

27 juillet 2004

DROIT

**Décret du 17 mars 1967 modifié :
commentaires et texte**

Pour des informations complémentaires
contacter : **Arnaud COUVELARD**
E-mail : acouvelard.unpi@wanadoo.fr

Nous vous annonçons dans la circulaire d'information UNPI n° 23 du 11 juin 2004 que le décret d'application du 17 mars 1967 de la loi du 10 juillet 1965 était profondément modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

Dans la présente circulaire, vous trouverez :

- l'article de Monsieur CAPOULADE paru dans « L'information immobilière » de juillet 2004 sur les nouvelles dispositions applicables en matière de copropriété (p. 2) ;*
- le décret du 17 mars 1967 tel que modifié par le décret du 27 mai 2004 (p. 14) ;*
- un tableau récapitulatif sur les modifications apportées par le décret du 27 mai 2004 au décret du 17 mars 1967 (p. 30).*

Enfin, nous vous précisons qu'en septembre prochain, un hors série de « L'information immobilière » sur le nouveau statut de la copropriété des immeubles bâtis sera mis en vente.

Un exemplaire de cette brochure qui reprendra la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, le tableau récapitulatif figurant dans cette circulaire, ainsi que divers articles parus dans « La revue de l'habitat » vous sera adressé courant septembre.

Du nouveau en copropriété

Analyse du décret du 27 mai 2004

par Pierre Capoulade, conseiller honoraire à la Cour de cassation

Attendu pendant plus de trois ans, le décret d'application du volet « copropriété » de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains) du 13 décembre 2000, modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est enfin paru (décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, J.O. du 4 juin, p. 9871).

Après le recensement des dispositions qui devaient être modifiées, compte tenu de l'application de la loi S.R.U. et des articles du décret de 1967 qui méritaient une nouvelle réflexion, le ministère de la Justice a soumis un avant-projet à l'avis de la Commission relative à la copropriété¹ et a procédé à une large concertation avec différentes organisations s'intéressant à la copropriété.

Le temps a suspendu son vol un moment dans un souci d'harmonisation et de simultanéité avec le texte relatif aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriétaires.

Après le temps de l'attente, voici donc venu celui de l'analyse. Quelles nouveautés le décret du 27 mai 2004, qui comporte 49 articles dont la plupart entreront en vigueur le 1er septembre 2004, apporte-t-il ?

1. Définitions :

Dans un souci de clarification, le décret du 27 mai 2004 restitue aux mots leur signification véritable en donnant des définitions précises, évitant ainsi toute ambiguïté et toute confusion.

Un projet de résolution (D. 1967, art. 11, 19) est soumis à l'assemblée générale qui en débat ou en délibère avant de prendre une « décision », et non pas une délibération ou une résolution (D. 1967, art. 11, 13, 17), exprimant ainsi une volonté collective de nature à recevoir exécution.

Une « nouvelle désignation » du syndic se substitue au renouvellement des fonctions du syndic (D. 1967, art. 28). Le « contrat de mandat du syndic » se trouve ainsi officialisé (D. 1967, art. 29).

Pour mieux marquer sa différence, le syndicat coopératif devient le « syndicat de forme coopérative » (section V). L'article 14-1 de la loi ayant défini les dépenses entrant dans le budget prévisionnel, l'article 44 du décret de 1967 énumère les dépenses « non comprises dans le budget prévisionnel » et l'article 45 détermine les travaux de « maintenance » au sens de ces articles. Les « charges de copropriété » représentent les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa part, après approbation des comptes. Elles se distinguent donc nettement des « provisions » sur charges qui sont des sommes versées ou à verser en attente du solde définitif résultant de l'approbation des comptes. Enfin, les « avances » représentent des réserves ou des emprunts (D. 1967, art. 45-1). Le « bureau », qui a donné lieu à tant d'interprétations, disparaît au profit de « scrutateurs » (D. 1967, art. 17) qui seront plus particulièrement chargés de la comptabilisation des votes en vue de la rédaction du procès-verbal. Enfin, la « copropriété » en difficulté fait place au « syndicat » en difficulté (titre VII).

En dehors de ces modifications sémantiques, le décret du 27 mai 2004 comporte bien d'autres dispositions qui parfois renouvellent la réglementation ; elles concernent principalement l'assemblée générale, le syndic, la gestion financière, et les formes particulières de syndicat.

¹ Cette Commission comprend des représentants de l'UNPI, de la CGL, de l'ARC, de la FNAIM, de la CNAB, du SNPI, du Barreau, du Notariat, de l'Université, des Départements de la Justice et de l'Équipement, sous la présidence d'un Conseiller à la Cour de cassation.

2. Suppression de l'ordre du jour complémentaire :

L'ancienne rédaction de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 qui prévoyait l'ordre du jour complémentaire est remplacée par la suivante : « *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* ».

♦ **Le syndic conserve la maîtrise de l'ordre du jour, mais celui-ci se trouve plus largement ouvert aux copropriétaires.** Le régime antérieur présentait de grands inconvénients par la brièveté des délais impartis, par la succession de trois notifications, par l'imperfection des demandes d'où résultaient souvent des décisions irrégulières, par l'impossibilité d'instaurer, faute de temps, un dialogue fructueux entre demandeur et syndic.

Sans attendre la notification de la convocation à l'assemblée générale, le ou les copropriétaires peuvent donc demander au syndic, dès le moment où une décision de l'assemblée leur paraît opportune, d'inscrire la question à l'ordre du jour. En exécution de son devoir de conseil, le syndic pourra les inviter à produire les documents nécessaires à une décision utile : projet de résolution, conditions essentielles du contrat, éventuellement, autorisation administrative, emplacement des ouvrages, avis d'un architecte.

Les termes du nouvel article 10 sont comminatoires. « *Le syndic porte.....* » et « *elles (les questions) le sont à l'assemblée suivante* ».

♦ **Il subsiste néanmoins une indétermination quant au moment où la question ne peut plus être inscrite à la « *prochaine* » assemblée, « *compte tenu de la date de réception de la demande* ».** De quel événement résulte la tardiveté ? Ce ne peut être l'expédition de l'ordre du jour par le syndic, mais à quel stade de la confection des convocations arrêter les inscriptions ? Les copropriétaires devront tenir compte de la période habituelle des assemblées et le syndic pourrait aviser le conseil syndical quelque temps auparavant. En tout cas, il s'agit d'une question purement factuelle qui relèvera de l'appréciation souveraine des juges du fond.

3. Notifications impératives :

L'article 11 du décret qui prévoit les notifications qui doivent être faites au plus tard en même temps que l'ordre du jour, subit une transformation importante. Il comprend désormais deux parties qui reçoivent chacune des conséquences très différentes.

« **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 ».

La référence à des modèles types paraît bien exclure toute appréciation d'équivalence, mais ces alinéas ne pourront être utilement commentés qu'après la publication du décret relatif aux

comptes du syndicat des copropriétaires. Jusqu'à l'entrée en vigueur de ce décret, les 1° et 2° de l'article 11 du décret de 1967 (dans sa rédaction du décret du 9 juin 1986) demeurent applicables.
« 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* ».

Ces dispositions portent extension de la notification des conditions essentielles aux contrats, devis ou marchés concernant la réalisation de tous les travaux à la charge du syndicat.
« 4° *Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat* ».

La notification intégrale –et pas seulement de ses conditions essentielles- du « contrat de syndic » est ainsi exigée, le contenu et l'adoption de ce contrat étant explicités à propos de l'article 29 du décret.

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

Outre le projet de résolution déjà prévu par l'article 11 (5°) du décret, dans sa rédaction antérieure, et maintenu dans sa rédaction actuelle (cf. 7°), la notification porte aussi sur le projet de convention lui-même ou la convention elle-même. L'information et le contrôle se trouvent ainsi renforcés.

« 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* ».

Le texte demeure inchangé.

« 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* ».

Le texte s'écarte peu du précédent, mais il est plus précis. Le projet de résolution doit être préalablement notifié lorsqu'il s'agit de fixer la périodicité et le quantum des provisions afférentes au budget prévisionnel (art. 14-1), les modalités d'exigibilité des dépenses hors budget (art. 14-2), de statuer sur la dispense et sa durée d'ouverture du compte séparé (art. 18, al. 7), de déterminer les périodes de fermeture des accès à l'immeuble (art. 26-2), et, d'une manière générale, de statuer sur toutes les questions mentionnées à l'article 25 de la loi, sur l'autorisation des travaux d'accessibilité de l'immeuble aux handicapés ou la réalisation de ces travaux à frais communs (art. 24, al. 2 et 3), ainsi que sur les travaux d'amélioration, la répartition de leur coût et des dépenses de fonctionnement (art. 30, al. 1, 2 et 3), les travaux de surélévation, de construction (art. 35), ceux d'amélioration et d'addition après sinistre (art. 39), la réserve d'un droit accessoire ou l'opposition à son exercice (art. 37).

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

Ce texte appelle spécialement l'attention sur la nécessité de notifier un projet de résolution pour l'application de l'article 55 du décret ; on peut ainsi espérer que seront précisées les conditions de l'action, telles que les a dégagées la jurisprudence. Elles sont trop souvent négligées, ce qui aboutit à l'irrecevabilité de l'action, lorsqu'elle est soulevée par le défendeur. Toutefois, la nullité de la décision d'autorisation pour absence de notification du projet ne peut être invoquée que par un copropriétaire opposant ou défaillant.

« 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 ».

La seconde catégorie des documents à notifier, « pour l'information des copropriétaires », selon les termes mêmes du décret, s'inspire manifestement d'une idée consumériste. Peu important le montant des honoraires forfaitaires et celui des prestations particulières, la globalisation des sommes permet d'évaluer le coût de l'intervention du syndic et de le comparer avec celui des concurrents.

Ces documents ne précèdent aucun vote, mais ils sont de nature à nourrir un débat à propos d'autres questions soumises à l'assemblée.

4. Le procès-verbal de l'assemblée générale :

♦ **Le bureau de l'assemblée disparaît, mais sa composition est détaillée et les fonctions de chacun précisées (art. 15) :** le président, le secrétaire, un ou plusieurs scrutateurs. Il ne s'agit pas d'« assesseurs » qui seconderaient le président, mais de scrutateurs, chargés, par conséquent, de décompter les voix et les votants. Il appartient au règlement de copropriété de fixer le nombre de scrutateurs en fonction du nombre de lots composant le syndicat. À défaut, l'assemblée en arrêtera le nombre, en fonction de l'importance de l'ordre du jour, ne fut-ce qu'indirectement par la majorité recueillie par les candidats. En tout cas, il résulte à l'évidence de la rédaction de l'article 15 que le président et les scrutateurs sont élus au début de chaque réunion.

♦ **La rédaction du procès-verbal requiert le plus grand soin.** Le procès-verbal de l'assemblée représente un document essentiel dans la vie du syndicat et un libellé défectueux entraîne souvent contentieux et difficultés d'exécution. Aussi, l'article 17 (al. 2), modifié, contient-il d'abord une mesure d'ordre : « *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* ». Il convient, en effet, que le procès-verbal relate le texte voté (élément substantiel) et le résultat du vote (élément formel). Le calcul de la majorité simplifiée de l'article 24 exige la dénomination des opposants et des abstentionnistes ainsi que le décompte de leurs voix.

Mais le nouvel article 17 comporte deux mesures innovantes :

▫ Le procès-verbal des décisions de chaque assemblée est signé, **à la fin de la séance**, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Cette disposition est de nature à éviter les contestations qui naissent fréquemment d'une rédaction a posteriori et surtout les délais inhérents aux signatures tournantes qui retardent la notification du procès-verbal. La signature en fin de séance est déjà pratiquée par un certain nombre de syndics qui se munissent d'un ordinateur portable et qui ont préparé des projets de résolution, pour toutes les questions inscrites à l'ordre du jour, quand bien même ils n'auraient pas à être notifiés et sous réserve d'amendement en cours de séance. Les juges apprécieront la valeur probante d'un procès-verbal rédigé a posteriori ou ne présentant pas les signatures prévues.

▫ **Le registre des procès-verbaux peut être tenu sous forme électronique** dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, les signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code civil. Le dernier alinéa de l'article 14 permet aussi de tenir la feuille de présence, dans les mêmes conditions, sous forme électronique (art. 14, al. 4). Ce procédé moderne dont certains

syndics sont déjà pourvus, permet d'ailleurs de satisfaire aux prescriptions de rédaction et de signatures simultanées.

Ajoutons que la feuille de présence peut comporter plusieurs feuillets (art. 14, al. 1) et qu'elle « *constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée* » (art. 14, al. 3). Notons, de plus, que le syndic « *délivre copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes* » (art. 33, al. 2).

5. Le déroulement de la séance :

Le décret du 27 mai 2004 apporte, à cet égard, soit des précisions au décret de 1967, soit des réponses aux questions posées par la loi SRU.

♦ Les questions diverses :

Les dispositions de l'article 13 sortent renforcées : « *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 ».

Les questions diverses ne sont pas proscrites. Elles peuvent être posées et débattues, mais elles ne peuvent donner lieu à décision. Ce qui diffère de l'état de droit antérieur où une valeur décisoire était reconnue, mais sous réserve d'une annulation pour irrégularité en cas de contestation judiciaire dans les conditions de l'article 42 de la loi. Or, ce recours n'étant recevable qu'à l'encontre des décisions, il devient irrecevable en l'absence d'effet décisoire, ce qui est le cas des échanges de vues ou des simples voeux.

♦ La passerelle de l'article 25-1 de la loi de 1965 :

C'est en comparaison des articles 25 et 25-1 de la loi qu'il convient de lire le nouvel article 19 du décret, d'autant que le rapprochement des textes fait apparaître quelques nuances :

« *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* ».

Le mécanisme mis en place par les articles 25 et 25-1 de la loi se décompose de la façon suivante : (Si l'assemblée générale adopte ou repousse le projet de résolution à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, l'article 25-1 ne trouve pas à s'appliquer, la décision est acquise définitivement. Si le projet est repoussé à la majorité absolue, il n'a aucune chance, en effet, d'être ensuite adopté à la majorité relative).

▫ Première hypothèse : l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité de l'article 25², mais le projet de proposition a recueilli au moins 1/3 des voix du syndicat :

Alors, « *il est procédé (...) au cours de la même assemblée* » à un second vote, à la majorité de l'article 24 (majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés). Les termes sont, en principe, impératifs, mais le second scrutin peut ne pas succéder aussitôt au premier, dès lors qu'il a lieu « *au cours de la même assemblée* ». L'assemblée (et non son président, ni le syndic) dispose, en effet, de la faculté de décider, à la majorité de l'article 24, d'appeler la question à un autre moment « *au cours de la même assemblée* ».

Toutefois, l'assemblée -et elle seule- pourrait décider à la majorité de l'article 24 de ne pas procéder à un second vote et de renvoyer la question à une « *assemblée ultérieure* », mais alors la

² Ou majorité absolue.

décision relèvera de la majorité de l'article 25, au cours du premier scrutin de cette « assemblée ultérieure ».

Cependant, « 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 ». Cette disposition est importante lorsque l'on sait que « 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 » résulte, à défaut par l'assemblée générale d'en avoir fixé les conditions, « de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises » (nouvel article 19-2 du décret). On peut supposer que deux candidats n'obtiendront pas la majorité absolue et on ne retiendra pour, le cas échéant, un second vote à la majorité de l'article 24, que les candidats ayant obtenu au moins le tiers des voix du syndicat.

□ Deuxième hypothèse : l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité de l'article 25 et le projet n'a pas obtenu au moins 1/3 des voix du syndicat :

Dans ce cas, une seconde assemblée délibère à la majorité de l'article 24. À cet égard, le nouvel article 19 reprend les dispositions antérieures dans son 1°, mais il innove dans son 2° :

« 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 ».

Le décret comporte le délai de trois mois imposé par la loi à compter du jour de la réunion infructueuse, mais la seconde assemblée peut se tenir au-delà de ce délai. Dans l'imprécision des textes en ce qui concerne l'obligation de convoquer cette seconde assemblée, le syndic ne manquera pas de supputer, après avis du conseil syndical, les chances d'une adoption du projet.

6. Le mandat du syndic :

Le nouvel article 29 (alinéa 1) structure « le contrat de mandat du syndic » qui « 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 ». Les stipulations du contrat inspirées par un souci de clarté devraient ainsi permettre de déterminer la date de fin du mandat et d'établir une comparaison avec l'état détaillé prévu au nouvel article 11 §II, 2°.

♦ **Le second alinéa du nouvel article 29 globalise en une seule décision la désignation du syndic et l'approbation de son contrat**, décision qui est prise à la majorité de l'article 25. Le mandat confié comprend ainsi la dénomination de son titulaire et permet une plus grande liberté de part et d'autre dans la discussion des clauses du contrat.

♦ **Néanmoins, la question de la dispense d'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat fait l'objet d'une délibération particulière** et d'une décision autonome. L'article 29-1 donne à cet

égard d'utiles indications. Cette décision « *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* ». Cette dispense qui présente un caractère personnel, est donc limitée dans le temps, sauf renouvellement pour une durée déterminée.

Notons à cet égard que les dispositions de l'article 18 (alinéa 7) entraînent l'abrogation pure et simple de l'article 38 du décret de 1967 par l'article 47 du décret du 27 mai 2004.

♦ **N'entre pas non plus dans le mandat du syndic ainsi structuré, le mandat particulier**, soumis aux définitions des articles 1984 et suivants du Code civil, donné par certains copropriétaires qui bénéficient de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes. Le syndic devient alors, à titre personnel et non *en* qualité, mandataire particulier de ces copropriétaires, à la condition qu'il soit soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui (nouvel article 39-1).

♦ **En outre, l'article 39 (al. 2, 3 et 4) est complété pour prévoir une autorisation spéciale de l'assemblée**, à la majorité de l'article 24, des conventions entre le syndicat et les personnes physiques (comprenant désormais les partenaires du PACS) ou morales ayant des liens d'intérêt avec le syndic.

7. Les archives du syndicat :

Archiviste du syndicat, le syndic détient ainsi « *les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique* » (art. 33). Il délivre copies ou extraits, certifiés conformes, des procès-verbaux d'assemblée et des annexes (art. 33, al. 2) et « *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* », dont le candidat à l'acquisition peut demander à prendre connaissance (art. 4-4).

Pour assurer une meilleure conservation et une transmission complète des documents et archives du syndicat, en cas de changement de syndic, cette transmission doit être accompagnée du bordereau récapitulatif des pièces (art. 33-1), lequel est transmis au conseil syndical. Cette mesure devrait éviter bien des différends devant le juge des référés et faciliter le contrôle de ce magistrat.

8. La comptabilité du syndicat :

Les dispositions réglementaires concernant la comptabilité et la gestion financière du syndicat, nécessitées par la réforme opérée à cet égard par la loi SRU, sont certainement les plus importantes et les plus innovantes. Elles intéressent, au premier chef, tous les copropriétaires.

♦ **L'établissement du budget prévisionnel** est réglé par le nouvel article 43. « *Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne* ». Le rapprochement avec le dernier budget prévisionnel voté (art. 11, § I, 2°) se trouve ainsi facilité. Au cours de l'année N, est voté le budget de l'année N + 1 avec comparatif de celui de l'année N - 1. Le dispositif est ainsi mis en place pour le recouvrement des provisions dès le début de l'exercice afférent.

Si, pour une quelconque raison (mise en route du nouveau syndicat, changement de syndic, ...), « *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 ne s'applique pas à cette situation ».

Il en résulte que le syndic ne peut jamais appeler de provision qu'autorisé par l'assemblée générale et qu'en l'absence de budget prévisionnel, les provisions sont limitées en nombre, en montant et en possibilité de recouvrement forcé. Cette situation ne devrait être qu'exceptionnelle. Comme par le passé, le vote du budget prévisionnel est obligatoire, mais désormais, et sauf l'exception de l'article 43 (al. 2), il reçoit une effectivité puisque son vote subordonne l'exigibilité des provisions mentionnées à l'article 14-1 de la loi.

♦ **Les dépenses hors budget :**

La conception du budget prévisionnel tombe sous le sens et l'article 14-1 de la loi en définit sommairement le contenu; il est destiné à « *faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes* ».

Cependant, dans un souci de clarté, il convenait d'éviter que des dépenses hors budget puissent se trouver néanmoins incluses dans le budget. L'article 14-2 de la loi a donc renvoyé au décret le soin de fixer la liste des dépenses hors budget. C'est l'objet du nouvel article 44 du décret :

« 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 ».

Le décret donne ainsi une énumération catégorielle assez large, mais limitative, des dépenses hors budget.

♦ **Les travaux de maintenance :**

Pour mieux distinguer ce qui relève ou non du budget, le nouvel article 45 définit les travaux de maintenance qui doivent être inclus dans le budget prévisionnel :

« 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 assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ».

9. La gestion financière :

Elle se trouve intimement liée à la comptabilité du syndicat et il est fondamental de rappeler les définitions données par l'article 45-1 (v. supra § 1).

♦ Les définitions :

« 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 nommées 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. »

Cet article reprend et consacre deux principes dégagés par la jurisprudence. D'une part, l'assemblée n'a pas compétence pour statuer sur les comptes individuels et, d'autre part, les avances, par nature, sont remboursables.

♦ Les versements exigibles :

Le décret du 27 mai 2004 entraîne un profond remaniement de l'article 35 du décret en fonction des dispositions de la loi SRU ayant pour conséquence la suppression du remboursement des dépenses à terme échu. Il énumère les sommes dont le syndic peut exiger le versement :

« 1° L'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel³.

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965».

Rappelons que l'assemblée vote le budget prévisionnel, fixe la périodicité et le montant des versements, le versement étant toujours exigible le premier jour de la période. Le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité légale, un avis indiquant le montant de la provision exigible (art. 35- 2, al. 1).

« 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 énoncés à l'article 44 du présent décret ».

Observation faite que l'assemblée a seule compétence pour déterminer les modalités de versement : périodicité, montant, date d'exigibilité. Ici encore, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par l'assemblée, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense (art. 35- 2, al. 2) (sur les 2° et 3°, cf. la recommandation n° 21 susvisée).

« 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 ».

Il existe entre ces avances une grande différence en ce qui concerne la prévision et la nature des travaux. En tout état de cause, elles sont remboursables si elles ne sont pas utilisées.

Seules, les provisions du budget prévisionnel (2°) bénéficient de la procédure de recouvrement accéléré de l'article 19-2 de la loi et le privilège ne s'applique qu'aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi.

Enfin, selon l'article 35-1, l'assemblée décide, à la majorité de l'article 24, du placement des fonds et de l'affectation des produits en résultant.

³ Sur la transition entre le fonds de roulement et la réserve, cf. Recommandation n° 21, du 30 octobre 2001, de la Commission relative à la copropriété.

♦ L'état daté et le règlement pécuniaire :

La nouvelle organisation de la gestion financière, l'exacte qualification des versements, le souci de transparence du législateur ont conduit le pouvoir réglementaire à repenser les dispositions de l'article 5 du décret sur l'état daté afin d'assurer une information plus précise et plus complète des parties. Désormais, l'état daté se divise en trois parties, voire quatre en comprenant l'annexe à la troisième partie. La première concerne les créances du syndicat à l'encontre du copropriétaire ; la deuxième porte sur les dettes du syndicat envers le copropriétaire : au stade où ils sont fournis, les relations entre parties n'étant pas définitivement scellées, les renseignements ne peuvent qu'être approximatifs ; la troisième partie, destinée à l'information de l'acquéreur, se projette sur l'avenir et, pour mieux mesurer les engagements financiers relatifs à l'administration du syndicat, l'annexe à la troisième partie fait état de la quote-part du lot considéré dans les dépenses budgétisées et les dépenses hors budget pour les deux exercices précédents, ainsi que, s'il y a lieu, de l'objet et de l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est engagé.

L'article 5 dispose, en effet :

« 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 ».

Afin d'éviter le compte prorata temporis lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, source de difficultés et de frais, le nouvel article 6-2 pose quelques règles très simples qui tiennent compte des nouvelles dispositions en matière de gestion comptable du syndicat :

« 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 ».

Ces règles s'appliquent impérativement dans les rapports entre les parties et le syndicat.

L'article 6-3 réserve expressément les conventions contraires entre cédant et cessionnaire, mais qui sont inopposables au syndicat.

10. Le conseil syndical :

L'organisation du conseil syndical demeure très informelle. Le nouvel article 22 (al. 1) édicte une règle majoritaire qui permet de mieux organiser son fonctionnement : « *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* ».

Son rôle de contrôle et de surveillance est accru. L'article 22 (al. 2) lui impose de rendre compte à l'assemblée chaque année, de l'exécution de sa mission et le procès-verbal devrait logiquement mentionner l'accomplissement de cette formalité. De même, ses avis, lorsque sa consultation est obligatoire, sont notifiés au plus tard avec l'ordre du jour (art. 11 § II, 2°). Il reçoit copie du bordereau de transmission des pièces en cas de changement de syndic (art. 33-1). Il peut aussi prendre conseil ou demander un avis technique (art. 27, al. 2).

Il reçoit les moyens de sa mission puisque l'article 27 (al. 3) précise que les dépenses nécessitées par l'exécution de sa mission constituent des dépenses courantes d'administration, supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

11. Le syndicat de forme coopérative :

Les actes et documents établis au nom du syndicat doivent « *préciser sa forme coopérative* » (art. 41). Les fonctions de syndic et de vice-président sont liées à la qualité de membre du conseil syndical (art. 41).

Les fonctions de syndic coopératif ne donnent pas lieu à rémunération (art. 27 et 42) et il peut, sous sa responsabilité, confier l'exécution de certaines tâches à une union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs (art. 42).

L'article 42-1 organise le contrôle des comptes du syndicat de forme coopérative. Les contrôleurs (copropriétaires, experts-comptables, commissaires aux comptes) sont désignés par l'assemblée à la majorité de l'article 24. Ils rendent compte chaque année de leur mission à l'assemblée. Le mandat, non rémunéré, des copropriétaires ne peut excéder trois ans, renouvelables, et il est incompatible avec un lien avec les membres du conseil syndical.

Enfin, l'article 42-2 prévoit la constitution d'unions coopératives ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter la gestion. Elles sont soumises au droit commun des unions.

12. Union de syndicats :

L'union de syndicats a été profondément modifiée par la loi SRU. Les articles 63 à 63-4 du décret en précisent les conditions d'application.

L'union peut être « *propriétaire des biens nécessaires à son objet* ». Avant l'assemblée générale de l'union, le syndic qui y représente le syndicat (art. 29, al. 5 de la loi) soumet, pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée de l'union (art. 63). Cette mesure adoptée déjà par certaines unions, en alourdit, certes, le fonctionnement, mais permet au syndic de connaître l'opinion des copropriétaires et même de recevoir des instructions. Il rend compte à l'assemblée des copropriétaires des décisions de l'assemblée de l'union (art. 63, al. 2).

Il est institué un conseil de l'union, largement inspiré des dispositions relatives au conseil syndical (art. 63-1, 63-2 et 63-4). Le représentant au conseil de l'union est désigné par l'assemblée des copropriétaires du syndicat à la majorité de l'article 24 (art. 63-3).

13. Le syndicat en difficulté :

Le décret du 27 mai 2004 restitue à cette situation sa véritable dénomination et opère surtout une harmonisation du décret du 17 mars 1967 avec les dispositions de la loi SRU.

Trois orientations traduisent les nouvelles dispositions :

- le renforcement du rôle du conseil syndical désormais consulté par le syndic avant de présenter requête au juge pour ouvrir l'administration provisoire (art. 62-2) et son président recevant copie du pré-rapport déposé par l'administrateur provisoire (art. 62-11) ;
- l'information des copropriétaires qui reçoivent notification préalable des conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question résultant de ce rapport ;
- le caractère contradictoire de la procédure de scission initiée par des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat ou, si l'ordre public l'exige, par le procureur de la République et dirigée contre le syndic, es qualités, désigné en fin d'administration provisoire, les copropriétaires informés de la date de l'audience pouvant être entendus par le juge (art. 62-15).

14. Application dans le temps :

L'article 48 du décret du 27 mai 2004 prévoit trois dates pour l'entrée en vigueur de ses dispositions :

- immédiatement, soit le 5 juin 2004, pour des articles expressément et limitativement énumérés : 4-4, 29-1, 43, 44, 45, 45-1, 62-9, 35 (1° et 2°) du décret du 17 mars 1967 ;
- en même temps que l'entrée en vigueur du décret relatif aux comptes du syndicat pour les articles 11 § I, 1° et 2° du décret de 1967, soit le 1^{er} janvier 2005 ;
- le premier jour du troisième mois suivant la date de publication du décret du 27 mai 2004 (le 4 juin) pour les autres dispositions, soit le 1^{er} septembre 2004.

Décret n° 67-223 du 17 mars 1967

pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

SECTION I

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

– Article 1er –

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 **(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004)** 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.

– Article 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.

– Article 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.

– Article 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.

– Article 4-1 –

(D. n° 97-532 du 23 mai 1997) 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 fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

– Article 4-2 –

(D. n° 97-532 du 23 mai 1997) Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

– **Article 4-3** –

(D. n° 97-532 du 23 mai 1997) 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.

– **Article 4-4** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004) 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 5** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – **entrée en vigueur le 1er septembre 2004**) 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 5-1** –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995) 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 la 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.

– **Article 5-2** –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995) 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.

– **Article 6** –

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

– **Article 6-1** –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995) 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.

– **Article 6-2** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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.

– **Article 6-3** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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

– **Article 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.

– **Article 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.

– Article 9 –

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. (D. n° 86-768 du 9 juin 1986) 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.

– Article 10 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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 11 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004, sauf I - 1° et 2°) Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. – Pour la validité de la décision :

(Entrée en vigueur le 1er janvier 2005) 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 ;

(Entrée en vigueur le 1er janvier 2005) 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 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.

– **Article 13** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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 décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

– **Article 14** –

Il est tenu une feuille de présence (**D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004**) 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 (D. n° 86-768 du 9 juin 1986) 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 émarginée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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 15** –

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

– **Article 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.

– **Article 17** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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 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.

– **Article 19** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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 19-1 –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995) 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.

– Article 19-2 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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 20 –

Il est procédé pour les assemblées spéciales des copropriétaires 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.

– Article 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 déterminés.

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

SECTION III

LE CONSEIL SYNDICAL

– Article 22 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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.

(D. n° 86-768 du 9 juin 1986) 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 principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

– **Article 23** –

(Abrogé par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986)

– **Article 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.

– **Article 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.

– **Article 26** –

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.

– **Article 27** –

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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.

SECTION IV

LE SYNDIC

– **Article 28** –

Sous réserve des dispositions de l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation (D. n° 86-768 du 9 juin 1986 et **D. n° 2004-479 du 27 mai 2004**) et des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 (D. n° 86-768 du 9 juin 1986 et **D. n° 2004-479 du 27 mai 2004**) précité, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 et 2270 (**D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004**) 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 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

– Article 29 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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 29-1 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004) 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 30 –

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

– Article 31 –

Le syndic engage et congédie le personnel **(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004)** 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.

– Article 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.

– Article 33 –

(D. n° 86-768 du 9 juin 1986) 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, tous plans, registres, documents et toutes 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 **(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004)** 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 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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 33-1 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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 34 –

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. **(D. n° 86-768 du 9 juin 1986).**

– Article 35 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004) 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.

(Les 3°, 4° et 5° entrent en vigueur le 1er septembre 2004.)

– **Article 35-1** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004)

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

– **Article 35-2** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004)

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 36** –

Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre **(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004)** 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.

– **Article 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.

– **Article 38** –

Abrogé par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004.

– **Article 39** –

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, **(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 - entrée en vigueur le 1er septembre 2004)** 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 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004)** 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 39-1** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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 COOPERATIVE

– Article 40 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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.

– Article 41 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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.

– Article 42 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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 42-1 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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.

– Article 42-2 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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.

SECTION VI

LA COMPTABILITE DU SYNDICAT

– Article 43 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004) 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.

– Article 44 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004) 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. »

– **Article 45** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004) 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 45-1** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004) 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

– **Article 46** –

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 (D. n° 86-768 du 9 juin 1986) 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.

– **Article 47** –

(D. n° 86-768 du 9 juin 1986) 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 générale 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.

– **Article 48** –

(D. n° 86-768 du 9 juin 1986) A défaut de désignation dans les conditions prévues par l'article 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.

– Article 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.

– Article 50 –

Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3^e 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.

– Article 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.

– Article 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.

– Article 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.

– Article 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.

– Article 55 –

(D. n° 86-768 du 9 juin 1986) 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 oeuvre 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.

– Article 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.

– **Article 57** –

(Abrogé par le décret n° 95-162 du 15 février 1995)

– **Article 58** –

(Abrogé par le décret n° 92-755 du 31 juillet 1992.)

– **Article 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. Dans les cas prévus aux articles 46 à 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 (D. n° 86-768 du 9 juin 1986).

– **Article 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.

– **Article 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.

– **Article 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

– **Article 62-1** –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995) La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

– **Article 62-2** –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995) Lorsque la demande émane de copropriétaires représentant ensemble 15 % 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.

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 (**D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004**) 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. À cette convocation est jointe la requête du procureur de la République.

– **Article 62-3** –

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.

– Article 62-4 –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995) À 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 admises. Il peut entendre le président du conseil syndical.

– Article 62-5 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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.

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.

– Article 62-6 –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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 62-7 –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995) 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.

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

– Article 62-8 –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995) Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, **(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004)** sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret.

– Article 62-9 –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995 et D. n° 2004-479 du 27 mai 2004) 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.

– Article 62-10 –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995) 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.

– Article 62-11 –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995) 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.

Il dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic **(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004)** désigné.

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) Dans l'hypothèse où il rédige un prérapport, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le secrétariat-greffe de la juridiction adresse une copie de ce prérapport au procureur de la République et au président du conseil syndical.

– Article 62-12 –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995) Le syndic **(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004)** 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 **(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004)** désigné aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers.

– **Article 62-13** –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995 et **D. n° 2004-479 du 27 mai 2004**.) 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.

– **Article 62-14** –

(D. n° 95-162 du 15 février 1995) 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.

– **Article 62-15** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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.

SECTION VIII

LES UNIONS DE SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES

– **Article 63** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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.

– **Article 63-1** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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.

– **Article 63-2** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) Le mandat des membres du conseil de l'union ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

– **Article 63-3** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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.

– **Article 63-4** –

(D. n° 2004-479 du 27 mai 2004 – entrée en vigueur le 1er septembre 2004) 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.

SECTION IX

DISPOSITIONS DIVERSES

– Article 64 –

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. (D. n° 2000-293 du 4 avril 2000)

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 celles de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

– Article 65 –

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.

– Article 66 –

Le présent décret est applicable dans les territoires d'outre-mer, sous réserve des règles de procédure particulières à ces territoires.

Récapitulatif des modifications apportées par le décret du 27 mai 2004 au décret du 17 mars 1967 :

Articles du décret du 17 mars 1967 modifiés ou nouveaux	Contenu de la mesure	Entrée en vigueur
Article 4-4 nouveau	Communication du carnet d'entretien et du diagnostic technique par le propriétaire cédant au candidat à l'acquisition d'un lot qui en fait la demande	5 juin 2004
Article 5 modifié	Distinction dans l'état daté de 3 parties en fonction de la personne qui est redevable des sommes : sommes dues par le cédant, par le syndicat ou l'acquéreur	1 ^{er} septembre 2004
Articles 6-2 et 6-3 nouveaux	Répartition des provisions pour charges entre vendeur et acquéreur	1 ^{er} septembre 2004
Article 10 modifié	Conditions pour obtenir l'inscription d'une question à l'ordre du jour d'une assemblée générale	1 ^{er} septembre 2004
Article 11 modifié	- Distinction entre les documents dont la notification conditionne la validité de la décision et ceux qui ne sont transmis qu'à titre d'information - Obligation de présenter les comptes selon un modèle qui sera fixé par le décret comptable à paraître	1 ^{er} septembre 2004 sauf pour le 1 ^o et 2 ^o du I (1 ^{er} janvier 2005)
Article 13 modifié	Distinction entre la délibération et la décision	1 ^{er} septembre 2004
Article 14 modifié	Précisions sur la feuille de présence	1 ^{er} septembre 2004
Article 15 modifié	Remplacement du bureau par un ou plusieurs scrutateurs	1 ^{er} septembre 2004
Article 17 modifié	- Le procès-verbal est signé à la fin de l'assemblée générale - Il n'est plus fait référence aux copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote	1 ^{er} septembre 2004
Article 19 modifié	Modification de coordination avec l'article 25-1 de la loi prévoyant une nouvelle procédure de vote : autorisation d'une 2 ^{ème} vote immédiat ou renvoi à une assemblée ultérieure	1 ^{er} septembre 2004
Article 19-2 nouveau	Mise en concurrence des entreprises	1 ^{er} septembre 2004
Article 21 modifié	Précisions sur la délégation de pouvoir : il incombe au délégataire de rendre compte de sa mission	1 ^{er} septembre 2004
Article 22 modifié	- Fixation et modification des règles de fonctionnement du conseil syndical à la majorité de l'article 24 au lieu de l'article 25 de la loi - Obligation pour le conseil syndical de rendre compte de sa mission	1 ^{er} septembre 2004
Article 27 modifié	Elargissement de la définition des personnes auxquelles le conseil syndical peut faire appel et des dépenses correspondantes	1 ^{er} septembre 2004
Article 28 modifié	Durée des fonctions du syndic ; cas du syndic constructeur et des fonctions de syndic en cas de vente par un organisme H.L.M.	1 ^{er} septembre 2004
Article 29 modifié	Désignation du syndic et approbation de son contrat à la majorité de l'article 25	1 ^{er} septembre 2004
Article 29-1 nouveau	L'assemblée doit préciser la durée pendant laquelle elle dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé	5 juin 2004
Article 31 modifié	Le personnel est employé « par le » syndicat mais n'est pas celui « du » syndicat	1 ^{er} septembre 2004
Article 33 modifié	- Extension de la liste des documents détenus par le syndic - La copie du carnet d'entretien et du diagnostic technique est faite aux frais du copropriétaire qui la demande	1 ^{er} septembre 2004
Article 33-1 nouveau	Obligation pour le syndic de constituer un « bordereau récapitulatif » des pièces transmises à son successeur	1 ^{er} septembre 2004
Article 35 modifié	Définition des avances et provisions dont le syndic peut exiger le versement	1 ^{er} septembre 2004 sauf pour le 1 ^o et 2 ^o (5 juin 2004)

Articles du décret du 17 mars 1967 modifiés ou nouveaux	Contenu de la mesure	Entrée en vigueur
Articles 35-1 et 35-2 nouveaux	- Placement des fonds - Modalités d'appel, par le syndic, des provisions	1 ^{er} septembre 2004
Article 36 modifié	Les sommes dues portent intérêt au profit du syndicat	1 ^{er} septembre 2004
Article 38 supprimé	Suppression des dispositions relatives au versement des sommes sur un compte séparé en cas de syndic non professionnel. L'obligation de tenue d'un compte séparé pour le syndic bénévole n'est pas pour autant supprimée	1 ^{er} septembre 2004
Article 39 modifié	Extension de la liste des personnes pour lesquelles la conclusion d'une convention avec le syndicat doit faire l'objet d'une autorisation spéciale	1 ^{er} septembre 2004
Article 39-1 nouveau	Possibilité pour le syndic d'être mandataire de copropriétaires afin de recevoir des subventions (ANAH par exemple)	1 ^{er} septembre 2004
Articles 40, 41 et 42 modifiés et articles 42-1 et 42-2 nouveaux	Dispositions relatives aux syndicats de forme coopérative	1 ^{er} septembre 2004
Article 43 modifié	Définition du budget prévisionnel. Appel des provisions	5 juin 2004
Article 44 modifié	Liste des dépenses qui ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel	5 juin 2004
Article 45 modifié	Définition des travaux de maintenance, inclus dans le budget	5 juin 2004
Article 45-1 nouveau	Définition des charges, provisions sur charges et avances	5 juin 2004
Article 62-2 modifié	Consultation du conseil syndical en cas de demande de désignation d'un administrateur provisoire émanant du syndic	1 ^{er} septembre 2004
Article 62-5 modifié	Suppression de la possibilité pour le syndic de conserver ses pouvoirs en cas de désignation d'un administrateur provisoire	1 ^{er} septembre 2004
Article 62-6 modifié	Les obligations de l'ancien syndic à l'égard de l'administrateur sont les mêmes que celles applicables en cas de changement de syndic	1 ^{er} septembre 2004
Article 62-8 modifié	Modification de coordination : l'assemblée prend des décisions, et non des « délibérations »	1 ^{er} septembre 2004
Article 62-9 modifié	Suppression de la référence à l'hypothèse où le syndic conserve ses pouvoirs en cas de désignation d'un administrateur	5 juin 2004
Articles 62-11, 62-12, 62-13 modifiés et article 62-15 nouveau	Autres dispositions relatives à la désignation d'un administrateur provisoire et suppression de la référence à l'hypothèse où le syndic conserve ses pouvoirs dans ce cas	1 ^{er} septembre 2004
Articles 63 à 63-4 modifiés	Reprise par les articles 63 à 63-4 des anciens articles 43 et suivants du décret relatifs aux unions de syndicats	1 ^{er} septembre 2004