun ordre du jour complémentaire ne pourra plus être requis, puisqu'une fois la convocation adressée, les demandes des copropriétaires seront reportées sur l'assemblée suivante (dont ils peuvent solliciter la convocation s'ils estiment sa tenue nécessaire). Le principe est donc inversé puisqu'auparavant, les demandes n'étaient valablement soumises qu'après l'envoi des convocations. Cette nouvelle disposition présente l'avantage de résoudre le problème lié à la brièveté des délais et du surcoût engendré par les envois supplémentaires. Mais il permettra également au syndic d'éviter l'inscription de certaines questions en envoyant les convocations très tôt.

- *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 10, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 6*

Questions ne figurant pas à l'ordre du jour

Aucun texte ne réglait le sort des questions ne figurant pas à l'ordre du jour ; la jurisprudence considérait qu'elles ne pouvaient faire l'objet d'aucun vote. Le décret de 1967 reprend expressément cette solution : si elles peuvent parfaitement être examinées en assemblée, aucune décision ne peut être prise, l'assemblée ne pouvant statuer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

- *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 13, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 8*

2 Notifications à joindre à la convocation

L'article 11 du décret de 1967, qui énumérait les documents devant être joints à la convocation à peine de nullité de l'assemblée, fait également l'objet d'une nouvelle rédaction. Deux sortes de documents sont désormais distingués, les premiers devant être notifiés à peine de nullité de l'assemblée, les autres uniquement pour l'information des copropriétaires (aucune sanction n'est prévue dans ce cas).

Documents devant être notifiés à peine de nullité de l'assemblée générale

La liste des décisions ne pouvant être adoptées que si certains documents ont été notifiés est allongée. Ces notifications doivent être effectuées à peine de nullité de l'assemblée générale. Si la sanction de la nullité n'est pas prévue par l'article 11, elle résulte de la nouvelle rédaction de l'article 13 (v. ci-dessus). On peut d'ailleurs s'interroger sur le maintien de la jurisprudence qui n'applique la nullité qu'à la condition que les copropriétaires n'aient pas reçu, par ailleurs, une information suffisante.

L'obligation d'effectuer de telles notifications entre en vigueur le 1er septembre 2004, sauf en ce qui concerne les documents comptables et le budget prévisionnel pour lesquels la nullité ne sera encourue qu'à compter du 1er janvier 2005, date à laquelle s'appliqueront les obligations comptables.

Le tableau ci-dessous récapitule les documents devant être joints à peine de nullité.

Nature de la décision	Documents à joindre à l'ordre du jour
Approbation des comptes	État financier du syndicat Compte de gestion général
Vote du budget prévisionnel	Projet de budget
Approbation d'un contrat, devis ou marché	Conditions essentielles du ou des contrat(s)
Désignation du syndic	Projet(s) de contrat de syndic

EDITIONS LEGISLATIVES

Nature de la décision	Documents à joindre à l'ordre du jour
Convention entre le syndicat et le syndic	Projet de convention
Établissement ou modification des documents de la copropriété	Projet d'acte
Exigibilité des provisions Ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé Travaux d'accessibilité aux handicapés Décisions de l'article 25 Fermeture de l'immeuble Travaux d'amélioration Surélévation d'un bâtiment Opposition à l'exercice des droits accessoires d'un copropriétaire Amélioration d'un immeuble sinistré ou addition de locaux Autorisation du syndic à agir en justice	Projet de résolution
Question résultant du rapport de l'administrateur provisoire d'un syndicat en difficulté	Conclusions du rapport de l'administrateur provisoire

Remarque : l'ancienne rédaction était plus précise sur les documents à fournir en matière comptable. Mais les documents relatifs à l'approbation des comptes et au vote du budget prévisionnel devant être présentés de façon normalisée, selon le modèle qui sera donné par le futur décret comptable, les documents jusqu'à présent pris en compte par l'article 11 seront tout de même inclus.

Quant au contrat de syndic, ce ne sont plus ses conditions essentielles qui doivent être notifiées, mais le projet de contrat lui-même (sur le contenu du contrat de syndic, v. ci-dessous, p. 2403).

Une nouveauté doit également être signalée : l'obligation de joindre aux notifications les comparatifs de l'exercice précédent lorsque l'assemblée approuve les comptes ou vote le budget prévisionnel.

■ Documents notifiés à titre informatif

Sont joints à la convocation dans le but exclusif d'informer les copropriétaires :

– les annexes au budget prévisionnel ;

– l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

– lorsqu'il est obligatoire, l'avis rendu par le conseil syndical (auparavant, cet avis devait être joint à peine de nullité).

Aucune sanction n'est attachée au défaut d'envoi de ces documents.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 11 et 13, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 7 et 8*

3 Feuille de présence

Bien que le décret n'indique toujours pas qui a qualité pour établir la feuille de présence et faire émarger les copropriétaires, il est désormais précisé qu'elle peut comporter plusieurs feuillets.

Sa nature est également établie : elle constitue une annexe au procès-verbal et doit être conservée avec celui-ci.

Les nouveautés techniques sont désormais prises en compte en matière de copropriété, puisque la feuille de présence peut être tenue sous forme électronique dans les conditions des articles 1316-1 et suivants du code civil. Elle est donc valable dès lors que la personne dont elle émane peut être identifiée selon un procédé fiable garantissant le lien avec l'acte auquel elle se rattache. De même, la feuille doit être établie et conservée dans des conditions en assurant l'intégrité.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 14, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 9*

4 Instauration de « scrutateurs »

Le bureau de l'assemblée, qui était facultativement nommé, est remplacé par « un ou plusieurs scrutateurs », dont la désignation, toujours facultative, semble dépendre des stipulations du règlement de copropriété. Leur rôle n'est pas plus défini que l'était celui du bureau, si ce n'est qu'ils signent le procès-verbal de l'assemblée.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 15, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 10*

5 Procès-verbal de l'assemblée

■ Tenue et signature du procès-verbal

L'article 17 du décret de 1967 précise désormais que le procès-verbal doit être signé à la fin de la séance par le président, le secrétaire et, le cas échéant, les scrutateurs. Le problème du moment de la signature est donc résolu. Si la solution risque d'allonger la durée de l'assemblée et d'en augmenter le coût, elle présente l'avantage de limiter les risques de litiges puisque le compte rendu de l'assemblée ne pourra plus être effectué *a posteriori*, et de permettre aux copropriétaires de formuler des réserves.

Remarque : on ne sait toujours pas qui établit le procès-verbal, ni quelle sanction sera appliquée à défaut de signature à l'issue de la séance.

Le procès-verbal, comme la feuille de présence, peut être tenu sous forme électronique (v. ci-dessus les développements relatifs à la feuille de présence).

Les procès-verbaux sont inscrits les uns à la suite des autres sur un registre spécialement ouvert qui peut être tenu sous forme électronique, la signature devant permettre en pareil cas l'identification de celui qui l'appose. Le registre contient les « décisions » de l'assemblée, et non plus les « délibérations ». Les discussions sur les questions à l'ordre du jour n'ont donc plus à figurer, seul le résultat compte.

■ Mentions du procès-verbal

Le résultat de chaque vote doit figurer sous la question correspondante (le texte de la délibération n'est plus reproduit) et préciser les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision ou abstenus, ainsi que leur nombre de voix. Ceux « qui n'ont pas pris part au vote » ne sont plus mentionnés, sans doute parce qu'ils sont assimilés aux abstentionnistes.

Les copropriétaires opposants voient également les réserves qu'ils formulent, lorsqu'elles concernent la régularité de la décision, portées automatiquement sur le procès-verbal.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 11*

6 Second vote de l'article 25-1 de la loi de 1965

Tenue de la seconde assemblée

La loi SRU a introduit la possibilité, lorsqu'un projet de résolution n'a pas recueilli la majorité de l'article 25 mais a réuni au moins un tiers de voix de tous les copropriétaires, de procéder immédiatement à un second vote à la majorité simple de l'article 24 *(L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25-1)*. Mais elle n'a donné aucune précision sur le moment auquel devait intervenir ce second vote : aussitôt après le premier vote ou à la suite des autres résolutions ? Cette question n'est pas résolue par le nouveau décret. L'article 19 modifié permet toutefois à l'assemblée d'inscrire cette question à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure. On ignore cependant s'il s'agit de l'assemblée qui doit être convoquée dans le délai maximal de 3 mois (v. ci-dessous) ou d'une autre assemblée qui devra dans ce cas statuer à la majorité de l'article 25.

Si le projet qui n'a pu être voté à la majorité de l'article 25 n'a pas recueilli le tiers des voix, le second vote à la majorité de l'article 24 doit être reporté à une assemblée ultérieure. Alors qu'il n'existait aucune date butoir auparavant, le délai de convocation de cette assemblée est désormais encadré. Il ne doit pas en effet s'écouler plus de 3 mois entre la tenue de la première assemblée et la date d'expédition (et non pas la première présentation) des convocations à la seconde assemblée. Ce délai peut être réduit à 8 jours si l'ordre du jour est exactement le même. Les notifications de l'article 11, effectuées lors de la convocation à la première assemblée, n'ont dans ce cas pas à être réitérées.

Si le délai maximal de 3 mois est dépassé, le vote ne peut avoir lieu à la majorité simple.

Application dans le cadre du vote d'un contrat, devis ou marché

Lorsque la résolution porte sur un contrat, devis ou marché devant être approuvé à la majorité de l'article 25 et que plusieurs candidats sont en concurrence, le second vote à la majorité de l'article 24 ne peut avoir lieu que si chaque candidature a fait l'objet d'un vote à la majorité absolue. Cette procédure évitera qu'il ne soit voté que sur les premières candidatures.

- *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 19, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 12*

7 Définition de la « mise en concurrence »

L'article 21 de la loi de 1965, dans sa rédaction issue de la loi SRU, dispose que l'assemblée générale arrête le montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. L'article 19-2 du décret clarifie cette notion de « mise en concurrence ». Elle résulte soit de la présentation d'un devis par plusieurs entreprises, soit de l'établissement d'un devis unique par le syndic (éventuellement assisté ?), à partir duquel plusieurs entreprises estiment le coût de leur intervention. L'assemblée générale peut cependant fixer les conditions de cette mise en concurrence.

- *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 19-2, créé par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 13*

8 Délégations accordées par l'assemblée

Les délégations de pouvoirs, accordées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 *a* de la loi uniquement pour les décisions prises à la majorité simple, peuvent autoriser le délégataire à engager certaines dépenses. La délégation doit dans ce cas préciser non seulement le montant de la dépense autorisée, mais également l'objet de cette dépense.

De plus, il appartient au délégataire de rendre compte à l'assemblée de l'exécution de sa délégation.

- *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 21, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 14*

Conseil syndical

1 Organisation et fonctionnement du conseil syndical

Si le conseil syndical est toujours désigné à la majorité de l'article 25, ses règles d'organisation et de fonctionnement, lorsqu'elles ne sont pas prévues par le règlement de copropriété, sont désormais fixées et modifiées par l'assemblée à la majorité simple de l'article 24. Alors qu'auparavant ces règles devaient être établies par l'assemblée désignant les membres du conseil syndical, il semble que les deux décisions ne soient plus liées, mais puissent être prises séparément.

- *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 22, al. 1er, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 15*

2 Exécution par le conseil syndical de sa mission

Assistance de tiers à la copropriété

Afin d'exécuter au mieux la mission qui lui est confiée, le conseil syndical peut se faire assister par toute personne de son choix, même extérieure à la copropriété. Lorsqu'une question requiert des capacités particulières, il peut demander à un professionnel de la spécialité de formuler un avis technique.

- *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 27, al. 2, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 16*

■ Obligation de rendre compte de l'exécution de sa mission

Le conseil syndical, pour plus de transparence dans la gestion du syndicat, doit rendre compte de l'exécution de sa mission une fois par an devant l'assemblée générale. La forme de cette reddition de comptes n'est cependant pas précisée (écrite ou orale) et aucune sanction n'est attachée à cette obligation.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 22, al. 2, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 15*

■ Dépenses de fonctionnement du conseil syndical

Le conseil syndical, qui n'est pas rémunéré, peut cependant se faire rembourser les dépenses engagées pour l'exercice de sa mission, car elles constituent des dépenses courantes d'administration du syndicat. Elles sont payées par le syndic au nom du syndicat. L'assemblée générale ne peut donc plus décider de faire supporter les dépenses inhérentes à la mission du conseil syndical par une personne autre que le syndicat.

Remarque : on peut se demander si les honoraires des techniciens consultés par conseil syndical constituent des dépenses dues par le syndicat.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 27, al. 2, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 16*

Syndic

1 Contrat de syndic

■ Vote du contrat de syndic

Le contrat de syndic, dont le projet doit être communiqué en même temps que la convocation à l'assemblée (v. p. 2401), fait l'objet d'une décision relevant de la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 (et non plus de l'article 24), ce qui a le mérite d'aligner les conditions du vote de la désignation du syndic et celles de l'approbation de son contrat.

Remarque : la désignation et la révocation du syndic étant expressément visées par l'article 25 *c* de la loi, elles peuvent faire l'objet, en application de l'article 25-1 (v. p. 2402) d'un second vote à la majorité simple de l'article 24. Or la formulation du nouvel article 29 du décret semble lier la désignation du syndic et l'approbation de son contrat, ce qui pourrait signifier que le vote du contrat peut également bénéficier des dispositions de l'article 25-1, sauf à considérer que si les deux décisions sont liées, seule l'une peut éventuellement être prise à la majorité simple. Mais le décret ne pouvant modifier la loi, sans doute faut-il comprendre que l'approbation du contrat de syndic constitue un élément essentiel de sa nomination.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 29, al. 2, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 18*

■ Contenu du contrat de syndic

Le contrat sur lequel l'assemblée est appelée à se prononcer doit être précis quant à sa durée et à sa date de prise d'effet. De plus, il a désormais un contenu obligatoire.

Alors que l'ancienne rédaction de l'article 29 du décret se référait d'une manière générale à l'ensemble de la loi et du décret, il est désormais précisé que les conditions d'exécution de la mission du syndic contenues dans son contrat doivent être conformes aux articles 14 et 18 de la loi. Le contrat de syndic doit donc permettre à celui-ci de conserver et administrer les parties communes, et doit également comporter la liste des obligations imposées par l'article 18 de la loi.

Par ailleurs, le contrat doit aussi indiquer les « éléments de détermination de la rémunération du syndic » (et non plus uniquement les « conditions de sa rémunération »). Cette nouvelle formulation permet une plus grande liberté contractuelle pour déterminer les actes de gestion courante et les prestations particulières permettant la perception d'honoraires supplémentaires ou particuliers. La référence aux articles 14 et 18 de la loi est utile, car elle permet de déterminer les conditions dans lesquelles des honoraires supplémentaires peuvent être réclamés.

Désormais, puisqu'il existe des mentions obligatoires, le vote du contrat de syndic aura lieu de manière globale, et non plus sur différents points (rémunération, durée, etc.). La désignation du syndic s'en trouve simplifiée.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 29, al. 1, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 18*

2 Durée des fonctions du syndic

Les principes en la matière restent inchangés : le syndic est désigné pour une durée maximale de 3 ans, sauf si lui-même, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, préposés, parents ou alliés jusqu'au 3e degré ont participé, directement ou par personne interposée, à la construction de l'immeuble. La durée est réduite à 1 an pendant tout le délai de la garantie décennale de l'article 2270 du code civil. Étrangement, le partenaire de PACS n'est pas visé dans cette hypothèse.

Le point de départ du délai n'est pas précisé par l'article 28, mais l'article 29 résout cette difficulté en imposant que le contrat de syndic indique sa date d'effet (v. ci-dessus). La fin exacte du mandat sera ainsi connue plus facilement.

Remarque : pour viser le délai décennal, l'ancien article 28 renvoyait à l'article 1792 du code civil, alors que celui-ci n'indiquait aucun délai. La référence à l'article 2270 du même code comble cette absence.

Si la nouvelle formulation maintient la possibilité pour le syndic d'être renouvelé dans ses fonctions pour les durées citées précédemment, toute référence à la majorité de l'article 25 est supprimée, ce qui laisse toute latitude au législateur pour modifier les conditions de ce renouvellement, bien que le renvoi à l'article 25 ait été conservé dans l'article 29, relatif au vote du contrat de syndic (v. ci-dessus).

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 28, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 17*

3 Obligations du syndic

■ Ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé

Alors qu'avant la loi SRU, l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé n'était que facultative lorsque le syndic relevait des dispositions de la loi Hoguet, le principe a été inversé : l'ouverture d'un compte séparé a désormais lieu de plein droit, sauf si l'assemblée en décide autrement à la majorité de l'article 25. Le deuxième alinéa de l'article 29 du décret, qui indiquait les modalités de ce vote, n'a donc plus lieu d'être.

Un article 29-1, qui entre en vigueur immédiatement, est introduit. Il précise que l'assemblée qui dispense le syndic de l'ouverture d'un compte séparé doit également fixer la durée de cette dispense, laquelle est renouvelable. Mais en cas de désignation d'un nouveau syndic, elle prend fin de plein droit, ce qui est une conséquence du caractère personnel du mandat qui lie le syndicat au syndic.

Remarque : aucune durée, ni minimale ni maximale, n'est assignée à la dispense. La seule limite est constituée par la désignation d'un nouveau syndic.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 29-1 créé par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 19*

■ Détention des archives et documents du syndicat

Le décret du 27 mai 2004 complète la liste des pièces et documents que le syndic, en tant que détenteur des archives du syndicat, est appelé à conserver, en y ajoutant le carnet d'entretien, le diagnostic technique et les documents comptables. Ces obligations nouvelles sont la conséquence de la réglementation et des exigences imposées au syndic en matière comptable et financière par la loi SRU (v. p. 2406).

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 33, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 21*

■ Transmission des documents intéressant le syndicat

• *Transmission aux copropriétaires*

Les modalités de transmission des documents que le syndic est tenu de fournir aux copropriétaires sont plus rigoureuses. Alors qu'il était seulement tenu de délivrer des copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées, doivent également être transmis, sur demande et aux frais des copropriétaires, copie :

– des annexes des procès-verbaux (la feuille de présence par exemple, v. p. 2401) ;

– du carnet d'entretien. Une chaîne de transmission est donc mise en place, car si c'est bien au vendeur qu'incombe l'obligation de délivrer à l'acquéreur copie de ce document (v. p. 2408), c'est le syndic lui-même qui en est tenu à l'égard du copropriétaire qui en fait la demande. Or cette transmission peut représenter un certain coût. Le contrat de syndic devra donc prévoir une rémunération à ce titre (l'établissement et la mise à jour du carnet d'entretien faisant partie des prestations courantes) ;

– du diagnostic technique, s'il existe.

Cette énumération ne semble pas permettre que des copies ou extraits des autres documents conservés par le syndic soient demandés.

Remarque : le décret précise que la demande émane de copropriétaires uniquement pour le carnet d'entretien et le diagnostic technique. Doit-on en déduire que des tiers peuvent demander copie des procès-verbaux d'assemblées et de leurs annexes ?

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 33, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 21*

• *Transmission au nouveau syndic d'un bordereau récapitulatif des pièces*

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic, outre la transmission des documents et archives du syndicat, doit désormais également remettre à son successeur un bordereau récapitulatif de ces pièces. Ce formalisme apportera une plus grande sécurité tant à l'ancien syndic, qui possédera un justificatif de l'accomplissement de ses obligations, qu'au nouveau qui disposera d'un inventaire de ce qui lui a été remis, toute perte pouvant plus facilement être imputée à l'un ou à l'autre. Reste à savoir cependant la force probante d'un tel document et la combinaison de cette obligation avec la faculté pour le syndic de remettre les documents en deux temps. La copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

Remarque : cette disposition constituant l'application de l'article 18-2 de la loi de 1965, copie de ce bordereau devra également être remise à l'administrateur provisoire d'un syndicat en difficulté (v. p. 2409).

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 33-1, créé par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 22*

• *Transmission de l'état daté au notaire*

Avant la vente d'un lot, le syndic est tenu d'adresser au notaire chargé d'instrumenter la vente un état daté, voir p. 2408.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 5, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 4*

■ Administration du syndicat

Le syndic est chargé d'embaucher et de congédier le personnel « employé par le syndicat ». Cette précision, confirmant la jurisprudence, est apportée pour éviter toute confusion : c'est le syndicat et non le syndic qui est l'employeur. Le salaire constitue une charge de copropriété et non une dette du syndic, qui n'agit qu'en tant que mandataire du syndicat. Seul ce dernier doit être affilié à l'URSSAF et aux assurances-chômage.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 31, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 20*

■ Passation des contrats et marchés

Pour éviter les collusions frauduleuses dans le cadre de la passation de marchés de travaux ou de fourniture intéressant le syndic, les conventions conclues avec des personnes proches du syndic doivent faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale. La nouvelle rédaction de l'article 39, prise dans un contexte de suspicion sur les marchés passés par les syndics, vient préciser que cette décision relève de la majorité de l'article 24 et étend, dans un souci de transparence, la liste des personnes visées, en prenant en compte l'hypothèse du syndic-personne morale. Outre les conventions conclues avec le syndic, ses préposés, parents et alliés jusqu'au 3e degré inclus ou ceux de son conjoint, doivent également être autorisées celles conclues avec :

– la personne liée au syndic par un PACS (le concubin notoire n'est pas concerné alors que le code civil contient un titre consacré au « Pacte civil de solidarité et au concubinage ») ;

– la personne détenant, directement ou non, une participation dans le capital du syndic (quel que soit le montant de celle-ci) ;

– une entreprise dans laquelle le syndic ou ses proches détiennent une participation, sont salariés ou préposés ou exercent des fonctions de direction ou de contrôle.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 39, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 26*

EDITIONS LEGISLATIVES

■ Information des copropriétaires sur les sommes dont ils sont débiteurs

Le nouvel article 35-2 du décret décrit les modalités selon lesquelles le syndic informe les copropriétaires du montant des sommes dont ils sont redevables au titre du budget prévisionnel et des dépenses non-incluses dans ce budget (sur la gestion financière du syndicat, v. p. 2406).

Le syndic informe les copropriétaires par lettre simple, avant la date d'exigibilité, du montant des sommes. L'objet doit en outre être précisé lorsqu'il s'agit d'une dépense non-incluse dans le budget prévisionnel.

Remarque : si le contenu est décrit, le délai imparti aux copropriétaires entre la date de réception de l'avis et celle du paiement n'est pas précisé. Or, l'envoi étant effectué par lettre simple, il sera parfois difficile de démontrer son antériorité par rapport à la date d'exigibilité de la somme due.

Cette nouvelle obligation d'information mise à la charge du syndic permettra d'éviter les oublis plus ou moins volontaires des copropriétaires, dont les conséquences peuvent se révéler importantes.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 35-2, créé par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 24*

4 Syndic mandataire de certains copropriétaires

Lorsque le syndic est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds appartenant à autrui, il peut être le mandataire « particulier » des copropriétaires bénéficiant de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes. Il relève alors non plus des dispositions de la loi Hoguet et du statut de la copropriété, mais du droit commun du mandat des articles 1984 et suivants du code civil. Les subventions visées sont celles que l'ANAH octroie pour les travaux limitativement énumérés aux articles L. 321-1 et suivants et R. 321-2 et suivants du CCH.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 39-1, créé par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 27*

Vie du syndicat

Gestion financière du syndicat

1 Définition des charges, avances et provisions

L'introduction de l'article 45-1 dans le décret de 1967 permet de distinguer clairement des sommes qui étaient parfois assimilées.

Les charges sont constituées par les frais relatifs à l'administration, l'entretien, la conservation ou l'usage des parties communes et éléments d'équipement communs. Elles doivent être réparties entre les copropriétaires pour être exigibles. Le nouvel article 45-1 rappelle qu'il s'agit de dépenses incombant de manière définitive aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Les provisions correspondent à des sommes dues en cours d'exercice, alors que le solde des comptes du syndicat n'est pas encore définitivement établi, dans l'attente de l'approbation des comptes. Elles sont donc établies en fonction de prévisions leur conférant un caractère provisoire.

Les avances de fonds, quant à elles, sont des créances des copropriétaires à l'encontre du syndicat. Il n'est possible d'en demander le versement que si le règlement de copropriété ou une décision d'assemblée l'autorisent. Elles constituent soit une réserve, soit un emprunt contracté par le syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux seulement (le syndicat doit cependant éviter de s'endetter trop lourdement). Ces avances sont remboursables (par qui ?). Leur montant doit d'ailleurs être indiqué dans la deuxième partie de l'état daté établi par le syndic lors de la vente d'un lot (v. p. 2408).

C'est l'approbation des comptes qui va déterminer la date d'exigibilité de chaque somme d'argent. Conformément à la jurisprudence rendue à ce propos, il est confirmé que l'approbation des comptes du syndicat ne prive pas un copropriétaire du droit de contester la position de son propre compte.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 45-1, créé par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 33*

2 Sommes dont le syndic peut exiger le versement

L'article 35, relatif aux sommes dont le syndic peut exiger le versement, est totalement réécrit afin de correspondre parfaitement aux dispositions législatives relatives aux règles comptables et à l'établissement du budget du syndicat. Les sommes (telles que définies par le décret, v. ci-dessus) que le syndic peut réclamer sont :

– l'avance, qui ne peut excéder 1/6e du budget prévisionnel, constituant la réserve prévue par le règlement de copropriété ;

– les provisions du budget prévisionnel ;

– les provisions exclues du budget prévisionnel (sur la nature des travaux exclus, v. p. 2407) ;

– les avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée ;

– les avances constituées par les provisions spéciales constituées en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les 3 ans à venir mais non encore votés par l'assemblée.

Cette disposition entre en vigueur immédiatement.

Remarque : l'ancien article 35 parlait « d'avance de trésorerie permanente », et non de « réserve » prévue par le règlement de copropriété. Non seulement celle-ci voit son montant limité à 1/6e du budget prévisionnel (est-ce celui du moment de la demande ou de l'exercice à venir ?), mais le règlement doit l'avoir prévue ; à défaut, une décision de l'assemblée à la double majorité de l'article 26 sera nécessaire, s'agissant d'une modification du règlement de copropriété.

Parallèlement, une autre provision spéciale, non visée ici, subsiste pourtant : celle de l'article 37 du décret, que le syndic peut exiger lorsqu'il fait procéder à des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 35, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 23*

3 Placement des fonds du syndicat

Le nouvel article 35-1, qui reprend partiellement le second alinéa de l'article 35, permet à l'assemblée de décider, si elle l'estime nécessaire, du placement des sommes versées à titre de provisions et de l'affectation des intérêts qui en résulteront. La controverse qui existait quant à ces derniers (conservés par le syndic ou versés au syndicat ?) est donc close.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 35-1, créé par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 24*

4 Budget prévisionnel

La loi SRU du 13 décembre 2000 oblige le syndic à faire voter chaque année un budget prévisionnel destiné à faire face aux « dépenses courantes de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et éléments d'équipement communs de l'immeuble » *(◆ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 14-1)*. Il était toutefois difficile d'établir ce budget en l'absence des précisions réglementaires qui devaient être apportées, définissant notamment ses contours. C'est chose faite avec les nouveaux articles 43 à 45 du décret de 1967, immédiatement applicables, inclus dans la section VI désormais intitulée

« Comptabilité du syndicat ». Le décret comptable à venir viendra certainement compléter en partie ces dispositions.

Définition du budget prévisionnel

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de 12 mois. S'agissant d'une prévision, il doit être voté avant le début de chaque exercice qu'il concerne. L'article 14-1 de la loi prévoit en effet que l'assemblée amenée à voter ce budget doit se réunir dans les 6 mois du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Il n'est cependant pas soumis à l'approbation des comptes de l'exercice précédent.

Si, malgré cette obligation, il est voté après le début de l'exercice qui le concerne, le syndic, si l'assemblée l'y autorise, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles correspondant chacune à un quart du budget prévisionnel. Mais la déchéance du terme pour défaut de paiement d'une seule provision, prévue par l'article 19-2 de la loi, ne sera pas applicable.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 43, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 32*

Dépenses exclues du budget prévisionnel

Seuls sont compris dans le budget prévisionnel les travaux de maintenance et assimilés (v. ci-dessous). En revanche, sont exclus de ce budget les travaux :

– de conservation ou d'entretien (sauf s'il s'agit de travaux de maintenance) ;

– sur les éléments d'équipement commun ;

– d'amélioration (sur la définition de ces travaux, v. ci-dessous) ;

– consistant en des études techniques (diagnostics et consultations) ;

– ne concourant ni à la maintenance ni à l'administration des parties communes ou éléments d'équipement de l'immeuble.

Remarque : le contrat de syndic ainsi que tous les gros travaux sont exclus du budget prévisionnel. Seules les petites dépenses courantes peuvent y être incluses. Ils devront donc faire l'objet de provisions distinctes de celles du budget prévisionnel.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 44, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 32*

Travaux du syndicat

L'énumération des travaux exclus du budget prévisionnel (v. ci-dessous) est l'occasion pour le pouvoir réglementaire de définir deux catégories de travaux dont les contours étaient jusque-là délimités par la jurisprudence.

1 Définition des travaux d'amélioration

L'article 44 modifié du décret de 1967 ne fait que reprendre la définition donnée par l'article 30 de la loi, en l'étendant toutefois à d'autres travaux. Sont donc considérés de plein droit comme une amélioration :

– la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existant ;

– l'adjonction d'éléments nouveaux ;

– l'aménagement ou la création de locaux affectés à l'usage commun ;

– l'affouillement du sol ;

– la surélévation des bâtiments.

Cette liste ne semble cependant pas exhaustive.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 44, 3°, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 32*

2 Définition des travaux de maintenance

Le budget prévisionnel, dont l'élaboration a été rendue obligatoire par la loi SRU, a pour but de permettre au syndicat de faire face notamment aux « dépenses de maintenance ». Le décret pourvoit enfin à l'absence de définition de cette notion, pourtant indispensable pour prévoir le montant de ce budget de planification.

Notion de travaux de maintenance

La maintenance de l'immeuble inclut les travaux d'entretien courant destinés à conserver l'immeuble en l'état et à prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun, ainsi que les menues réparations (dont le montant est modique ou qui sont destinées à remplacer des éléments usés ou détériorés). Aucune amélioration de l'immeuble ne doit donc en résulter.

Remarque : il semble cependant que tous les travaux de conservation et d'entretien de l'immeuble ne puissent être assimilés à la maintenance de l'immeuble puisque l'article 44, 1° du décret les exclut du budget prévisionnel lorsqu'ils ne sont pas des travaux de maintenance. Il en serait ainsi, par exemple, de certaines transformations assimilables à des travaux d'entretien : elles ne peuvent être incluses dans le budget prévisionnel.

Travaux assimilés à des travaux de maintenance

Sont assimilés à des travaux de maintenance :

– le remplacement d'éléments d'équipement commun dont le prix est inclus forfaitairement dans un contrat de maintenance ou d'entretien afférent à ces équipements (la chaudière et l'ascenseur sont expressément visés). Mais si leur coût est compris forfaitairement dans un contrat, pourquoi doivent-ils figurer dans le budget prévisionnel ?

– les vérifications périodiques des éléments d'équipement commun imposées par les réglementations en vigueur.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 45, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 32*

Vente des lots de copropriété

1 Transmission des documents intéressant la copropriété

Le nouvel article 4-4 du décret de 1967 aménage le mode de diffusion des renseignements relatifs à l'immeuble à l'occasion de la vente de lots de copropriété.

La loi SRU a instauré l'obligation d'établir un diagnostic technique de l'immeuble vieux de plus de 15 ans lors de sa mise en copropriété, ainsi qu'un carnet d'entretien, qui doit être tenu à jour. L'article 45-1 de la loi de 1965 prévoit que ces deux documents peuvent être consultés par tout candidat acquéreur de lot. En outre, l'article 46-1 impose au notaire, lors de la vente d'un lot, de porter à la connaissance de l'acheteur le diagnostic technique. La loi étant muette sur la conservation et la communication de ces documents, le décret vient combler ce vide.

C'est le syndic qui se voit confier en dépôt le carnet d'entretien et le diagnostic technique (sur l'obligation pour le syndic de les transmettre, v. p. 2404). Mais lorsque le candidat-acquéreur les réclame, il appartient au vendeur de les lui communiquer, et non au syndic. Une réponse ministérielle prenait déjà parti en ce sens (◆ *Rép. min. n° 62336 : JOAN Q, 10 sept. 2001, p. 5255)*. Cette nouvelle obligation est certainement liée au devoir d'information qui pèse sur le vendeur.

Un problème pratique risque de se poser pendant 3 mois, puisque le nouvel article 4-4 entre en vigueur immédiatement, alors que l'article 33 relatif à l'obligation de conservation du syndic (v. p. 2404) ne sera applicable qu'à compter du 1er septembre 2004.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 4-4, créé par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 3*

2 Contenu de l'état daté

Préalablement à la vente d'un lot, le syndic doit communiquer au notaire rédacteur de l'acte, à la demande de ce dernier ou du vendeur, un état daté relatif essentiellement aux débiteurs des différentes sommes dues au syndicat.

L'article 5 est totalement réécrit. La rédaction de cet état daté doit respecter un certain formalisme, qui a peu d'incidence juridique car il est uniquement destiné à l'information des parties (à la différence de l'article 5-1 du décret qui fixe à l'opposition un formalisme rigoureux à peine de nullité, aucune sanction n'est ici prévue). Il est constitué de 3 volets spécifiques et d'une annexe.

Le premier volet est constitué des sommes (approximatives, car elles dépendent de l'apurement des comptes) restant dues par le lot vendu au syndicat. Il comprend :

– les provisions exigibles (incluses ou non dans le budget prévisionnel) ;

– les charges impayées ;

– les sommes dues par les copropriétaires vendeurs au titre du paiement différé des travaux d'amélioration de l'article 30 de la loi ;

– les avances exigibles (décidées par une assemblée générale mais non encore réglées).

Les informations de cette première partie, fournies par le syndic, doivent être communiquées au vendeur et au notaire, eux-mêmes chargés d'en informer les créanciers inscrits.

Remarque : le caractère liquide et exigible des dettes du vendeur est souligné. Mais désormais, le syndic n'aura pas à mentionner le montant des sommes restant dues par le vendeur à un titre quelconque (dommages et intérêts par exemple) ou pour les autres lots qu'il conserverait, alors que ces précisions devaient figurer dans l'ancien état daté. Les renseignements donnés sont donc incomplets, alors que l'opposition de l'article 20 de la loi de 1965 porte sur l'intégralité des sommes dues au syndicat.

La seconde partie représente les sommes (approximatives, car elles dépendent de l'apurement des comptes) dont le syndicat s'estime débiteur pour le lot vendu, c'est-à-dire :

– les avances telles que définies par l'article 45-1 (v. p. 2406) ;

– les provisions du budget prévisionnel postérieures à la période en cours et exigibles du fait de la déchéance du terme.

Remarque : le principe selon lequel le vendeur peut être remboursé d'un trop-perçu par le syndicat est consacré. Il pourra même prétendre au remboursement des provisions versées à titre de sanction.

Le troisième volet comprend les sommes qui devraient incomber à l'acquéreur du lot au titre :

– de la reconstitution des avances telles que définies par l'article 45-1 (v. p. 2406) ;

– des provisions non-encore exigibles (qu'elles soient ou non incluses dans le budget prévisionnel).

L'emploi du conditionnel laisse entendre que vendeur et acquéreur ont toujours la possibilité de conclure une convention s'écartant de ces principes pour la répartition des sommes non-encore exigibles (sur cette répartition, v. également ci-dessous).

Remarque : l'acquéreur est ainsi informé des charges courantes qu'il devra acquitter, des appels de fonds qui ne seront exigibles qu'après la vente et des provisions qu'il devra reconstituer au titre des réserves.

Enfin, une annexe de la troisième partie doit comporter :

– la somme correspondant à la quote-part du lot, sur les deux derniers exercices, dans le budget prévisionnel et dans les dépenses hors budget prévisionnel ;

– une information relative à l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat se trouverait impliqué. Ce point pourrait ainsi faire l'objet d'une convention entre vendeur et acquéreur.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 5, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 4*

3 Répartition des provisions et charges entre vendeur et acquéreur

Le nouvel article 6-2, dans le prolongement de l'article 5-1, permet à l'acquéreur de savoir à quoi il s'engage et les obligations auxquelles il devra faire face. Il donne également des règles claires de répartition des charges et provisions entre vendeur et acquéreur.

Ainsi, le vendeur est tenu des provisions du budget prévisionnel exigibles au moment de la vente, malgré le caractère prévisionnel de cette somme. Une fois versées, le vendeur n'a plus la possibilité d'en réclamer au syndic le remboursement, même

EDITIONS LEGISLATIVES

partiel, *prorata temporis*, en fonction de la date de la vente. Les provisions n'appartenant pas au budget prévisionnel sont dues par celui qui a la qualité de copropriétaire au moment où elles deviennent exigibles (ce qui constituait la règle générale auparavant). En fin d'exercice, lorsque les comptes sont clos, le trop ou le moins-perçu est reversé ou imputé sur le compte du copropriétaire en place ce jour-là.

Rien n'interdit qu'une convention contraire soit conclue entre le vendeur et l'acquéreur, seulement, elle sera inopposable au syndicat des copropriétaires.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 6-2 et 6-3, créés par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 5*

Syndicats en difficulté

Les modifications apportées aux dispositions relatives aux syndicats en difficulté constituent essentiellement une mise en conformité du décret de 1967 avec les articles 29-1 et suivants de la loi de 1965, tels que modifiés par la loi SRU. Celle-ci a en effet privé le syndic de tous ses pouvoirs, confiés à l'administrateur provisoire. Toute référence aux pouvoirs conservés par le syndic est donc supprimée *(◆ D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 62-5, 62-9, et 62-11 à 62-13, mod. par D. n° 2004-479, art. 35 et 38 à 41)*. Outre ces harmonisations purement textuelles, qui entrent en vigueur immédiatement, des précisions sont apportées sur le régime des syndicats en difficulté.

1 Administration provisoire du syndicat en difficulté

■ Nomination d'un administrateur provisoire

Seuls des copropriétaires représentant 15 % des voix du syndicat, le syndic ou le procureur de la République peuvent demander la désignation d'un administrateur provisoire. Lorsque la demande émane du syndic, il doit désormais avoir consulté auparavant le conseil syndical.

Remarque : la raison d'être de cette disposition est difficile à justifier. Est-ce parce que l'administrateur provisoire pouvant se voir confier une partie des attributions du conseil syndical, ce dernier voudra être consulté ? Elle est sans doute destinée à éviter les demandes intempestives, ce qui se comprend difficilement puisque le syndic n'a déjà aucun intérêt à présenter une telle requête qui le déchoit de tous ses pouvoirs. Il semble qu'il y ait là un frein de plus à ce que la demande émane de lui.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 62-2, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 34*

■ Transmission des archives du syndicat

Puisque sa mission cesse de plein droit dès l'ordonnance désignant un administrateur provisoire, le syndic est tenu des obligations de tout syndic sortant : il doit transmettre à l'administrateur provisoire l'ensemble des documents du syndicat, énumérés à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, et plus uniquement la liste des copropriétaires.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 62-6, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 36*

■ Décisions de l'administrateur provisoire

• *Publicité des décisions de l'administrateur provisoire*

Le registre des « délibérations » de l'assemblée étant désormais dénommé registre des « décisions » (v. ci-dessus, les développements relatifs au procès-verbal de l'assemblée générale, p. 2401), c'est sur ce document que sont portées les décisions de l'administrateur provisoire.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 62-8, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 37*

• *Pré-rapport et rapport de l'administrateur provisoire*

Le rapport rédigé par l'administrateur provisoire est remis, outre au procureur de la République, non plus au syndic « de la copropriété concernée », puisqu'il est déchu de tout pouvoir, mais au syndic « désigné » (sous-entendu : à la fin de la mission de l'administrateur provisoire). C'est à ce dernier qu'il incombe d'informer les copropriétaires de la possibilité qui leur est offerte d'en prendre connaissance. Il est également tenu d'en délivrer copie, sur demande.

Si un pré-rapport a été rédigé, il est transmis au président du conseil syndical (aucun syndic n'étant, par définition, désigné à ce stade) et au procureur de la République, par le secrétariat-greffe du TGI.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 62-11, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 39*

2 Scission judiciaire du syndicat

Instaurée par la loi SRU, la scission du syndicat, ordonnée judiciairement, peut permettre de résoudre certaines difficultés rencontrées par les syndicats en isolant les bâtiments dégradés.

Le nouvel article 62-15 octroie au procureur de la République, à condition que l'ordre public l'exige, ainsi qu'aux copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat, le pouvoir de provoquer cette décision judiciaire. Ils peuvent, uniquement après le dépôt du rapport de l'administrateur provisoire, assigner le syndic désigné devant le président du TGI, statuant comme en matière de référé, pour voir prononcer la division du syndicat. La scission « amiable » de l'article 28 de la loi n'étant pas facile à obtenir en assemblée, le problème est donc résolu différemment.

Le syndic désigné doit ensuite informer les copropriétaires de la date de l'audience. Au cours de cette dernière, le juge peut entendre les copropriétaires, mais il garde tout pouvoir d'appréciation sur l'opportunité de prononcer la scission, puisque l'article 29-4 de la loi de 1965 dispose qu'il « peut » la décider.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 62-15, créé par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 42*

Situations particulières

Syndicats de forme coopérative

La nouvelle appellation « syndicats de forme coopérative », et non plus « syndicats coopératifs », confirme que c'est seulement la forme qui les différencie des syndicats « ordinaires ».

Le décret du 17 mars 1967 édictait des dispositions particulières aux syndicats coopératifs, mais leur adaptation a été rendue nécessaire avec les modifications instaurées par la loi SRU. C'est chose faite avec la réécriture des articles 40 à 42 et l'ajout des articles 42-1 et 42-2. Les nouvelles dispositions entreront en vigueur le 1er septembre 2004, date à laquelle le syndicat devra faire figurer sa forme coopérative sur tous les actes et documents établis à son nom *(◆ D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 41, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 29)*. Cette forme de syndicat est désormais régie par les dispositions du décret de 1967 dès lors qu'elles ne sont pas contraires au statut édicté par sa section V.

1 Syndic du syndicat de forme coopérative

Rémunération et dépenses

Alors que rien n'interdit au syndic bénévole d'être rémunéré, les fonctions de syndic d'un syndicat de forme coopérative ne pourront plus donner lieu à rémunération. Par contre, il pourra inclure dans les dépenses courantes celles nécessitées par l'exécution de sa mission, notamment les frais et honoraires de la personne auprès de laquelle il a pris conseil ou du spécialiste auquel il a demandé un avis technique.

Mission

Une nouveauté importante est instaurée pour l'accomplissement de sa mission. En règle générale, le syndic ne peut se faire substituer *(◆ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, al. 7)* et l'ancien article 42 du décret permettait seulement au syndic d'un syndicat coopératif de se faire assister par un technicien de son choix. Désormais, le syndic d'un syndicat de forme coopérative, par définition non-professionnel, pourra confier l'exécution de certaines tâches à une union coopérative ou à des prestataires extérieurs. Cette décharge, qui se fait sous la responsabilité du syndic, ne doit pas être confondue avec la délégation de pouvoir que seule l'assemblée générale peut autoriser *(◆ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, al. 7)*.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art.42, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 29*

2 Contrôle des comptes du syndicat de forme coopérative

Choix des contrôleurs

Ce contrôle a été instauré par la loi SRU *(◆ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 17-1, créé par L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 75, IV)* parce que dans un syndicat coopératif, le syndic étant désigné parmi les membres du conseil syndical, sa gestion pouvait échapper à tout contrôle. Une ou plusieurs personnes physiques ou morales, copropriétaires ou personnes extérieures, doivent donc être désignées par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24. Mais aucune sanction n'est prévue en cas de défaillance ou d'absence de contrôleurs. Cela aurait cependant pour conséquence de faciliter la contestation des comptes.

Le décret vient préciser que si les contrôleurs ne sont pas des copropriétaires, il ne peut s'agir que d'un expert-comptable ou d'un commissaire aux comptes.

Pour plus de transparence, des incompatibilités ont été édictées : le ou les copropriétaires désignés ne doivent avoir aucun lien avec le syndic, l'un des membres du conseil syndical ou leurs conjoint, descendant, ascendant, partenaire de PACS ou préposé.

Mission des contrôleurs

Lorsque les contrôleurs sont des copropriétaires, leur mandat ne peut excéder 3 ans renouvelables et ils ne peuvent être rémunérés.

Remarque : le texte étant muet sur la durée des fonctions des contrôleurs extérieurs, leur mission doit-elle être considérée comme ponctuelle ?

Mais qu'ils soient copropriétaires ou non, ils doivent rendre compte de l'exécution de leur mission chaque année à l'assemblée générale.

◆ *D. 67-223, 17 mars 1967, art.42-1, créé par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 30*

EDITIONS LEGISLATIVES

3 Recours à une union coopérative

Dispositions applicables

Ces unions coopératives, qui ne sont régies par aucune disposition spécifique, ont pour objet de créer et régir les services qui faciliteront la gestion des syndicats. Le nouveau texte n'ajoute rien sur leur fonctionnement, les dispositions générales, modifiées, concernant les unions de syndicats de copropriétaires continuant à s'appliquer (v. ci-dessous les développements consacrés aux unions de syndicat des copropriétaires).

Constitution et adhésion

Afin de faciliter la gestion des syndicats de forme coopérative, le décret de 1967 leur offre désormais la possibilité de constituer entre eux une union coopérative, de façon très souple, puisqu'aucune proximité physique n'est exigée, les immeubles pouvant n'être ni contigus ni voisins (à la différence des unions de syndicats de copropriétaires), et que chaque syndicat peut choisir parmi les services proposés ceux dont il veut bénéficier. Cette liberté du syndicat présente l'avantage de ne pas lui imposer les prestations ou services qu'il ne désire pas.

Remarque : aucune précision n'est donnée ni sur la majorité à laquelle ces prestations et services sont choisis, ni sur l'organe chargé de cette décision (l'assemblée ?).

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art.42-2, créé par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 30*

Unions de syndicats de copropriétaires

La nouvelle section VIII et ses articles 63 à 63-4 constituent l'application pure et simple de l'article 29 de la loi de 1965, tel que modifié par la loi SRU. De nombreux aménagements ayant été apportés au statut des unions de syndicat, l'ensemble des dispositions réglementaires y afférent a été réécrit.

Remarque : la section VIII relative aux « Dispositions diverses » devient la section IX, car elle est remplacée par les développements relatifs aux « Unions de syndicats de copropriétaires ». Les articles 63, 64, 65 et 66 sont transposés respectivement aux articles 64, 65, 66 et 67 de la section IX.

Le recours à la forme coopérative est toujours possible (v. ci-dessus).

1 Personnalité civile de l'union

L'article 29 de la loi de 1965 confère expressément à l'union la personnalité morale. Il n'était cependant pas précisé, même si cela allait de soi, qu'elle pouvait posséder un patrimoine propre. C'est chose faite avec le nouvel article 63 du décret qui précise que l'union peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 63, al. 1er, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 46*

2 Contrôle des décisions de l'union

Seuls les syndicats, représentés par leurs syndics, sont membres de l'union, à l'exclusion des copropriétaires. Par conséquent, les syndics sont seuls habilités à siéger à l'assemblée générale de l'union (◆ *Cass. 3e civ., 26 févr. 2003, n° 00-21.235, Petit-Perrin c/ Synd. des copr. de la Résidence les Volnets I et a. : Bull. civ. III, n° 50,* cité Bulletin 340, p. 2816). Mais l'absence de contrôle des copropriétaires sur les décisions prises par l'union, qui les engagent, isolait cette forme de gestion du syndicat, à laquelle les syndicats hésitaient de plus en plus à recourir. Le nouvel article 63 permet de justifier à nouveau l'adhésion à une union de syndicats, en imposant au syndic de soumettre pour avis à l'assemblée générale du syndicat, ou au conseil syndical si la réunion d'une assemblée n'est pas possible, l'ordre du jour de l'assemblée de l'union. A l'issue de l'assemblée de l'union, le syndic doit également rendre compte à l'assemblée du syndicat des décisions qui y ont été prises.

Remarque : si ces nouvelles dispositions permettent au syndicat de contrôler les décisions prises par l'union, en donnant une orientation au syndic, de nombreuses interrogations subsistent cependant : l'avis demandé à l'assemblée du syndicat constitue t-il une véritable consultation faisant l'objet d'un vote ? L'assemblée du syndicat doit-elle donner quitus au syndic des décisions prises par l'union ? Quelle est l'opposabilité de l'assemblée de l'union à l'assemblée du syndicat ? Le syndic engage t-il sa responsabilité ? A défaut de solutions claires dans les textes, la jurisprudence devra résoudre ces questions, qui ne manqueront certainement pas de se poser assez rapidement.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 63, al. 2 et 3, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 46*

3 Conseil de l'union

Bien que l'union ne soit régie ni par la loi de 1965 ni par le décret de 1967 mais par ses propres statuts, les dispositions applicables au conseil de l'union sont calquées sur celles régissant le conseil syndical d'un syndicat de copropriétaires.

Rôle et pouvoirs du conseil de l'union

Le conseil de l'union, à l'image du conseil syndical dans un syndicat de copropriétaires, donne son avis au président de l'union ou à l'assemblée de l'union, sur des questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il contrôle également la gestion du président de l'union, chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée de l'union, puisqu'il est habilité à accéder et copier l'ensemble des documents du président (y compris les correspondances), dès lors qu'ils sont afférents à sa gestion ou à l'administration de l'union. Cette consultation, effectuée au bureau du président ou dans un autre

lieu convenu entre les parties, peut être déléguée à un ou plusieurs membres du conseil.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 63-1, créé par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 46*

Composition du conseil de l'union

Pour être régulièrement constitué, le conseil de l'union ne doit pas voir plus du quart de ses sièges vacant, quelle qu'en soit la cause.

Il est composé d'autant de membres qu'il y a de syndicats adhérant à l'union. Chacun d'entre eux désigne en effet à la majorité de l'article 24 une personne pour siéger au conseil de l'union. Ce membre, non rémunéré, peut être soit un copropriétaire, soit un associé d'une société propriétaire d'un lot, un accédant ou acquéreur à terme, ou leurs conjoints et représentants légaux ou statutaires s'il s'agit d'une personne morale. Il est nommé au plus pour 3 ans renouvelables.

Des membres suppléants sont facultativement désignés dans les mêmes conditions. Ces derniers achèveront le mandat des membres titulaires dont les fonctions ont définitivement cessé.

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 63-2 à 63-4, créés par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 46*

EDITIONS LEGISLATIVES

Textes

■ Décret nº 67-223 du 17 mars 1967

pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

D. n° 67-223, 17 mars 1967, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004 (JO, 4 juin)

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966, et notamment son article 47 (alinéa 1er) ;

Vu le code de procédure civile, et notamment ses articles 806 à 811, 819, 821, 824 et 825,

Décrète :

SECTION I - ACTES CONCOURANT À L'ÉTABLISSEMENT ET À L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ D'UN IMMEUBLE BÂTI

• **Article premier. –** *(D. n° 2004-47, 27 mai 2004, art. 2)* (1) Le règlement de copropriété mentionné par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comporte les stipulations relatives aux objets visés par l'alinéa 1er dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au « **troisième** » alinéa de l'article 10 de ladite loi.

Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif.

L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions de l'article 10 (alinéa 3) et, s'il y a lieu, de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

• **Art. 2. –** Le règlement de copropriété peut également comporter :

1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions de l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 ;

2° La ou les conventions prévues à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

• **Art. 3. –** Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.

Si le règlement de copropriété comprend un état descriptif de division et les conventions visées à l'article 2 ci-dessus, il doit être rédigé de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties et les clauses particulières au règlement de copropriété doivent se distinguer nettement des autres.

Dans ce cas, seules les stipulations dont l'objet est précisé à l'article 1er du présent décret constituent le règlement de copropriété au sens et pour l'application de ladite loi.

(1) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

• **Art. 4. –** Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

• **Art. 4-1. –** *(D. n° 97-532, 23 mai 1997, art. 1er)* La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

• **Art. 4-2. –** *(D. n° 97-532, 23 mai 1997, art. 1er)* Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m^2 ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

• **Art. 4-3. –** *(D. n° 97-532, 23 mai 1997, art. 1er)* Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

• **Art. 4-4. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 3)* **Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.**

• **Art. 5. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 4)* (2) **Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.**

(2) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

***(a)* Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;**

***(b)* Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;**

***(c)* Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;**

***(d)* Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;**

***(e)* Des avances exigibles.**

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

***(a)* Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;**

***(b)* Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.**

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

***(a)* De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;**

***(b)* Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;**

***(c)* Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.**

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

• **Art. 5-1. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 2)* Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux

mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

• **Art. 5-2. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 2)* L'année, au sens de l'article 2103-1° *bis* du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1er janvier au 31 décembre.

• **Art. 6. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 3-1)* Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 3-II) Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

• **Art. 6-1. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 4)* Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

• **Art. 6-2. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 5)* (1) **A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :**

1° **Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;**

2° **Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;**

3° **Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.**

• **Art. 6-3. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 5)* (2) **Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.**

SECTION II - LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTAIRES

• **Art. 7. –** Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (alinéas 2 et 3), 47 et 50 du présent décret, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

• **Art. 8. –** La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoit un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

• **Art. 9. –** *(D. n° 86-768, 9 juin 1986, art. 1er)* La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

• **Art. 10. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 6)* (2) **A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.**

• **Art. 11. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 7)* (3) **Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :**

I. – Pour la validité de la décision :

1° (4) **L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;**

2° (4) **Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;**

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3° **Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;**

4° **Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;**

5° **Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;**

6° **Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;**

7° **Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéas), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;**

8° **Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;**

9° **Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;**

II. – Pour l'information des copropriétaires :

1° **Les annexes au budget prévisionnel ;**

2° **L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;**

3° **L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en appli-**

(1) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

(2) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

(3) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004. Les 1° et 2° du I de l'article 11 entrent en vigueur le 1er janvier 2005 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

(4) NDLR : *les 1° et 2° du I de l'article 11 entrent en vigueur le 1er janvier 2005 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

cation du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

• **Art. 12. –** Pour l'application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés au précédent article et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée audit article 23 (alinéa 1er) ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

• **Art. 13. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 8)* (1) **L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.**

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

• **Art. 14. –** *(D. n° 86-768, 9 juin 1986, art. 3 ; D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 9, I)* (1) Il est tenu une feuille de présence « **pouvant comporter plusieurs feuillets** » qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéas 2 et 3) et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 9, II) (1) **La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.**

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 9, II) (1) **Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.**

• **Art. 15. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 10)* (1) Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1) du présent décret, son président et, « **s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs** », le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

• **Art. 16. –** Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'article 8 (alinéa 1er) du présent décret sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de ladite loi.

• **Art. 17. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 11)* (2) **Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.**

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms de copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

• **Art. 18. –** Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu à l'article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 juillet 1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de ladite loi.

En outre, dans le cas prévu à l'article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 juillet 1965, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société propriétaire de lots, s'il n'a pas assisté à la réunion.

• **Art. 19. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 12)* (2) **Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.**

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

1° **Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;**

2° **Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.**

• **Art. 19-1. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 5)* Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévus au *c* de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'article 11 du présent décret n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

• **Art. 19-2. –** (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 13) (3) **La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.**

• **Art. 20. –** Il est procédé pour les assemblées spéciales des propriétaires des lots intéressés, prévues par les articles 27, 28, 35 (alinéa 2) et 38 de la loi du 10 juillet 1965, de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.

• **Art. 21. –** Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25 *a* de la loi du 10 juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 14, I) (3) **Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.**

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 14, II (3) **Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.**

SECTION III - LE CONSEIL SYNDICAL

• **Art. 22. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 15)* (3) « **A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou**

(1) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

(2) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

(3) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 15) (1) **Le conseil syndicat rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission ».**

(D. n° 86-768, 9 juin 1986, art. 4) Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article 24 ci-après pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

• **Art. 23. –** *(Abrogé par D. n° 86-768, 9 juin 1986, art. 16).*

• **Art. 24. –** Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal.

Le ou les copropriétaires du ou des lots qui ne se sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal.

En l'absence de stipulation particulière du règlement de copropriété du syndicat principal, les copropriétaires désignent leurs représentants au conseil syndical de ce syndicat au cours d'une assemblée générale soit du syndicat secondaire, dans le cas prévu à l'alinéa 1er du présent article, soit du syndicat principal dans le cas prévu à l'alinéa précédent.

• **Art. 25. –** Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

• **Art. 26. –** *(D. n° 86-768, 9 juin 1986, art. 5)* Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 *a* de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 21 du présent décret.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965.

• **Art. 27. –** Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération (2).

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 16) (2) **Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.**

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 16) (2) **Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.**

SECTION IV - LE SYNDIC

• **Art. 28. –** *(D. n° 86-768, 9 juin 1986, art. 6 ; D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 17, I)* (2) Sous réserve des dispositions de l'article « **L. 443-15** » du code de la construction et de l'habitation et des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 17, I et II) (2) En dehors de l'hypothèse prévue par l'article « **L. 443-15** » précité, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 et **2270** *(3)* du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 17, III) (2) **Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.**

• **Art. 29. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 18)* (2) **Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.**

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

• **Art. 29-1. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 19)* **La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.**

Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

• **Art. 30. –** A l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

• **Art. 31. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 20)* (4) Le syndic engage et congédie le personnel « **employé par le** »syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

• **Art. 32. –** Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 6 ci-dessus ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

• **Art. 33. –** *(D. n° 86-768, 9 juin 1986, art. 8 ; D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 21, I)* (4) Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes « **ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique** ».

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 21, II) (4) **Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.**

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 21, II) (4) **Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.**

• **Art. 33-1. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 22)* (4) **En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.**

• **Art. 34. –** *(D. n° 86-768, 9 juin 1986, art. 9)* L'action visée au troisième alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 peut être introduite après mise en demeure effectuée dans les formes prévues par l'article 63 du présent décret ou par acte d'huissier de justice, adressée à l'ancien syndic et restée infructueuse pendant un délai de huit jours. Elle est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

• **Art. 35. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 23)* (5) **Le syndic peut exiger le versement :**

1° (6) **De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;**

2° (6) **Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;**

3° **Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;**

(1) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

(2) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

(3) NDLR : il convient de lire « aux articles » 1792 et 2270

(4) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

(5) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004. Les 1° et 2° de l'article 35 entrent en vigueur le 5 juin 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

(6) NDLR : les 1° et 2° de l'article 35 entrent en vigueur le 5 juin 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel)

4° **Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;**

5° **Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.**

• **Art. 35-1. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 24)* (1) **L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.**

• **Art. 35-2. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 24)* (1) **Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.**

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

• **Art. 36. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 25)* (1) Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au « **titre de l'article 35** » portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

• **Art. 37. –** Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

• **Art. 38. –** *(Abrogé, à compter du 1er sept. 2004, par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 47 et 48 partiel).*

• **Art. 39. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 26, I)* (1) Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, « **la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité** » ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 26, II) (1) **Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.**

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 26, II) (1) **Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.**

(1) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 26, II) (2) **Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

• **Art. 39-1. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 27)* (2) **Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du code civil.**

SECTION V - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SYNDICATS DE FORME COOPÉRATIVE

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 28)

• **Art. 40. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 29)* (2) **Outre les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires de forme coopérative, prévu aux articles 14 et 17-I de cette loi, est régi par les dispositions de la présente section et celles non contraires du présent décret.**

• **Art. 41. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 29)* (2) **Dans un syndicat de forme coopérative, les actes et documents établis au nom du syndicat doivent préciser sa forme coopérative. En aucun cas, le syndic et le vice-président, s'il existe, ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical.**

• **Art. 42. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 29)* (2) **Les dispositions de l'article 27 sont applicables au syndic. Celui-ci peut, en outre, sous sa responsabilité, confier l'exécution de certaines tâches à une union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs.**

• **Art. 42-1. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 30)* (2) **L'assemblée générale désigne, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, le ou les copropriétaires chargés de contrôler les comptes du syndicat, à moins qu'elle ne préfère confier cette mission à un expert-comptable ou à un commissaire aux comptes.**

Le ou les copropriétaires désignés, l'expert-comptable ou le commissaire aux comptes rendent compte chaque année à l'assemblée générale de l'exécution de leur mission.

Le mandat du ou des copropriétaires désignés pour contrôler les comptes du syndicat ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

Le ou les copropriétaires désignés ne peuvent être le conjoint, les descendants, ascendants ou préposés du syndic ou d'un des membres du conseil syndical ou être liés à eux par un pacte civil de solidarité.

• **Art. 42-2. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 30)* (2) **Les syndicats de forme coopérative peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, constituer entre eux des unions coopératives ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter leur gestion.**

Ces unions coopératives sont soumises aux dispositions de la section VIII du présent décret.

Chaque syndicat décide, parmi les services proposés par une union coopérative, ceux dont il veut bénéficier.

(2) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

SECTION VI - LA COMPTABILITÉ DU SYNDICAT

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 31)

• **Art. 43. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 32)* **Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.**

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

• **Art. 44. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 32)* **Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :**

1° **Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;**

2° **Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;**

3° **Aux travaux d'amélioration, tels 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, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;**

4° **Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;**

5° **Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.**

• **Art. 45. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 32)* **Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.**

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

• **Art. 45-1. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 33)* **Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.**

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

– sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

– sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à

constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

SECTION VII - PROCÉDURE

Sous-section 1. – *Dispositions générales*
(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 7)

• **Art. 46. –** *(D. n° 86-768, 9 juin 1986, art. 11)* A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.

La même ordonnance fixe la mission du syndic et, sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent article, la durée de celle-ci ; la durée de cette mission peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent article, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues par les articles 18, 18-1 et 18-2 de la loi susvisée du 10 juillet 1965 et par le présent décret. Il doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du syndic désigné par le président du tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

• **Art. 47. –** *(D. n° 86-768, 9 juin 1986, art. 12)* Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 ci-dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent, de plein droit, à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

• **Art. 48. –** *(D. n° 86-768, 9 juin 1986, art. 13)* A défaut de désignation dans les conditions prévues par les articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et au troisième alinéa de l'article 24 du présent décret, le président du tribunal de grande instance, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne par ordonnance les membres du conseil syndical.

S'il s'agit de désigner les membres du conseil syndical du syndicat principal, la requête peut être présentée aussi bien par le syndic du syndicat principal que par celui du syndicat secondaire.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

• **Art. 49. –** Sous réserve des dispositions des articles 8 et 50 du présent décret, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés à l'article 18 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire ; sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets, la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi susvisée du 10 juillet 1965 et par le présent décret.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

• **Art. 50. –** Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3e alinéa) ci-dessus, le président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

• **Art. 51. –** Copie de toute assignation délivrée par un copropriétaire qui, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, exerce seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, est adressée par l'huissier au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

• **Art. 52. –** L'action en justice visée à l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 est intentée à l'encontre du syndicat lorsqu'elle est fondée sur le fait que la part, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, incombant au lot du demandeur est supérieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'article 10 de cette loi.

• **Art. 53. –** Si la part d'un 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 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, l'action en justice visée à l'article 12 de ladite loi est intentée à l'encontre de ce copropriétaire.

A peine d'irrecevabilité de l'action, le syndicat est appelé en cause.

• **Art. 54. –** Chaque fois qu'une action en justice intentée contre le syndicat a pour objet ou peut avoir pour conséquence une révision de la répartition des charges, et indépendamment du droit pour tout copropriétaire d'intervenir personnellement dans l'instance, le syndic ou tout copropriétaire peut, s'il existe des oppositions d'intérêts entre les copropriétaires qui ne sont pas demandeurs, présenter requête au président du tribunal de grande instance en vue de la désignation d'un mandataire ad hoc.

Dans ce cas, la signification des actes de procédure est valablement faite aux copropriétaires intervenants ainsi qu'au mandataire ad hoc.

• **Art. 55. –** *(D. n° 86-768, 9 juin 1986, art. 14)* Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée, à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

• **Art. 56. –** Tout intéressé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

• **Art. 57. –** *(Abrogé par D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 10).*

• **Art. 58. –** *(Abrogé par D. n° 92-755, 31 juill. 1992, art. 305).*

• **Art. 59. –** A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

(D. n° 86-768, 9 juin 1986, art. 15) Dans les cas prévus aux articles 46 et 48 ci-dessus, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndic ou l'administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au président du tribunal de grande instance dans les quinze jours de cette notification.

• **Art. 60. –** Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande formée par le syndicat à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires, suivant la procédure d'injonction de payer, est portée devant la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

• **Art. 61. –** Pour l'application de l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal de grande instance statue, par ordonnance sur requête, lorsqu'en cas d'indivision ou d'usufruit la désignation d'un mandataire commun est demandée en justice.

• **Art. 62. –** Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du présent décret sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

Sous-section 2. – *Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté*
(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 7)

• **Art. 62-1. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 8)* La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

• **Art. 62-2. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 8)* Lorsque la demande émane de copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par le syndic.

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 34) (1) Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande « **après consultation du conseil syndical** ». L'autorisation prévue à l'alinéa 1er de l'article 55 du présent décret n'est pas dans ce cas nécessaire.

Lorsque la demande émane du procureur de la République, il présente au président du tribunal de grande instance une requête indiquant les faits de nature à motiver cette demande. Le président du tribunal, par les soins du greffier, fait convoquer le syndicat représenté par le syndic, par acte d'huissier de justice, à comparaître dans le délai qu'il fixe. A cette convocation est jointe la requête du procureur de la République.

• **Art. 62-3. –** *(D. n° 96-162, 15 févr. 1995, art. 8)* Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience.

• **Art. 62-4. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 8)* A l'effet de charger l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, et notamment de définir les pouvoirs dont l'exercice est confié à celui-ci, le président du tribunal de grande instance peut ordonner toutes les mesures d'instruction légalement admissibles. Il peut entendre le président du conseil syndical.

• **Art. 62-5. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 35)* (1) **L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.**

(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 8) Cette communication reproduit soit le texte de l'article 490 du nouveau code de procédure civile s'il s'agit d'une ordonnance du président statuant comme en matière de référé, soit le texte de l'article 496 du même code s'il s'agit d'une ordonnance sur requête.

• **Art. 62-6. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 36)* (1) **L'ancien syndic est tenu à l'égard de l'administrateur provisoire des obligations prévues à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.**

• **Art. 62-7. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 8)* Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.

Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.

A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la ou des décisions envisagées.

• **Art. 62-8. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 8 ; D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 37)* (2) Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, « **sur le registre des décisions** » prévu à l'article 17 du présent décret.

• **Art. 62-9. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 8 ; D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 38)* L'administrateur provisoire adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.

• **Art. 62-10. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 8)* Lorsque l'administrateur provisoire du syndicat, pour les nécessités de l'accomplissement de sa mission, présente une demande en application de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il saisit le président du tribunal de grande instance par la voie d'une assignation dirigée contre chacun des créanciers concernés.

• **Art. 62-11. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 8)* L'administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de celui-ci et en tout état de cause à la fin de sa mission.

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 39, I) (2) Il dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic « **désigné** ».

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 39, II) (2) **Dans l'hypothèse où il rédige un pré-rapport, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le secrétariat-greffe de la juridiction adresse une copie de ce pré-rapport au procureur de la République et au président du conseil syndical.**

• **Art. 62-12. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 8 ; D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 40)* (2) Le syndic « **désigné** » informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par l'assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut être joint, le cas échéant, à la lettre. Une copie de tout ou partie du rapport peut être adressée par le syndic « **désigné** » aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers.

• **Art. 62-13. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 8 ; D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 41)* (2) Si un prérapport est déposé par l'administrateur provisoire avant la fin de sa mission, le prérapport est porté à la connaissance des copropriétaires, à l'initiative de l'administrateur provisoire, dans les formes et conditions prévues à l'article 62-12.

• **Art. 62-14. –** *(D. n° 95-162, 15 févr. 1995, art. 8)* Si les conclusions du rapport ou du prérapport de l'administrateur provisoire préconisent que certaines questions soient soumises à l'assemblée générale, elles doivent être portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou d'une assemblée générale convoquée spécialement à cet effet.

• **Art. 62-15. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 42)* (2) **Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat. La même procédure peut être mise en œuvre par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.**

Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. Ceux-ci peuvent être entendus par le juge selon les dispositions du nouveau code de procédure civile.

SECTION VIII - LES UNIONS DE SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 45)

• **Art. 63. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 46)* (3) **L'union de syndicats, mentionnée à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet.**

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union.

Le syndic rend compte à l'assemblée générale des copropriétaires des décisions prises par l'union.

• **Art. 63-1. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 46)* (3) **Le conseil de l'union donne son avis au président ou à l'assemblée générale de l'union sur toutes les questions la concernant pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.**

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du président et, d'une manière générale, à l'administration de l'union, au bureau du président ou au lieu arrêté en accord avec lui. Il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.

• **Art. 63-2. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 46)* (3) **Le mandat des membres du conseil de l'union ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.**

• **Art. 63-3. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 46)* (3) **Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.**

Il est désigné à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsqu'une personne morale est désignée en qualité de représentant d'un membre du conseil de l'union, elle y est représentée par son représentant légal ou statutaire, ou, à défaut, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

• **Art. 63-4. –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 46)* (3) **Des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que**

(1) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

(2) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

(3) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

les membres titulaires du conseil de l'union. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, son suppléant siège au conseil de l'union jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Le conseil de l'union n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

SECTION IX - DISPOSITIONS DIVERSES

(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 43)

• **Art. « 64 ». –** *(D. n° 2000-293, 4 avr. 2000, art. 1er ; D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 44)* (1) Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par le présent décret, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. « Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ».

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

• **Art. « 65 ». –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 44)* (2) En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu soit en France métropolitaine si l'immeuble y est situé, soit dans le département ou le territoire d'outre-mer de la situation de l'immeuble.

Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 63 du présent décret sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

• **Art. « 66 ». –** *(D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 44)* (3) Le présent décret est applicable dans les territoires d'outre-mer, sous réserve des règles de procédure particulières à ces territoires.

(1) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel)*

(2) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

(3) NDLR : *entrée en vigueur : le 1er septembre 2004 (D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 48 partiel).*

DICTIONNAIRE PERMANENT Gestion immobilière

Fondateurs des Dictionnaires et Codes Permanents : Jean SARRUT et Lise MORICAND-SARRUT

● Directeur général de la Rédaction : Jean-Jacques VÉRON ● Directrice de la Rédaction, département Immobilier et Agricole : Nathalie CHAMPIGNEULLE-DUMAS

● Secrétaire générale de Rédaction : Sophie MEYER ● Première secrétaire de Rédaction : Laurence DARTIGEAS ● Rédacteurs : Alexandra FONTIN, Jean-Philippe LEROY, Caroline PICARD

Avec la participation de :

● Charlise BAGÉ, juriste d'entreprise • Pierre BAGNÉRÈS, docteur en droit • Véronique BAUDET-CAILLE, docteur en droit • Vincent CANU, avocat au barreau des Hauts-de-Seine • François CASTALDO, agent immobilier et syndic de copropriété, DEA de droit des affaires • Guy CHESNÉ, professeur agrégé des facultés • Anne-Marie CLAYSSEN-DOUCET, avocat à la cour d'appel de Bordeaux • Ernest GUILLET, conseiller technique à l'union nationale des fédérations d'organismes HLM • Jean HELLER, avocat à la cour d'appel de Paris • Michel HÉRAIL, docteur en droit, directeur honoraire du CRIDON-Ouest • René HERTAU, Enseignant, DSN • Jean HRABOVSKY, ingénieur arts et métiers • Philippe LEGRAND, avocat à la cour d'appel de Paris • Antoine LONGUÉPÉE, Docteur en droit, consultant CRIDON-Lyon • Aurélia MARIE, DESS de commerce international, DESS de propriété industrielle • Anne MOUROCQ, professeur à l'ICH de Nantes, membre du CRDI de l'ICH de Nantes • Odile RAYNAL, huissier de justice • Corinne SAINT-ALARY HOUIN, professeur à l'université des sciences sociales de Toulouse • Antoine TARDY, responsable de la réassurance à la SMABTP

EDITIONS LEGISLATIVES

● Rédactrice en chef technique : Sophie-Charlotte CAMPET-JOURNET

© 2004 – ÉDITIONS LÉGISLATIVES

SARL au capital de 1 920 000 € • SIREN 732 011 408 RCS NANTERRE

■ Gérant et directeur de la publication : Olivier GAULTIER

■ Principal associé : ÉDITIONS LEFEBVRE SARRUT

■ Gibert Clarey Imprimeurs, 37170 Chambray-lès-Tours. Dépôt légal : juin 2004. Imprimé en France.
Commission paritaire n° 1007 F 82164

Avance sur l'abonnement annuel : bulletins : 72 € ; feuillets de mise à jour : 76 € ; abonnement complet : 80 €

Cet envoi n° 7-2004 ajoute 24 pages à la collection de base