J.O N° 128 DU 4 JUIN 2004 PAGE 9871 TEXTE N° 16

Décrets, arrêtés, circulaires

Textes généraux

Ministère de la justice

Décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le décret n° 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

NOR: JUSC0420175D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale,

Vu le code civil, notamment ses articles 1316-1 et suivants et 1984 et suivants ;

Vu le nouveau code de procédure civile ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée notamment par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, en particulier son article 47 ;

Vu la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, modifiée par la loi n° 93-949 du 26 juillet 1993 et par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, définissant la location-accession à la propriété immobilière, notamment son article 41 ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

Décrète :

Article 1

Le décret du 17 mars 1967 susvisé est modifié comme il est dit aux articles 2 à 47 du présent décret.

TITRE Ier
ACTES CONCOURANT À L'ÉTABLISSEMENT ET À L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ D'UN IMMEUBLE BÂTI

Article 2

Au premier alinéa de l'article 1er, avant les mots : « alinéa de l'article 10 », le mot : « dernier » est remplacé par le mot : « troisième ».

Article 3

Après l'article 4-3, il est inséré un article 4-4 ainsi rédigé :

« Art. 4-4. - 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. »

Article 4

L'article 5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 5. - 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.

« 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. »

Article 5

Après l'article 6-1, il est inséré des articles 6-2 et 6-3 ainsi rédigés :

« Art. 6-2. - 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. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

TITRE II
LES ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIÉTAIRES

Article 6

L'article 10 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 10. - 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. »

Article 7

L'article 11 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 11. - Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

« I. - Pour la validité de la décision :

« 1° 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° 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 alinéa), 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 application 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. »

Article 8

L'article 13 est ainsi rédigé :

« Art. 13. - 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. »

Article 9

I. - Au premier alinéa de l'article 14, après les mots : « feuille de présence », sont ajoutés les mots : « , pouvant comporter plusieurs feuillets, » et avant les mots : « et de l'article 24 », est supprimé le mot : « modifié ».

II. - L'article 14 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

« Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil. »

Article 10

Au premier alinéa de l'article 15, après les mots : « son président et, » les mots : « le cas échéant, son bureau » sont remplacés par les mots : « s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs. »

Article 11

L'article 17 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 17. - 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 des 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. »

Article 12

L'article 19 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 19. - 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. »

Article 13

Après l'article 19-1, il est inséré un article 19-2 ainsi rédigé :

« Art. 19-2. - 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. »

Article 14
L'article 21 est ainsi modifié :

I. - Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. »

II. - Le dernier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation. »

TITRE III
LE CONSEIL SYNDICAL

Article 15
Le premier alinéa de l'article 22 est remplacé par les deux alinéas suivants :

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

« Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission. »

Article 16
Les deuxième et troisième alinéas de l'article 27 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« 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.

« 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. »

TITRE IV
LE SYNDIC

Article 17
I. - Aux premier et deuxième alinéas de l'article 28, les termes : « L. 443-15-1 » sont remplacés par les termes : « L. 443-15 ».

II. - Au deuxième alinéa de l'article 28, après les mots : « 1792 et », est ajouté le terme : « 2270 ».

III. - Le troisième alinéa de l'article 28 est ainsi rédigé :

« Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent. »

Article 18

L'article 29 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 29. - 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. »

Article 19

Après l'article 29, il est inséré l'article 29-1 ainsi rédigé :

« Art. 29-1. - 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. »

Article 20

Au premier alinéa de l'article 31, après les mots : « congédie le personnel », le mot : « du » est remplacé par les mots : « employé par le ».

Article 21

L'article 33 est ainsi modifié :

I. - La dernière phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique ».

II. - Le second alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

« 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. »

Article 22
Après l'article 33, il est inséré un article 33-1 ainsi rédigé :

« Art. 33-1. - 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. »

Article 23
L'article 35 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 35. - Le syndic peut exiger le versement :

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

« 2° 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 ;

« 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. »

Article 24
Après l'article 35, il est inséré des articles 35-1 et 35-2 ainsi rédigés :

« Art. 35-1. - 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. - 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. »

Article 25
A la première phrase de l'article 36, les mots : « du précédent article » sont remplacés par les mots : « de l'article 35 ».

Article 26

I. - Au premier alinéa de l'article 39, après les mots : « troisième degré inclus, » sont ajoutés les mots : « la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité. »

II. - Le second alinéa de l'article 39 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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.

« 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.

« Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. »

Article 27

Après l'article 39, il est inséré un article 39-1 ainsi rédigé :

« Art. 39-1. - 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. »

TITRE V
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SYNDICATS DE FORME COOPÉRATIVE

Article 28

Après l'article 39-1, l'intitulé de la section V est remplacé par l'intitulé suivant :

« *Section V*

« Dispositions particulières aux syndicats de forme coopérative »

Article 29

Les articles 40, 41 et 42 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. 40. - Outre les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires de forme coopérative, prévu aux articles 14 et 17-1 de cette loi, est régi par les dispositions de la présente section et celles non contraires du présent décret.

« Art. 41. - 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. - 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. »

Article 30

La section V est complétée par des articles 42-1 et 42-2 ainsi rédigés :

« Art. 42-1. - 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. - 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. »

TITRE VI
LA COMPTABILITE DU SYNDICAT

Article 31

Après l'article 42-2, l'intitulé de la section VI est remplacé par l'intitulé suivant :

« Section VI

« La comptabilité du syndicat »

Article 32

Les articles 43, 44 et 45 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. 43. - 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. - 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. - 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. »

Article 33
La section VI est complétée par un article 45-1 ainsi rédigé :

« Art. 45-1. - 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. »

TITRE VII
PROCÉDURE APPLICABLE AUX SYNDICATS EN DIFFICULTÉ

Article 34
Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article 62-2, après les mots : « justifier de la demande », sont ajoutés les mots : « après consultation du conseil syndical ».

Article 35
Les deux premiers alinéas de l'article 62-5 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« 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. »

Article 36
L'article 62-6 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 62-6. - 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. »

Article 37
A l'article 62-8, avant les mots : « prévu à l'article 17 du présent décret », les mots : « sur le registre des délibérations » sont remplacés par les mots : « sur le registre des décisions ».

Article 38
A l'article 62-9, les mots : « , ou le syndic si ce pouvoir lui est maintenu, » sont supprimés.

Article 39
L'article 62-11 est ainsi modifié :

I. - A la fin du deuxième alinéa, les mots : « de la copropriété concernée » sont remplacés par le mot : « désigné ».

II. - Le dernier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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. »

Article 40
Dans la première et la dernière phrases de l'article 62-12, il est ajouté après les mots : « le syndic » le mot : « désigné ».

Article 41
A l'article 62-13, après les mots : « , à l'initiative de l'administrateur provisoire », les mots : « ou, le cas échéant, du syndic, » sont supprimés.

Article 42
Après l'article 62-14, il est inséré un article 62-15 ainsi rédigé :

« Art. 62-15. - 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 oeuvre 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. »

Article 43
La section VIII devient la section IX intitulée « Dispositions diverses ».

Article 44
Les articles 63, 64, 65 et 66 deviennent respectivement les articles « 64 », « 65 », « 66 » et « 67 » de la section IX.

TITRE VIII
LES UNIONS DE SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES

Article 45
Après l'article 62-15, la section VIII est intitulée :

« Section VIII

« Les unions de syndicats de copropriétaires »

Article 46
La section VIII comporte des articles 63 à 63-4 ainsi rédigés :

« Art. 63. - 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. - 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. - 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. - 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. - Des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que 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. »

TITRE IX
DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Article 47
L'article 38 est abrogé.

Article 48
Les 1° et 2° du I de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 susvisé tels que modifiés par l'article 7 du présent décret entreront en vigueur le 1er janvier 2005. Les autres dispositions du présent décret entreront en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la date de sa publication au Journal officiel de la République française, à l'exception de ses articles 3, 19, 32, 33 et 38 et des 1° et 2° de l'article 35 du décret du 17 mars 1967 susvisé tels qu'ils sont modifiés par l'article 23 du présent décret.

Article 49
Le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 27 mai 2004.

Par le Premier ministre, Jean-Pierre Raffarin
Le garde des sceaux, ministre de la justice, Dominique Perben
Le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, Jean-Louis Borloo
Le secrétaire d'Etat au logement, Marc-Philippe Daubresse