

CNAB

Actualité juridique

COMMENTAIRE

Paris, le 16 juin 2004

COPROPRIETE

Loi de 1965 modifiée par la loi SRU Décret du 17 mars 1967 modifié.

La loi du 10 juillet 1965 ayant été largement modifiée par la loi SRU du 13/12/2000, il convenait de modifier le décret du 17 mars 1967. Le décret modificatif tant attendu a été publié :

- **Décret n° 2004-479 du 27 mai 2004** modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (JO du 4-6-2004, p. 9871).

Les développements ci-dessous reprennent nos précédents commentaires de la loi SRU, enrichis le cas échéant par les modifications du décret du 17 mars 1967 qui comprend :

- des dispositions d'application de la loi SRU
- des modifications sans rapport avec la loi SRU
- des modifications d'ordre purement rédactionnel.

Le texte consolidé et comparatif du décret modifié a été diffusé et reste consultable sur le site.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le décret du 27 mai 2004 (art. 48) prévoit 3 dates : **5 juin 2004- 1^{er} septembre 2004- 1^{er} janvier 2005.**

Entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2004 :

La majorité des modifications sont d'application différée au 1^{er} septembre 2004, à l'exception de certaines dispositions applicables immédiatement ou reportées en 2005 (cf. ci-dessous).

Entrée en vigueur immédiate (5 juin 2004) :

- Transmission du carnet d'entretien et du diagnostic à la charge et aux frais du vendeur (art. 4-4).
- La dispense d'ouverture du compte séparé doit prévoir une durée (art. 29-1)
- Le versement du fonds de réserve est limité à 1/6° du budget (art. 35)
- Comptabilité (dépenses du budget, hors budget, définition des avances et provisions)-(art. 43 à 45-1)
- Cessation du mandat de syndic en cas d'administration provisoire (synd. en difficultés)- (art. 62-9)

Entrée en vigueur différée au 1^{er} janvier 2005

-Documents nouveaux devant être notifiés pour l'approbation des comptes et le vote du budget (art. 11-1° et 2°). En effet, à cette date entreront en vigueur les dispositions relatives aux règles comptables spécifiques qui devront être définies dans un autre décret.

NB : L'entrée en vigueur est précisée à chaque fois dans le commentaire ci-dessous. L'application différée de certaines précisions n'est pas toujours justifiée.

PLAN DU PRÉSENT DOCUMENT

- | | |
|---|---|
| 1- Les comptes du syndicat | 12- Mise en concurrence des entreprises – |
| 2- Amélioration du recouvrement des charges | 13- Carnet d'entretien - Diagnostic technique |
| 3- Vente de lots | 14- Individualisation de contrats de fourniture d'eau |
| 4- Le compte séparé | 15- Installation de compteurs d'eau divisionnaires |
| 5- Le syndic (autres dispositions) | 16- Administration provisoire |
| 6- Le conseil syndical | 17- Le syndicat de forme coopérative |
| 7- Les archives du syndicat | 18- Union de syndicats |
| 8- Adaptation des règlements de copropriété | 19- Scission de copropriété |
| 9- Répartition des charges - calcul | 20- EPARECA |
| 10- Les majorités des articles 24 et 25-1 de la loi | |
| 11- L'assemblée générale (autres dispositions) | |

CHAPITRE 1 - LES COMPTES DU SYNDICAT

Articles 14-1 à 14-3, article 18 alinéa 1^{er} tiret 4 de la loi du 10 juillet 1965
 Article 35 modifié du décret du 17 mars 1967,
 Article 35-2 nouveau du décret du 17 mars 1967,
 articles 43 à 45-1 nouveaux du décret du 17 mars 1967

Les développements ci-dessous sont **d'application immédiate**.

La loi SRU avait créé les articles 14-1, 14-2 et 14-3, et modifié l'article 18 alinéa 1^{er} tiret 4 de la loi de 1965. Une section spécifique à la comptabilité a été créée dans le décret (article 43 à 45-1). Par ailleurs, l'article 35 du décret a été modifié. L'application des articles 14-1 et 14-2 de la loi est donc assurée.

Le décret comptable est en cours de discussion.

1-Définitions préalables (Article 45-1 du décret)

Pour la première fois dans le régime de la copropriété, le décret définit les notions de « charges », « provisions » et « d'avances ». Cela permet de déterminer exactement les sommes que peut réclamer le syndic.

Les charges

La notion de charges n'apparaît qu'après l'approbation des comptes par l'assemblée générale. Elles représentent la différence entre le montant des charges à payer après l'approbation des comptes et le montant des provisions versées au cours de l'exercice.

«*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.*»

Les provisions sur charges

«*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.*»

Les avances

«*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.*»

Ces définitions permettent de clarifier la nature des versements que peut exiger le syndic en application de l'article 35 du décret (modifié), de préciser le contenu de l'état daté nécessaire au notaire préalablement à la vente d'un lot (article 5) et d'en tirer les conséquences pour l'apurement du compte du copropriétaire vendeur (article 6-2) (voir chapitre sur la vente ci après).

2- Les versements que peut exiger le syndic (Article 35 du décret) :

a-Le fonds de roulement (la réserve) :

- Il est qualifié d'avance.
- Il ne pourra excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel.

b-Les provisions du budget prévisionnel.

c-Les provisions non comprises dans le budget.

d-Les provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale (article 18 alinéa 6 de la loi de 1965). **Attention** : Elles sont qualifiées d'« avances » par le décret et non de « provisions », malgré ce terme employé par la loi. Par conséquent, elles seront remboursables notamment à l'occasion de la vente du lot.

3-Le budget prévisionnel annuel (Article 43 du décret)

A- Le contenu : Les dépenses courantes (article 45 du décret)

Il s'agit des dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs (article 14-1 de la loi). Le décret ne dresse pas de liste exhaustive, mais il définit les **travaux de maintenance** :

- 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
- les menues réparations.
- les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.
EXEMPLES : chaudière (contrat P.3), ascenseur (contrat complet).
- les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs
EXEMPLE : portes automatiques de garage.

B-Le fonctionnement

Un budget prévisionnel pour les dépenses courantes est établi par le syndic. Il couvre un exercice comptable de 12 mois. Il est voté chaque année, en principe, avant le début de l'exercice concerné, et par exception, au cours de l'exercice concerné. Les modalités sont les suivantes :

a-Principe

Le décret prévoit que le vote du budget intervient avant le début de l'exercice comptable qu'il concerne, alors que la loi (art. 14-1) prévoyait qu'il soit voté dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Il est souhaitable de retenir la rédaction du décret. Si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice qu'il concerne, il doit être voté dans les 6 premiers mois de cet exercice (*cf. infra :b-exception*)

Il donnera lieu à quatre appels de fonds, exigibles le premier jour de chaque trimestre, de montants égaux, sauf si l'assemblée fixe des modalités différentes. Ces modalités différentes peuvent concerner tant la périodicité (mois, semestre...) que la quotité (ex : montant modulé en fonction de l'échéance prévisionnelle des dépenses).

La nouvelle procédure de recouvrement à l'encontre des copropriétaires défaillants, instituée par l'article 19-2 de la loi de 1965, n'est applicable qu'à ces provisions.

L'article 19-2 prévoit que toutes les provisions deviennent immédiatement exigibles, mais le juge « peut » étaler le versement ou ne rendre exigible qu'une partie de la somme.

Exemple : Dans l'hypothèse où l'exercice comptable coïncide avec l'année civile, le budget de 2005 sera voté entre janvier et juin 2004.

b-Exception

Si ce n'est pas possible, c'est-à-dire si le budget n'a pas été encore voté alors que l'exercice qu'il concerne est déjà engagé, ALORS il doit être voté dans les 6 premiers mois de cet exercice.

Dans ce cas, le syndic pourra appeler successivement les 2 premières provisions sur la base du budget de N-1, A CONDITION d'avoir été préalablement autorisé par l'assemblée générale.

Mais ATTENTION, la procédure de recouvrement de charges de l'article 19-2 de la loi ne s'applique pas à cette situation.

NB Le syndicat aura un intérêt certain à voter le budget avant le début de l'exercice auquel il se rattache.

POUR MÉMOIRE (Ancienne pratique de remboursement trimestrielle des dépenses payées) :

La recommandation n°21 de la Commission relative à la copropriété avait proposé une solution pratique pour assurer la transition avec le budget prévisionnel annuel imposé à compter du 1-1-2002.

4-Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (article 44 du décret)

Il s'agit des dépenses 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 commun, 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, tels 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.

Chacune des dépenses fera l'objet d'un vote et d'un appel de fonds propre.

La procédure de recouvrement de charges de l'article 19-2 de la loi de 1965 ne concerne pas ces dépenses.

La notion de maintenance n'est malheureusement pas suffisamment définie. Elle sera probablement source de contentieux. Toutefois, on peut légitimement penser que seront notamment considérés hors budget prévisionnel :

- Les travaux de ravalement (travaux d'entretien non courants)
- L'installation d'un ascenseur
- L'installation d'un interphone
- L'installation d'une vidéosurveillance

Si une liste devait être dressée ultérieurement, il conviendrait qu'elle précise alors que les notions de « maintenance » et « courante » doivent s'apprécier en fonction de la fréquence des travaux. Par exemple des travaux réalisés tous les ans devraient être inclus dans le budget.

5 - Date d'exigibilité des provisions (article 35-2 du décret)

L'article 35-2 du décret complète utilement le dernier alinéa des articles 14-1 et 14-2 de la loi, qui fixe la date d'exigibilité des provisions du budget prévisionnel et des dépenses hors budget prévisionnel, en prévoyant que le syndic adressera à chaque copropriétaire un **avis lui rappelant la date d'exigibilité et le montant de la provision exigible**.

En l'absence de précision du décret, une lettre simple pourra ainsi « matérialiser » l'appel de fonds.

6- Les règles comptables spécifiques

L'article 14-3 de la loi de 1965, d'après lequel les comptes du syndicat seront établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret, n'a pas encore fait l'objet de mesure d'application. La loi a prévu que ces règles devront s'appliquer à compter du **1^{er} janvier 2005** (loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003). Il a été confirmé que le projet de décret « comptable » est en panne, à cause de nombreuses contestations de professionnels et consommateurs. Un nouveau groupe de travail, plus restreint, a été constitué. La CNAB y participe. L'idée de plusieurs plans comptables selon la taille des copropriétés est définitivement abandonnée.

Le décret du 27 mai 2004 prévoit déjà que les dispositions suivantes (article 11 1° et 2°) s'appliqueront à compter du **1^{er} janvier 2005** :

« Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour : (...) »

« 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 ; ».

CHAPITRE 2 - AMÉLIORATION DU RECOUVREMENT DES CHARGES

Rien dans le décret

Exigibilité des provisions (article 19-2 de la loi de 1965)

Chaque provision prévue pour les dépenses courantes (art. 14-1 de la loi) est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Si une provision n'est pas versée à sa date d'exigibilité, le syndic adresse une mise en demeure au copropriétaire défaillant, par LRAR. L'expiration d'un délai de 30 jours à partir du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile du destinataire rend les autres provisions de l'exercice *immédiatement exigibles*.

Le juge (le président du TGI statuant comme en matière de référé) peut condamner le copropriétaire défaillant au versement de toutes ces provisions par ordonnance assortie de l'exécution provisoire. Il peut ordonner en outre le recouvrement de cette créance par la perception des loyers directement auprès du locataire du copropriétaire bailleur.

Il convient de faire la distinction entre les procédures suivantes :

a-Le recouvrement des provisions du budget prévisionnel (article 14-1 de la loi) qui peut se poursuivre selon la procédure prévue à l'article 19-2 de la loi (une procédure devant le président du Tribunal d'Instance statuant comme en matière de référé) ou selon la procédure de droit commun de recouvrement devant le président du TGI.

b-Le recouvrement des provisions hors budget prévisionnel (article 14-2 de la loi) **et du solde des charges** (après approbation des comptes) qui ne peut être réalisé que selon le droit commun.

Aggravation des charges (Art.10-1 L.1965)

Les **frais nécessaires** exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce dernier. Le copropriétaire est dispensé de toute participation aux frais de procédure lorsque sa prétention est déclarée fondée par le juge. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties.

La **cour d'appel de Paris** (arrêts des 11 et 18 janvier 2001, Administrer février 2001, p. 37) a considéré que font partie des "frais nécessaires" :

- le coût de la mise en demeure
- les frais exposés auprès de la conservation des hypothèques pour l'inscription de l'hypothèque légale du syndicat.

En revanche, selon la même Cour, en sont exclus :

- les honoraires du syndic pour remise du dossier à l'huissier et à l'avocat
- les frais de relance
- les honoraires d'avocat (qui relèvent de l'art. 700 du NCPC)
- les frais d'huissier (qui font partie des dépens)

La jurisprudence restrictive de la Cour d'appel de Paris, section B, a été réitérée (12 juin 2003, Administrer mars 2004, p. 36 ; 3 juillet 2003, Administrer janvier 2004, p. 37) : « *Les frais nécessaires de recouvrement, remboursables au syndicat des copropriétaires sont ceux exposés à compter de la mise en demeure, qui n'entrent ni dans les dépens ni dans les prévisions de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile* ».

Une **réponse ministérielle** (JO Ass. Nat. , 22/10/2001, p. 6093) exclue des « frais nécessaires » le préjudice pour retard subi.

Toutefois, ont pu être considérés comme "frais nécessaires" par le Tribunal d'Instance de Boulogne-Billancourt (7/6/2001, Administrer octobre 2001, p. 65) :

- les frais de relance
- les frais d'huissier
- les honoraires d'avocat

La CNAB avait engagé une action médiatique pour attirer l'attention du Ministère sur l'intérêt de considérer comme « nécessaires » les frais d'avocat et de syndic. Cette proposition n'a pas été retenue par le Ministre. Le décret ne règle pas cette question. Dans sa réponse (lettre du 6 mai 2003), le Ministère a estimé que la dérogation au principe de répartition des charges entre tous les copropriétaires n'est pas absolu car il est soumis à l'appréciation du juge, et souligne que la jurisprudence est divergente. Il considère en outre que l'application de l'article 700 du NCPC permet de condamner la partie perdante au paiement des honoraires d'avocat et des frais de relance. Estimant que le recours à l'article 700 n'est pas la solution adéquate, puisque précisément le législateur a voulu aller au-delà en créant l'article 10-1, le Président Paul Rolland a réitéré sa demande d'une définition réglementaire des « frais nécessaires » (lettre du 3-6-03).

CHAPITRE 3 – LA VENTE DU LOT

*Article 20 de la loi de 1965,
Articles 5 modifié à 6-2 et 6-3 nouveaux du décret de 1967.*

ENTREE EN VIGUEUR : 1^{ER} SEPTEMBRE 2004

1- Avis de mutation de lot (*article 20 de la loi de 1965 - Rappel*) :

Pour la notification de l'avis de mutation d'un lot par le notaire au syndic, la loi fixe un délai de 15 jours à compter de la date de transfert de propriété.

2-L'état daté des dettes et des créances afférentes au lot vendu (*art. 5 modifié du décret*)

Il a été profondément remanié et contiendra désormais plusieurs parties pour tenir compte des nouvelles règles et terminologies :

- Les sommes dues par le vendeur au syndicat
- Les sommes dues par le syndicat au vendeur
- Les sommes dues par l'acquéreur au syndicat
- une annexe comprenant l'historique financière du lot et des procédures en cours.

3-Les charges courantes de la période au cours de laquelle intervient la mutation incombent au vendeur (*article 6-2 nouveau du décret de 1967*)

Jusqu'à présent, la pratique, et certaine jurisprudence, considéraient que le vendeur n'était tenu au paiement des charges courantes que *prorata temporis*. (3^o civ, 26-9-2002 – Adm. février 2003 p.52).

Désormais (art. 6-2), le vendeur est tenu du paiement de la **provision exigible du budget prévisionnel**. Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé ultérieurement par l'approbation des comptes, incombera ou bénéficiera à celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

On en revient à la stricte application du principe de répartition des créances entre le vendeur et l'acquéreur :

- Le vendeur n'est tenu que des charges liquides et exigibles au moment de la vente.
- L'acquéreur est tenu des charges devenues liquides et exigibles après la vente.

Exemple : Une vente a lieu le 25 mars. La provision du 1^{er} janvier est due par le vendeur. La provision du 1^{er} avril est due par l'acquéreur.

NB : Du fait de l'importance de la date d'exigibilité, il est fondamental que l'assemblée générale détermine exactement la date d'exigibilité. Il convient de mentionner expressément une date précise, et de proscrire les formules telles que « les provisions seront exigibles au fur et à mesure de l'avancement des travaux ».

Le compte prorata temporis et les conventions contraires des parties

Il n'y a plus lieu pour le syndic d'effectuer le décompte *prorata temporis* qui *doit être proscrié à l'avenir*. Si le vendeur et l'acquéreur souhaitent répartir les charges autrement, ils en ont la faculté, mais ce ne sera pas opposable au syndicat (art. 6-3).

4-Autres dépenses et travaux exceptionnels : imputation en fonction de la date d'exigibilité

(article 6-2 nouveau du décret de 1967).

Lorsque des travaux ont été votés avant la vente, la ventilation de la dette entre vendeur et acquéreur s'effectue en fonction de la date d'exigibilité des appels de fonds. Le vendeur n'est tenu que des appels de fonds votés par l'AG dont la date d'exigibilité est antérieure à la vente.

Le paiement des provisions des dépenses hors budget incombe à celui qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité. Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé ultérieurement par l'approbation des comptes, incombera ou bénéficiera à celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Le syndic adresse obligatoirement un avis d'exigibilité *(article 35-2 nouveau)*.

Exemple : Des travaux importants (couverture, ravalement) sont répartis en deux appels de fonds votés le 1^{er} février, exigibles respectivement les 15 février et 15 mai. Une vente intervenant le 25 mars, l'appel de fonds du 15 février incombe définitivement au vendeur, l'appel de fonds du 15 mai incombe définitivement à l'acquéreur.

5 -Distinction entre « avances » et « provisions » : seules les avances sont remboursables.

L'article 45-1 nouveau distingue :

Les provisions sur charges : Ce sont les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif résultant de l'approbation des comptes.

Les avances : Elles sont de deux types :

- les fonds destinés à constituer des réserves (fonds de roulement, avances pour travaux futurs, etc) ;
- Les emprunts du syndicat auprès des copropriétaires.

Seules les avances sont remboursables. Par conséquent, en cas de vente, les avances versées par le vendeur devront lui être restituées. A noter que l'article 5 (3°-a), relatif à l'état daté, a prévu la reconstitution des avances, ce qui induit bien que l'acquéreur devra les reconstituer.

Les « **avances sur provisions spéciales** » de l'article 35-4° (travaux futurs dans les 3 ans) sont des « avances » au sens de l'article 45-1, et non pas des provisions. Elles sont donc remboursables, pour la partie qui n'a pas été affectée à des travaux précis au jour de la vente. En effet, ces avances sont attachées au lot et sont la propriété du copropriétaire, et non du syndicat. L'acquéreur devra également les reconstituer.

6 – Carnet d'entretien, diagnostic technique.

Pour l'information de l'acquéreur se reporter au chapitre 13.

CHAPITRE 4 – LE COMPTE SÉPARÉ

Article 18 alinéa 1^{er} tiret 6 de la loi 1965

Article 29-1 nouveau du décret 1967

ENTRÉE EN VIGUEUR IMMÉDIATE

Apport du décret de 1967 modifié

Le syndic se fait dispenser d'ouvrir un compte séparé pour une durée déterminée, alors qu'auparavant il fallait mettre la question à l'ordre du jour à chaque fois.

L'article 29-1 du décret précise que cette dispense, décidée par l'assemblée générale :

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

En pratique, la durée de la dispense peut être supérieure à celle du mandat. C'est d'ailleurs le but de la dispense. Cette durée sera, bien que le texte ne le précise pas, exprimée en nombre d'années. Attention, le syndic veillera à s'en souvenir.

A notre sens, la durée de la dispense n'est pas une durée ferme. L'AG pourra revenir sur sa décision, sous réserve d'abus préjudiciable au syndic (exemple : Des honoraires du syndic sont fixés en l'absence de compte séparé. Mais l'ouverture d'un compte séparé a une incidence sur ces honoraires, en raison de la gestion différente qui s'en suit).

Rappel

Principe

Dans les trois mois suivant sa désignation, le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte séparé, sous peine de nullité du mandat.

Exception : cas général

L'assemblée générale peut dispenser le syndic professionnel d'ouvrir le compte séparé.

Rappelons que la période transitoire d'entrée en vigueur de l'article 18 alinéa 1 tiret 6 est expirée. Il est impératif de faire voter la dispense au plus tôt, car en vertu de l'article 77.II de la loi SRU, il est nécessaire que l'AG se soit prononcée sur l'ouverture du compte séparé à compter du 1^{er} janvier 2003.

Recommandation

La Commission relative à la Copropriété a émis une recommandation n° 22 du 6 novembre 2001. Attention, cette recommandation a été rendue à une époque où le décret ne prévoyait pas que la dispense était donnée pour une durée déterminée.

Modèles de résolution de la CNAB

- la non ouverture du compte séparé et le maintien du compte unique :

"L'assemblée générale, informée de l'obligation instaurée par l'article 1^{er} de la loi du 31/12/85 modifié par la loi du 13/12/2000 et de la faculté laissée aux copropriétés administrées par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 2/01/1970 d'y déroger, décide de dispenser le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires, et ce pour une durée de Elle autorise le syndic soumis aux dispositions de la loi du 2/01/1970 à déposer sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat sur le compte... (indiquer ici le nom de votre compte unique habituel).

- la non ouverture du compte séparé avec la création de comptes individualisés ou "pivots"

"L'assemblée générale, informée de l'obligation instaurée par l'article 1^{er} de la loi du 31/12/85 modifié par la loi du 13/12/2000 et de la faculté laissée aux copropriétés administrées par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 2/01/1970 d'y déroger, décide de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et d'autoriser le syndic à déposer les sommes ou valeurs reçues sur le compte du cabinet ouvert à cet effet mais avec création de sous comptes auprès de la banque pour chaque copropriété permettant de refléter les mouvements de trésorerie et de faciliter l'appréciation de leur situation financière, sans pour autant impliquer les contraintes de gestion des paiements liées à un compte séparé par immeuble. La dispense est donnée pour une durée de"

CHAPITRE 5 - LE SYNDIC (autres dispositions)

ENTREE EN VIGUEUR AU 1^{ER} SEPTEMBRE 2004

1- Notion de désignation *(article 28 modifié du décret)*

Les notions de «*désignation*» et de «*renouvellement*» du syndic ont prêté à confusion. Afin d'écartier toute ambiguïté, le décret retient uniquement la notion de «*désignation*». Le syndic n'est donc plus renouvelé, il est «*désigné à nouveau*».

2- Le mandat et la rémunération *(article 29 modifié du décret)*

La terminologie est modifiée et intègre la notion de «*contrat*» utilisée par la pratique, en la définissant et en établissant le lien nécessaire entre le mandat et la rémunération du syndic.

Un vote unique *interviendra sur la nomination, le contrat de mandat et la rémunération du syndic. Ce vote est soumis à la majorité de l'article 25 (et le cas échéant, 25-1), et non plus, concernant la rémunération, à celle de l'article 24.*

3- Le syndic n'est pas l'employeur du personnel du syndicat *(article 31 modifié du décret)*

Le décret souligne utilement que c'est le syndicat des copropriétaires qui est l'employeur du personnel de l'immeuble, et non le syndic, ce dernier n'agissant que pour le compte du syndicat.

4- Conventions passées entre le syndicat et les personnes ou entreprises liées au syndic *(article 39 modifié du décret)*

L'autorisation de l'assemblée générale est votée à la majorité de l'article 24.

Cet article vise à apporter encore plus de transparence à la gestion du syndic dans ses relations avec les entreprises (PACS, participation dans le capital d'une entreprise).

5- Mandataire commun en cas de subventions pour travaux sur parties communes *(article 39-1 nouveau du décret)*

Le syndic professionnel peut être mandataire commun lorsque des copropriétaires bénéficient de subventions pour des travaux sur les parties communes (exemple : subventions de l'ANAH). Ce mandat spécial est indépendant du contrat de syndic.

CHAPITRE 6 - LE CONSEIL SYNDICAL

ENTREE EN VIGUEUR AU 1^{ER} SEPTEMBRE 2004

1- Le conseil syndical rend compte à l'AG, chaque année, de l'exécution de sa mission *(article 22 modifié du décret)*

Le décret n'en précise pas les modalités. Elles pourraient être définies par l'AG ou le règlement de copropriété.

2- Règles d'organisation et de fonctionnement *(article 22 modifié du décret)*

La fixation de ces règles par l'assemblée générale ne relève plus de la majorité de l'article 25, mais de la **majorité de l'article 24**.

3- Assistance du conseil syndical *(article 27 modifié du décret)*

L'ancien texte permettait au conseil syndical de se faire assister par «*tout technicien de son choix*». Cette notion permettait trop souvent d'avoir recours, certes à un technicien, mais dont les compétences pouvaient être trop éloignées du sujet. La nouvelle rédaction établit un lien entre la compétence du technicien et le problème à traiter en visant tout «*professionnel de la spécialité*».

CHAPITRE 7 - LES ARCHIVES DU SYNDICAT

ENTREE EN VIGUEUR AU 1^{er} SEPTEMBRE 2004

1- Liste *(article 33 modifié du décret)*

La liste des archives est complétée par :

- Les nouveaux documents comptables du syndicat
- Le carnet d'entretien de l'immeuble
- Le diagnostic technique (le cas échéant).

Les frais de copie du carnet et du diagnostic en cas de vente incombent au copropriétaire qui en fait la demande.

2- Bordereau des pièces *(article 33-1 nouveau du décret)*

En cas de changement de syndic, un **bordereau récapitulatif** des pièces devra accompagner la transmission des documents et archives.

Une **copie** de ce bordereau est obligatoirement remise au Conseil syndical.

CHAPITRE 8 - ADAPTATION DES REGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ

Article 49 de la loi de 1965

Recommandation n°23 de la Commission Relative à la Copropriété

La Commission relative à la copropriété avait recommandé d'attendre la parution de ce décret pour effectuer les ultimes modifications, sur le fond. *(cf. circulaire CNAB du 10 juin 2003).*

CHAPITRE 9 - REPARTITION DES CHARGES - CALCUL

Article 10 alinéa 4 de la loi de 1965

Le décret ne comporte aucune précision.

Tous les règlements de copropriété publiés depuis le 31 décembre 2002 doivent indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul retenue pour déterminer les quotes-parts de parties communes attachées à chaque lot et la répartition des charges correspondantes.

Cette exigence ne s'applique pas aux règlements de copropriété existants.

Les règlements concernés sont :

- 1-les copropriétés d'immeubles neufs et les mises en copropriété d'immeubles anciens
- 2-les règlements de copropriété anciens dont des modifications imposent qu'ils soient publiés : Si les clauses de répartition des charges sont modifiées, la méthode de calcul devra être indiquée.

Les règlements de copropriété dont la répartition des charges est modifiée judiciairement en application de l'article 12 de la loi de 1965 sont également concernés.

CHAPITRE 10 - LES MAJORITÉS DES ARTICLES 24 ET 25-1 DE LA LOI

I - ARTICLE 25-1 DE LA LOI - VOTES SUCCESSIFS (Article 19 modifié du décret de 1967)

Entrée en vigueur : On peut s'étonner que l'entrée en vigueur de l'article 19 modifié soit repoussée au 1^{er} septembre 2004 alors qu'il est indispensable à la bonne utilisation de l'article 25-1.

Rappel : L'article 25-1 distingue deux situations.

1) Le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires : La même assemblée peut immédiatement procéder à un second vote. Le projet peut alors être adopté à la majorité de l'article 24.

2) Le projet a recueilli moins du tiers des voix de tous les copropriétaires : Une nouvelle assemblée convoquée dans les trois mois peut statuer à la majorité de l'article 24.

Rappelons que la notion de « quorum » qui existait dans la loi de 1938 n'a jamais été reprise, ni par la loi du 10 juillet 1965, ni postérieurement. Ainsi, l'assemblée générale peut, et doit voter, même si les tantièmes des présents et représentés n'atteignent pas 50 %.

Le sens de « Le projet a recueilli »

L'idée est qu'une opinion *pour* ou *contre* s'est dégagée (« vote favorable ou défavorable »). Il faut en tenir compte.

Le mécanisme de l'article 25-1 alinéa 1

Lors du 1^{er} vote, à la majorité de l'article 25, cette dernière majorité n'est pas atteinte, mais le projet recueille plus du tiers des voix. Dans ce cas :

- Soit on procède alors, au cours de la **même assemblée**, au vote final sur le projet de résolution, à la majorité de l'article 24.
- Soit on ne procède pas à un vote immédiat au cours de la même assemblée. Si une **autre assemblée** générale devait se prononcer à nouveau sur la résolution, cela ne sera possible qu'à la majorité de l'article 25 (et le cas échéant, 25-1), dans les conditions normales de convocation.

Le mécanisme de l'article 25-1 alinéa 2

Lors du 1^{er} vote, à la majorité de l'article 25, cette dernière majorité n'est pas atteinte, et le projet recueille moins du tiers des voix. On pourra procéder alors au cours d'une prochaine assemblée au vote sur le projet de résolution, à la majorité de l'article 24 :

- La convocation de cette assemblée doit être notifiée dans les trois mois (à compter de la tenue de l'AG). La nouvelle assemblée pourra se tenir postérieurement à ce délai.

- Le délai de convocation peut être réduit à 8 jours si l'ordre du jour est strictement identique. Le décret précise que dans ce dernier cas il ne sera pas nécessaire de procéder à nouveau aux notifications des documents obligatoires de l'article 11.

Si le vote au cours de la deuxième assemblée est négatif, une autre assemblée pourra se prononcer à nouveau sur la résolution, à la majorité de l'article 25, dans les conditions normales de convocation et de notification.

Procédure en cas de pluralité de candidats, contrats, devis ou marchés

Lorsque l'assemblée doit choisir une entreprise ou un candidat parmi plusieurs, chacune des candidatures doit faire l'objet d'un vote à la majorité de l'article 25 avant de procéder, le cas échéant, à un nouveau vote à la majorité de l'article 24.

II - ARTICLE 24 DE LA LOI : LES VOIX EXPRIMÉES : (Rien dans le décret)

L'article 24 de la loi dispose que : *"Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi"*. Par conséquent, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le dénombrement des suffrages exprimés. Cette lecture est incontestable : il suffit de se référer aux débats parlementaires, à l'annexe à la circulaire ministérielle n° 2001-3 du 18 janvier 2001, ou à l'un des nombreux commentaires de la loi SRU (notamment : P. Capoulade, Administrer avril 2001, p. 30). La règle de la prise en compte exclusivement des voix exprimées ne s'applique que dans le cadre de l'article 24.

CHAPITRE 11 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (autres dispositions)

ENTREE EN VIGUEUR LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2004

1 -L'ordre du jour (Article 10 modifié du décret de 1967)

Jusqu'à présent, les copropriétaires pouvaient faire compléter l'ordre du jour contenu dans la convocation initiale, à condition de respecter le délai de 6 jours de la notification, ce qui était difficile, coûteux et fastidieux. Ce délai est supprimé. L'ordre du jour complémentaire est ainsi supprimé.

En contrepartie, en cours d'année, les copropriétaires peuvent notifier au syndic leur demande d'ordre du jour. Le syndic est tenu de les inscrire à l'ordre du jour.

Le point de savoir si la demande peut être inscrite à temps relève de l'appréciation du syndic. Il ne faut pas en abuser, et tenir compte, dans la mesure du possible, de toutes les demandes.

En général, l'AG d'une copropriété se tient chaque année à la même période. Par conséquent, les copropriétaires veilleront à ne pas attendre le dernier moment.

Formalités : Toutes ces notifications sont faites dans le respect de l'article 64 (anciennement 63), c'est-à-dire par LRAR.

2 -Documents devant être impérativement notifiés avec l'ordre du jour (art. 11 modifié du décret 67)

La liste des documents à notifier, suivant la nature de la décision, est actualisée pour tenir compte des modifications de la loi et du décret, notamment pour l'approbation des comptes, et le vote du budget.

Par ailleurs, le décret distingue :

a-Les documents qui font l'objet d'un vote, et qui conditionnent la validité de la décision :

- état des charges et produits de l'exercice écoulé (*ce point sera modifié à compter du 1/01/05*),
- état des dépenses et des recettes d'où résulte la situation de trésorerie (*ce point sera modifié à compter du 1/01/05*),
- le projet de budget présenté avec comparatif du dernier budget voté
- 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,
- le ou les projets de contrat de syndic,
- les conventions entre le syndic et le syndicat (*article 39 alinéas 2 et 3 du décret*)
- le projet de règlement de copropriété, état descriptif, état de répartition des charges ou les projets de modification de ces actes,
- le(s) projet(s) de résolution(s) concernant les modalités de versement des provisions et la date de leur exigibilité (*article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi*),
- les modalités d'exigibilité des dépenses hors budget (*article 14-2 alinéa 2 de la loi*),
- le projet de résolution concernant l'ouverture ou la dispense d'ouverture du compte séparé (*article 18 alinéa 7 de la loi*),
- le projet de délégation de pouvoir de prendre une décision relevant de l'article 24 (*25-a de la loi*),
- le projet d'autorisation donnée à certains copropriétaires de réaliser des travaux sur parties communes... (*25-b de la loi*),
- le projet de résolution concernant les périodes de fermeture de l'immeuble (*article 26-2 de la loi*),
- les projets de résolutions de travaux d'amélioration (*article 30 alinéas 1 et 2 de la loi*),
- le projet de résolution relatif à la construction ou à la surélévation du bâtiment (*article 35 de la loi*),
- le projet de résolution relatif à l'opposition aux droits accessoires (*article 37 alinéas 3 et 4 de la loi*),
- le projet relatif à la reconstruction (*article 39 de la loi*),
- le projet d'autorisation du syndic à agir en justice (*le cas échéant*),
- les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire (*article 29-1 de la loi*).

b- Les documents destinés à l'information des copropriétaires et qui ne font pas l'objet d'un vote :

- les annexes au budget prévisionnel
- l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération : Il s'agit des sommes versées par le syndicat et non par des copropriétaires pris individuellement. Exemple : les honoraires de mutation n'y figureront pas.
- l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire (*article 21 alinéa 2 de la loi*)

3-Distinction entre les notions de « décision » et de « délibération » (article 13 modifié du décret)

Décision : les questions portées à l'ordre du jour font l'objet d'un vote, à condition que les notifications des articles 9 à 11 aient été effectuées.

Délibération : Il peut être débattu de questions qui ne figurent pas dans l'ordre du jour, mais aucune décision ne pourra être prise.

Les dispositions du décret, qui faisaient référence à l'une ou l'autre de ces notions, sont harmonisées.

Cette disposition tend à intégrer une clarification apportée par la jurisprudence sur les notions de "délibérer" et de "décider" que la pratique a tendance à confondre, d'autant plus que les textes utilisaient indifféremment l'une ou l'autre expression. Le délibéré est un échange d'opinions qui ne débouche pas sur une décision. La distinction est importante, car le PV en tiendra compte (cf. infra).

4-Feuille de présence (Article 14 modifié du décret)

Le décret précise que la feuille de présence :

- peut contenir plusieurs feuillets
- constitue une annexe du procès-verbal avec laquelle elle est conservée
- peut être tenue sous forme électronique.

5-Le « bureau » de l'assemblée (Article 15 modifié du décret)

Afin de tenir compte de la jurisprudence qui avait précisé qu'on ne pouvait pas élire tous les membres du « bureau » par un seul vote, le décret supprime cette notion de « bureau » et précise désormais que l'AG élit :

- Le président de l'assemblée
- Un ou plusieurs scrutateurs. Chacun doit faire l'objet d'un vote distinct. Le nombre de scrutateur est défini par le règlement de copropriété ou, à défaut, par l'assemblée générale (à la majorité de l'article 24).

6-Le procès-verbal (Article 17 modifié du décret)

1-établissement

Le procès-verbal doit être établi **à la fin de la séance.**

Cette disposition peut paraître contraignante. Toutefois, si le PV se borne aux mentions obligatoires, il peut parfaitement être rédigé en séance, ce qui évitera, dans bien des cas, des contestations par la suite.

Les **délibérations**, qui ne font pas l'objet d'un vote, ne devront pas nécessairement figurer dans le PV.

2-mentions

Le PV comporte, sous l'objet de chaque question inscrite à l'ordre du jour (**décisions**) :

- Le résultat du vote
- Les noms des opposants, et leur nombre de voix
- Les noms des abstentionnistes et leur nombre de voix
- Les réserves éventuellement formulées **par les opposants** (il avait été question de donner cette faculté à tous les votants, mais finalement la rédaction retenue ne retient que les opposants).

Il contient également les signatures du président, du secrétaire, et du ou des scrutateurs

3-registre

Le registre peut être tenu sur support électronique.

8-Délégations de pouvoir (Article 21 modifié du décret)

A toute fin utile, le décret précise que l'objet de la délégation doit être déterminé.

9- Affichage des décisions des assemblées de copropriétaires

Article 44 alinéa 4 de la loi de 1986

Rien dans le décret

Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble par le syndic.

Le décret de 1967 est muet sur ce point.

CHAPITRE 12

MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES POUR LES MARCHES DEPASSANT UN CERTAIN MONTANT

ENTREE EN VIGUEUR : 1^{ER} SEPTEMBRE 2004

Article 21 alinéa 2 de la 1965

Article 19-2 nouveau du décret de 1967

Le décret a prévu une entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2004, sans que ce différé soit à notre sens justifié.

L'AG arrête un seuil à partir duquel une mise en concurrence des marchés et contrats est obligatoire, à la majorité de l'article 25.

Les marchés et contrats concernés

L'article **19-2** du décret fait référence à « *la mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures, prévue par le 2^o alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965* ».

L'article **11** du décret (document notifié avec l'ordre du jour) distingue bien :

- d'une part, les contrats, devis ou marchés pour la réalisation de travaux (article 11, 3^o),
- d'autre part, le ou les projets de contrats de syndic (11, 4^o).

Par conséquent, le seuil de mise en concurrence concerne de manière certaine :

- Les marchés de travaux
- Les contrats de fourniture

Mais le seuil de mise en concurrence ne concerne pas, a priori :

- Le contrat de syndic

Une réponse ministérielle (JO. AN 11 mars 2002, *Administrer mai 2002*, p. 71) avait déjà précisé que :
"Les débats parlementaires, séance du 10 mai 2000 au Sénat, révèlent que l'intention du législateur a été d'imposer une mise en concurrence pour renforcer la transparence des seuls marchés de travaux décidés au sein des copropriétés. Il en résulte que la mise en concurrence vise les marchés de travaux et les contrats de fournitures. Elle n'a donc pas à s'appliquer, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, au contrat de syndic. Cette intention du législateur paraît conforme à la logique, dans la mesure où il semble délicat d'imposer au syndic en place de réunir des propositions de contrats concurrentes à son propre contrat à présenter en assemblée générale."

Le moment du vote

La loi et le décret n'imposent pas que cette somme doive être votée périodiquement.

La mise en œuvre de la concurrence

Si l'AG n'en précise pas les conditions, l'article 19-2 du décret précise que la mise en concurrence résulte :

- Soit de plusieurs devis
- Soit de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

Mais l'AG peut fixer des conditions différentes.

L'article 11. 3^o nouveau du décret souligne que les conditions essentielles des contrats proposés doivent impérativement être notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour.

Majorités

Le recours à l'article 25-1 est possible pour adopter le seuil, en tenant compte des règles particulières tenant à la pluralité de devis.

CHAPITRE 13 - CARNET D'ENTRETIEN - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Article 45-1 de la loi 1965

Article 4-4 nouveau **ENTRÉE EN VIGUEUR IMMÉDIATE**

33 modifié du décret de 1967 modifié **ENTRÉE EN VIGUEUR AU 1^{ER} SEPTEMBRE 2004**

Depuis le 1^{er} juin 2001, le futur acquéreur d'un lot de copropriété peut consulter le carnet d'entretien et le diagnostic technique de l'immeuble.

1-LE CARNET D'ENTRETIEN

Apports du décret

Le carnet d'entretien doit être communiqué à l'acquéreur potentiel :
par le copropriétaire vendeur (art. 4-4 nouveau du décret)
et à ses frais (art. 33 modifié du décret).

Rappel sur l'article 18 de la loi

Le syndic est chargé d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble (Article 18 tiret 3 de la loi de 1965). Son contenu a été défini par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 (JO du 3/6/2001, p. 8886). La CNAB avait préconisé d'une part de s'entourer des conseils nécessaires (architectes, bureaux de contrôle, etc....), la responsabilité du syndic étant engagée par cet écrit et, d'autre part, à demander une juste rémunération du travail supplémentaire qui incombe au syndic.

La question de la rémunération

Il ressortait d'une première réponse ministérielle qu'une rémunération spécifique du syndic, tant pour l'établissement du carnet d'entretien des immeubles en copropriété que sa mise à jour, n'était pas justifiée (JO Ass.Nat., 8 avril 2002, p. 1922). Cette position n'est pas fondée. La fixation des honoraires relève de la liberté contractuelle et de la liberté des prix, et non du pouvoir réglementaire. Il appartient à la copropriété et au syndic de s'accorder sur le contenu du carnet d'entretien et sur une rémunération adaptée. Une lettre en ce sens a été adressée par la CNAB au Garde des Sceaux.

Une seconde réponse ministérielle (JO Ass. Nat., 16 juin 2003 p. 4783), à propos du carnet d'entretien, est plus libérale : « *La définition réglementaire des tâches de gestion courante n'est pas envisageable dans la mesure où cela nécessiterait l'établissement d'une liste exhaustive. Or, la détermination du caractère courant ou non de certaines tâches varie en fonction des caractéristiques de chaque copropriété. Il appartient aux copropriétaires de définir dans les contrats de syndic les prestations de gestion courante en même temps qu'ils déterminent les modes de rémunération du syndic.* »

Modèles de carnets

Deux versions du carnet d'entretien ont été réalisées par la Commission Travaux de la CNAB (disponibles sur JURISCNAB ou sur CD-ROM) : La version simplifiée répond strictement au décret d'application de la loi SRU, la version élargie étant un document de travail destiné aux adhérents de la CNAB.

2-LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Articles 45-1 et 46-1 de la loi de 1965 et L. 111-6- du CCH

Article 33 modifié du décret

Un diagnostic technique précède toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans.

Il porte constat de l'état apparent :

- de la solidité du clos et du couvert
- des conduites et canalisations collectives
- des équipements communs et de sécurité

Le décret n'apporte pas de précisions sur son contenu.

Le diagnostic technique doit être communiqué à l'acquéreur potentiel (article 46-1 de la loi). Le syndic en délivre copie au copropriétaire vendeur à sa demande et à ses frais (articles 4-4 et 33 du décret).

CHAPITRE 14 - INDIVIDUALISATION DES CONTRATS DE FOURNITURE D'EAU

-Article 93 de la loi SRU

-Décret n° 2003-408 du 28 avril 2003 pris en application de l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et relatif à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau ([J.O du 6 mai 2003 p. 7854](#)).

-Circulaire UHC/QC 4/3 n° 2004-3 du 12 janvier 2004 relative à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau ([BOMETL du 10-2-2004, p. 115](#))

Le décret de 1967 modifié n'intègre pas cette réglementation qui s'applique néanmoins aux immeubles en copropriété. (cf. circulaire CNAB du 17 mars 2004).

CHAPITRE 15 - INSTALLATION DE COMPTEURS D'EAU DIVISIONNAIRES

article 81 - 6° de la loi SRU

article 25(m) de la loi de 1965

Rien dans le décret

L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires est soumise à la majorité de l'article 25.

CHAPITRE 16 - ADMINISTRATION PROVISOIRE DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS

Article 29-1 à 29-6 de la loi de 1965

Article 62-1 à 62-15 du décret de 1967

Entrée en vigueur : Le décret distingue l'article 62-9 (cessation du mandat du syndic : d'application immédiate) des autres articles qui s'appliquent à partir du 1^{er} septembre 2004.

Information des copropriétaires

L'article 29-5 de la Loi prévoit l'information des copropriétaires et du Procureur de la République de la nomination de l'administrateur provisoire et du rapport de celui-ci, selon des modalités définies par l'article 62-5 du décret, qui n'est pas modifié sur ce point.

NB : Il ne s'agit que de l'administration provisoire des copropriétés en difficultés. Les articles 46 et 47 du décret (sur l'administrateur provisoire et le syndic judiciaire) ne sont pas modifiés.

Demande de désignation (article 62-2 modifié)

Le conseil syndical doit être consulté lorsque le syndic demande la désignation d'un administrateur provisoire

Cessation du mandat de syndic

La loi disposant que le mandat de syndic cesse de plein droit et sans indemnité lorsque est désigné un administrateur provisoire, le décret supprime les mentions concernant l'ancien syndic. Par suite, les obligations de l'article 18-2 de la loi de 1965 concernant l'obligation faite à l'ancien syndic de remettre les pièces et fonds disponibles au nouveau syndic s'appliquent également en cas de désignation d'un administrateur provisoire (article 62-6 modifié).

Assistance de l'administrateur provisoire

La loi du 1^{er} août 2003 (rénovation urbaine) permet à l'administrateur provisoire de se faire assister dans l'exécution de sa mission (Article 29-1 de la loi de 1965).

Modification de la mission de l'administrateur provisoire (loi)

L'article 29-1 de la Loi énumère les auteurs pouvant demander au juge la modification de la mission de l'administrateur provisoire, la prolongation ou le terme de celle-ci. Il s'agit de l'administrateur provisoire, un ou plusieurs copropriétaires, le Procureur de la République, ou le juge, d'office.

Demande de division du syndicat (art. 62-15 nouveau du décret)

Sur rapport de l'administrateur provisoire, le juge des référés peut prononcer la division de la copropriété, si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement normal de son fonctionnement (art. 29-4 de la LOI). Le président du TGI est saisi par assignation du syndic nouvellement désigné, en vue de prononcer la division, par 15% des copropriétaires ou le procureur de la république.

CHAPITRE 17 - LE SYNDICAT DE FORME COOPÉRATIVE

ENTRÉE EN VIGUEUR : 1^{ER} SEPTEMBRE 2004

Article 14 et 17-1 de la loi de 1965

Articles 40, 41 et 42 modifiés, articles 42-1 et 42-2 nouveaux du décret de 1967

L'article 17-1 de la loi de 1965 modifiée ayant repris certaines dispositions du décret, le décret modifié est réécrit.

Rappel :

L'**adoption et l'abandon** de la forme coopérative est décidée à la majorité de l'article 25 (25-1).

L'article 14 alinéa 2 de la loi de 1965 précise que le recours à l'article 25 n'est possible que lorsque le règlement de copropriété a prévu que le syndicat puisse revêtir la forme coopérative.

Attention, grâce à l'article 25-1, il est donc très facile pour un syndicat de décider d'adopter la forme coopérative à la majorité de l'article 24. Or, le syndicat de forme coopérative n'a pas de syndic professionnel.

CHAPITRE 18 - UNION DE SYNDICATS

Article 29 de la loi de 1965

Cet article reprend en partie les dispositions des articles 43 et 45 anciens du décret de 1967 qui sont modifiés en conséquence et sont devenus les articles 63 à 63-4 décret 1967.

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2004

Objet de l'union (loi) :

- Assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs
- Assurer la gestion de services d'intérêts communs

Composition de l'union

Les membres de l'union sont les syndicats de copropriétaires. Aussi peuvent adhérer à l'union :

- Les sociétés immobilières
- Les sociétés d'attribution (Art. L. 212-1 et s. du CCH)
- Tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres

Fonctionnement - Les règles de fonctionnement sont définies par les statuts de l'union, sous réserve de l'application de la loi de 1965. Ils ne peuvent interdire aux membres de se retirer de l'union.

Adhésion – Elle est décidée par l'AG de chaque syndicat à la majorité de l'article 25.

Retrait – Il est décidé par l'AG de chaque syndicat à la majorité de l'article 26.

Assemblée générale de l'union – Elle est constituée par :

- les syndics des syndicats (en qualité de mandataire)
- le représentant légal de chaque société
- les propriétaires

Ordre du jour des assemblées générales de l'union : Pour les syndicats, le syndic soumet pour avis l'ordre du jour de l'AG de l'union à l'AG du syndicat ou au conseil syndical. Le syndic rend compte des décisions prises par l'union (art. 63 modifié du décret 1967).

Présidence : Le président est désigné par l'AG de l'union. Il est assisté et contrôlé par un conseil de l'union

Conseil de l'union (obligatoire) : Le conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union. Pour les syndicats de copropriété, le représentant est désigné à la majorité de l'article 24, parmi les personnes énumérés par l'article 63-3 nouveau du décret de 1967. Le conseil, consulté ou d'office, donne son avis au président sur les questions concernant l'union (art. 63-3 décret de 1967 modifié). Il peut prendre connaissance de toute pièce se rapportant à la gestion de l'union (art. 63-1 alinéa 2 du décret de 1967 nouveau). Le mandat des membres du conseil ne peut excéder 3 ans renouvelables. Il n'est pas rémunéré (art. 63-2 nouveau). Des membres suppléants peuvent être désignés (art. 63-4 nouveau du décret de 1967). Le conseil n'est pas régulièrement constitué si plus d'1/4 des sièges devient vacant (art. 63-4 nouveau du décret de 1967).

CHAPITRE 19 - SCISSION DE COPROPRIÉTÉ

Article 28 modifié de la loi de 1965

Rien dans le décret de 1967

Rien dans le décret

La loi prévoit expressément la possibilité pour le propriétaire d'un ou plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments de demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat pour constituer une propriété séparée.

L'hypothèse dans laquelle les copropriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments séparés et demandent leur retrait du syndicat initial est maintenue.

L'assemblée générale du syndicat initial statue sur la demande de scission à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

Par dérogation aux dispositions de l'article 26 (b) de la loi de 1965, l'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats décide à la majorité de l'article 24 les adaptations du règlement initial et du nouvel état de répartition des charges. Il s'agit simplement de la transposition dans ces documents des décisions prises concernant les conditions matérielles, juridiques et financières de la scission.

Les conditions de majorité existantes sont donc assouplies à l'exception des adaptations qui entraîneraient une modification de la destination de l'immeuble et qui restent soumises à l'unanimité.

La création d'une union de syndicats pour la gestion d'éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés est décidée à la majorité de l'article 24.

La division ne prend effet que lorsque l'ensemble des décisions susvisées sont prises, emportant alors la dissolution du syndicat initial.

CHAPITRE 20 - ASSOUPLISSEMENT DE LA REGLE D'UNANIMITE POUR LES ACTIONS MISE EN OEUVRE PAR L'EPARECA

Article 26-3 de la loi de 1965

Rien dans le décret de 1967

La mission de l'EPARECA, établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux, créé par la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996, consiste à aménager et restructurer les espaces commerciaux et artisanaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, après accord des collectivités locales concernées.

Ces locaux d'activité sont dans 90 % des cas en copropriété. L'article 26-3 a pour objet d'assouplir la règle de l'unanimité pour permettre le vote des décisions indispensables à l'aliénation de parties communes et à la réalisation de travaux portant sur celles-ci à la double majorité de l'article 26, et d'éviter d'avoir recours, en cas de blocage, à l'expropriation.

Les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur les parties communes pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relèvent de la double majorité de l'article 26 et ne requièrent plus l'unanimité.

*

* *