Code de la copropriété

**Code de la copropriété**

PREMIÈRE PARTIE **COPROPRIÉTÉ**

**STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ**

**Loi no 65-557 du 10 juillet 1965,**

*Fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

CHAPITRE I  ***DÉFINITION ET ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ***

**Art. 1er** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 2, en vigueur le 1er juin 2020)*«I. — La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.»

*(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 206)*«Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

 «Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

 «La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.»

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 2, en vigueur le 1er juin 2020)*«II. — A défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable:

 «1o A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes;

 «2o A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

 «Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers mentionnés aux deux alinéas ci-dessus et déjà régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.»

**Art. 1er-1** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 207)*En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

 Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

 L'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

**Art. 2** Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

 Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

**Art. 3** Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

 Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes:

 — le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès;

 — le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs;

 — les coffres, gaines et têtes de cheminées;

 — les locaux des services communs;

 — les passages et corridors;

*(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 208-I)*«— tout élément incorporé dans les parties communes;» *[.]*

 Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres:

 — le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol;

 — le droit d'édifier les bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes;

 — le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins;

 — le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes;

*(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 208-I)*«— le droit d'affichage sur les parties communes;

 «— le droit de construire afférent aux parties communes.» *— Sur l'exercice des droits accessoires aux parties communes, V. art. 37.*



**Art. 4** Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 3-I, en vigueur le 1er juin 2020)*«selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur» administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

**Art. 5** Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 3-I, en vigueur le 1er juin 2020)*«, tant générales que spéciales,» afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

**Art. 6** Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

**Art. 6-1 A** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 4, en vigueur le 1er juin 2020)*Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot.

**Art. 6-1** *(L. no 79-2 du 2 janv. 1979)* En cas de modification dans les quotes-parts des parties communes afférentes aux lots, quelle qu'en soit la cause, les droits soumis ou admis à publicité dont les lots sont l'objet s'éteignent sur les quotes-parts qui en sont détachées et s'étendent à celles qui y sont rattachées.

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

 Toutefois, l'extension prévue à l'alinéa précédent, qui s'opère avec le rang attaché à la publicité primitive, n'a lieu que par la publication au fichier immobilier de la déclaration faite par le syndic ou un créancier que le bien acquis est libre de tout droit de même nature au jour de la mutation ou qu'il est devenu libre de ces mêmes droits. L'inexactitude de cette déclaration entraîne le rejet de la formalité de publicité. *— V.  Décr. no 79-405 du 21 mai 1979  (D. et BLD 1979. 205).*

**Art. 6-2** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 209-I)*Les parties communes spéciales sont celles affectées *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 5-I, en vigueur le 1er juin 2020)*«à l'usage ou à l'utilité» de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

 La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

 Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 5-I, en vigueur le 1er juin 2020)*«à l'usage ou à l'utilité» desquels sont affectées ces parties communes.

**Art. 6-3** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 209-I)*Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 5-I, en vigueur le 1er juin 2020)*«à l'usage ou à l'utilité» exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

 Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 5-II, en vigueur le 1er juin 2020)*«Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.»

**Art. 6-4** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 209-I)*L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

**Art. 7** Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

**Art. 8** *(Ord. no 2014-1090 du 26 sept. 2014, art. 1er-I-1o)*«I. —» Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 6-I, en vigueur le 1er juin 2020)*«Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative.»

 Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation. *— V. art. 43 et Décr. du 17 mars 1967, art. 1er, 2 et 3.*



*(Ord. no 2014-1090 du 26 sept. 2014, art. 1er-I-2)*«II. — Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article *(Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 5-I-1o, en vigueur le 1er juill. 2021)*«L. 161-1» du code de la construction et de l'habitation est incluse dans les parties communes.

 «Le règlement de copropriété des immeubles prévoit, dans des conditions définies par décret, les modalités selon lesquelles ces places de stationnement adaptées sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.» *— V. App., vo Places de stationnement adaptées, Décr. no 2017-688 du 28 avr. 2017 relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés.*



*Sur la possibilité de domicilier une entreprise, lors de sa création, dans un local d'habitation, nonobstant toute disposition légale ou toute stipulation contraire, V. App., vo Domiciliation des entreprises, C. com., art. L. 123-10 à L. 123-11-1.*



*Les dispositions issues de l'Ord. no 2014-1090 du 26 sept. 2014 sont applicables aux copropriétés des immeubles bâtis dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janv. 2015 (Ord. préc., art. 18).*

**Art. 8-1** *(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 20)*Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

 Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

 Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

*V. Circ. du 28 mai 2009 relative à la loi no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion — Parc privé (BOMEEDDM no 2009/12 du 10 juill. 2009, p. 54).*

**Art. 8-2** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 54-I)*Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret *[V. Décr. no 2016-1822 du 21 déc. 2016, JO 23 déc.]*. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

 Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 7, en vigueur le 1er juin 2020)* «En l'absence de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret *[V. Décr. no 2020-1229 du 7 oct. 2020, art. 1er]*, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale.»



 Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

*L'art. 8-2 est applicable à compter du:   
— 31 déc. 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots;   
— 31 déc. 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots;   
— 31 déc. 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires (L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 54-IV).*

**Art. 9** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 8, en vigueur le 1er juin 2020)*I. — Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

 Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

 II. — Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

 Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

 III. — Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

 L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

**Art. 9-1** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 58-I-1o)*Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. *— V. art. 18; C. assur., art. L. 215-2 s.*



**Art. 10** Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 9, en vigueur le 1er juin 2020)*«objective» que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 9, en vigueur le 1er juin 2020)*«, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées». *— Sur la définition de la notion de charges, V. Décr. du 17 mars 1967, art. 45-1.*



 Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 9, en vigueur le 1er juin 2020)*«, générales et spéciales,» *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 58-I-2o, en vigueur le 1er janv. 2017)*«et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-I-4o)* «14-2-1 *[ancienne rédaction: 14-2]*» la cotisation prévue au même article,» proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. *— V. cep. art. 10-1.*



*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 9, en vigueur le 1er juin 2020)*«Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges *[V. Décr. du 17 mars 1967, art. 1er]* et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.



 «Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.»

*Sur la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude dans les immeubles collectifs, V. App., vo Performance énergétique et environnementale (suivi de l'efficacité), CCH, art. R. 174-1 à R. 174-12 CCH*

*La mod. issue de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021 entre en vigueur:  
1o Le 1er janv. 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces;  
2o Le 1er janv. 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents;  
3o Le 1er janv. 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces (L. préc., art. 171-VI).*

**Art. 10-1** *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 90)*«Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné:

 «*a)* Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers *[des commissaires]* de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur;»

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 10, en vigueur le 1er juin 2020)*«*b)* Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire. Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, ou de plusieurs lots objets de la même mutation, ne peuvent excéder un montant fixé par décret;» *— V. Décr. no 2020-153 du 21 févr. 2020.*



*(L. no 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 7;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-2o)*«*c)* Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives *(Abrogé par Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 10-2o, à compter du 1er juin 2020)  «notamment»* en application du *c* du II de l'article 24 et du *f* de l'article 25.»

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 10, en vigueur le 1er juin 2020)*«*d)* Les astreintes, fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire.»

*(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 81-1o)*«Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé *(L. no 2009-526 du 12 mai 2009, art. 7-2o)*«, même en l'absence de demande de sa part,» de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

 «Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.»

*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOME 2006/18, p. 290).*

**Art. 11** Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

 En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

 A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire. *— V.  Décr. du 17 mars 1967, art. 11 .*



**Art. 12** Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre 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. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

 Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 52, 53 et 54.*



*Pour l'action en révision dans les copropriétés antérieures à l'entrée en vigueur de la loi du 10 juill. 1965, V. art. 45.*



**Art. 13** Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier. *— V.  Décr. du 17 mars 1967, art. 4.*



*Sur l'obligation du copropriétaire bailleur de communiquer au locataire des extraits du règlement de copropriété, V. Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. du 6 juill. 1989, art. 3,****C. baux****.*

**Art. 14** La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

 Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi.

 Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 10-2o, à compter du 1er juin 2020)*«Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

 «Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.» *— V.  Décr. du 17 mars 1967, art. 29, 40 à 42-2 et 45 .*



*V. App., vo Commission relative à la copropriété; la Recomm. no 18 de la Commission relative à la copropriété sur le contrat d'assurance dommages ouvrage relatif à un immeuble en copropriété, reproduit in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 14-1** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 75-I)*Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

 Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

 La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 6-2, 6-3, 35, 35-2, 43, 45 et 45-1. — V. aussi App., vo Règles comptables spécifiques, Décr. no 2005-240 du 14 mars 2005 et Arr. du 14 mars 2005.*



*Cet art. est entré en vigueur le 1er janv. 2002 (L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 75-III).*

*V. App., vo Commission relative à la copropriété; la Recomm. no 21 du 30 oct. 2001 de cette Commission, reproduit in* ***C. copr.*** *.*



**Nouvel art. 14-1** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 75-I)   (L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-I-1o)  «I. —» Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.*

*Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.*

*La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. — V. Décr. du 17 mars 1967, art. 6-2, 6-3, 35, 35-2, 43, 45 et 45-1. — V. aussi App., vo Règles comptables spécifiques, Décr. no 2005-240 du 14 mars 2005 et Arr. du 14 mars 2005.*

*(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-I-1o)  «II. — Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.»*

*Les mod. issues de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021 entrent en vigueur:  
1o Le 1er janv. 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces;  
2o Le 1er janv. 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents;  
3o Le 1er janv. 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces (L. préc., art. 171-VI).*

**Art. 14-2** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 75-I;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 58-I-3o, en vigueur le 1er janv. 2017)*I. — Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 35, 35-2, 44 et 45. — V. aussi App., vo Règles comptables spécifiques, Décr. no 2005-240 du 14 mars 2005 et Arr. du 14 mars 2005.*



 Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

 II. — Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant:

 1o Des travaux prescrits par les lois et règlements;

 2o Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

 Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

 L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1o et 2o du présent II. *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 204)* «Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.»

 Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

 Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

 Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.



 Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

 III. — Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

 IV. — Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale:

 1o La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation;



 2o La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

**Nouvel art. 14-2** *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-I-2o)  I. — A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.*

*Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé:*



*1o La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;*

*2o Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1o du présent I permettent d'atteindre;*

*3o Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation;*

*4o Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.*

*Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.*

*Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation. — V. Décr. no 2022-663 du 25 avr. 2022 .*



*Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.*

*Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la présente loi.*

*II. — Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.*

*Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée au premier alinéa du présent II, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.*

*III. — Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre I du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.*

*A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.*

*Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.*

*L'art. 14-2, dans sa rédaction issue de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021, entre en vigueur:  
1o Le 1er janv. 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces;  
2o Le 1er janv. 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents;  
3o Le 1er janv. 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces (L. préc., art. 171-VI).*

**Art. 14-2-1** *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-I-3o)*I. — Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant:

 1o De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation;



 2o De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires;

 3o Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi;

 4o Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

 Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

 L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1o à 4o du présent I. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

 Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

 L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur.

 II. — L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée générale, celle-ci se prononce sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

 III. — Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

*L'art. 14-2-1 entre en vigueur:  
1o Le 1er janv. 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces;  
2o Le 1er janv. 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents;  
3o Le 1er janv. 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces (L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-VI).*

**Art. 14-3** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 75-I)*Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret *[V. App., vo Règles comptables spécifiques, Décr. no 2005-240 du 14 mars 2005, ses annexes, et Arr. du 14 mars 2005]*. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.



 Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement.

 Les dispositions des articles 1er à 5 de la loi no 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière *[auj. abrogées et remplacées par Ord. no 2009-79 du 22 janv. 2009 créant l'Autorité des normes comptables]* ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 35 et 43 à 45-1.*



***Ndlr.*** *Cet art. est entré en vigueur le 1er janv. 2007. Les comptes du syndicat sont tenus conformément aux règles prévues par le décret mentionné à cet article à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1er janv. 2007 (L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 75-III, mod. par L. no 2003-590 du 2 juill. 2003, art. 89, L. no 2005-32 du 18 janv. 2005, art. 119, et L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 94-II).*

*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOME 2006/18, p. 290).*

**Art. 15** Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

 Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic. *— V.  Décr. du 17 mars 1967, art. 51, 55, 60 et 62 .*



*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 12, en vigueur le 1er juin 2020)*«En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 49-1.*



 «En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.

 «Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.»

**Art. 16** Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

 Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

**Art. 16-1** *(L. no 79-2 du 2 janv. 1979)*Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

 La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 13-1o, en vigueur le 1er juin 2020)*«, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires».

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 11 de la Commission relative à la copropriété, relative aux ventes forcées intervenant sur un immeuble en copropriété, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



*Pour l'application de l'art. 13 de l'Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019 modifiant l'art. 16-1, les sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires seront déduites sur la part du prix revenant à chaque copropriétaire pour les ventes conclues postérieurement au 1er juin 2020 (Ord. préc., art. 41-I).*

**Art. 16-2** *(Ord. no 2014-1345 du 6 nov. 2014, art. 4, en vigueur le 1er janv. 2015)*L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée dans les conditions prévues par l'article L. 221-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. *— V. cet art., App., vo Expropriation.*



*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 11 de la Commission relative à la copropriété, relative aux ventes forcées intervenant sur un immeuble en copropriété, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



CHAPITRE II  ***ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ***

SECTION 1  ***Dispositions générales*** *(L. no 94-62 du 21 juill. 1994).*

**Art. 17** Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

 Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-1o)*«suivant la mise en copropriété», un syndic *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-1o)*«provisoire» a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-1o)*«ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics *[syndic]* effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires».

 A défaut de nomination *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 88-I-1o)*«du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet», le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-1o)*«, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble».

*(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 88-I-2o)*«Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.»

*V. Décr. du 17 mars 1967, art. 28, 29, 46 et 56.*



*Sur la possibilité, pour les offices publics d'aménagement et de construction et les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, d'être, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'État dans le département, syndics de copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement, V. CCH, art. L. 421-1 et L. 422-2.*



*V. L. no 70-9 du 2 janv. 1970, réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et son décret d'application no 72-678 du 20 juill. 1972, Deuxième partie, Professionnels de l'immobilier.*



**Art. 17-1 AA** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 23, en vigueur le 1er juin 2020)*Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 8-1.*



**Art. 17-1 A** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 211-II)*Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 35, en vigueur le 1er juin 2020)*«Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté *[V. Arr. du 2 juill. 2020, App., vo Vote par correspondance]*. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.



 «Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance sont définies par décret en Conseil d'État.» *— Concernant les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique, V. Décr. du 17 mars 1967, art. 13-1 et 13-2.*



**Art. 17-1** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 75-IV)*Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

 Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

 L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 40 à 42-2.*



**Art. 17-1-1** *(Abrogé par Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 40-II, à compter du 1er juin 2020)   (L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 56)  Lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, le syndicat peut bénéficier des dérogations suivantes aux articles 17-1 et 26:*

*A. — La modification du règlement de copropriété en vue de prévoir la possibilité d'adopter la forme coopérative est approuvée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1.*

*B. — Lorsque l'assemblée générale de ce syndicat a décidé d'adopter la forme coopérative, elle peut également décider, par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 25, de ne pas constituer de conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres.*

*Dans ce cas, et par dérogation à l'article 17-1:*

*1o La désignation du syndic se fait par vote séparé à la majorité de l'article 25. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat;*

*2o En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.*

**Art. 17-2** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 14, en vigueur le 1er juin 2020)*Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

 Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

**Art. 18** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-3o)*«I. —» Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le règlement d'administration publique *[décret en Conseil d'État]* prévu à l'article 47 ci-dessous:

 — d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale;

 — d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci;

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-3o)*«— de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances;



 «— de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication;»

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 15-1o, en vigueur le 1er juin 2020)*«— d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic;»

*(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 78;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-3o)*«— d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret *[V. App., vo Carnet d'entretien, Décr. no 2001-477 du 30 mai 2001]*;»



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-3o)*«— de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6; *— V. App., vo Immatriculation des syndicats, CCH, art. L. 711-1 s. et R. 711-1 s.*



 «— d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret; *— V. infra, Décr. no 2015-1681 du 15 déc. 2015.*



 «— de proposer*[,]* lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 205)*«Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé;» *— V. App., vo Documents dématérialisés, Décr. no 2019-502 du 23 mai 2019.*



*(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 34-I)*«— d'informer les copropriétaires et les occupants de la copropriété qu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre I du livre V du code de la construction et de l'habitation.»

 «II. — Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé:»

*(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 75-II, en vigueur le 1er janv. 2007;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-3o)*«— d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat *[al. entré en vigueur le 1er janv. 2007 (en vertu de l'art. 75-II et III de L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, mod. par L. no 2003-590 du 2 juill. 2003, art. 89, par L. no 2005-32 du 18 janv. 2005, art. 119 et par L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 94-II)]*;»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-3o)*«— d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 58-I-4o, en vigueur le 1er janv. 2017)*«— d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-I-4o)*«14-2-1 *[ancienne rédaction: 14-2]*». Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci;»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-3o)*«A l'exception du syndic provisoire *(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 122-I-2o)*«et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11», le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

 «III. — Le syndic est également chargé:»

*(L. no 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 216-I)*«— de notifier sans délai au représentant de l'État dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions *(Ord. no 2015-1324 du 22 oct. 2015, art. 5-V)*«prévues par l'article L. 515-16-3» *(L. no 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 216-I)*«du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions» *(Ord. no 2015-1324 du 22 oct. 2015, art. 5-V)*«du IV de cet article»;» *— V. App., vo Droit de délaissement, C. envir., art. L. 515-16-3.*



*(L. no 2007-309 du 5 mars 2007, art. 8)*«— lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi no 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication *[V. App., vo Antennes et câble (Liberté de communication)]*.»



*(L. no 2020-105 du 10 févr. 2020, art. 18, en vigueur le 1er janv. 2022)*«— d'informer les copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets et de l'adresse, des horaires et des modalités d'accès des déchetteries dont dépend la copropriété. Cette information est affichée de manière visible dans les espaces affectés à la dépose des ordures ménagères par les occupants de la copropriété et transmise au moins une fois par an à ces occupants ainsi qu'aux copropriétaires»;

*(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 63-V-1 et 63-VI, en vigueur le 1er janv. 2022)* «— sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, de faire réaliser le contrôle des raccordements de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales *[V. App., vo Diagnostic technique]* et de tenir à la disposition des copropriétaires qui en font la demande le document établi à l'issue de ce contrôle.» *— V. art. 24-10. — V. aussi Décr. no 2022-93 du 31 janv. 2022 fixant la liste des territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine (JO 1er févr.).*



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-3o)*«IV. —» Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 15-4o, en vigueur le 1er juin 2020)*«V. — En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur *ad hoc* peut être désigné par décision de justice.» *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 11, 29 à 33, 35 à 39, 46, 47, 49, 55 et 59.*



*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 15-5o, en vigueur le 1er juin 2020)*«VI. — Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

 «VII. — Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

 «Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

 «L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

 «VIII. — Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

 «Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

 «Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

 «Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

 «Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

*(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 38-1o)*«Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation d'une lettre recommandée, lorsque le président du conseil syndical en fait la demande. A défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer.»

 «L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

 «Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.»

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, reproduit in* ***C. copr.*** *:   
— la recommandation no 6, relative à la présentation des comptes de copropriété;   
— la recommandation no 14 sur le libellé de la question de l'ordre du jour relative à l'ouverture ou non d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat et du projet de résolution notifié simultanément;   
— la recommandation no 16, relative aux travaux affectant les parties communes et les équipements communs;   
— la recommandation no 18 sur le contrat d'assurance dommages ouvrage relatif à un immeuble en copropriété;   
— la recommandation no 22 du 6 nov. 2001, relative à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé et la recommandation no 22 bis, relative au compte bancaire ou postal séparé du syndicat des copropriétaires.*



*V. aussi App., vo Clauses abusives, Recomm. no 96-01 émise par la Commission des clauses abusives, relative aux contrats proposés par les syndics de copropriété.*



*V. encore App., vo Conseil national de la consommation, rapport et avis du CNC du 18 févr. 1997 sur les syndics de copropriété.*



*Les dispositions de l'art. 15 de l'Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019 créant les VI à VIII de l'art. 18 s'appliquent aux contrats de syndics conclus postérieurement au 1er juin 2020, y compris pour leurs effets légaux (Ord. préc., art. 41-IV).*

*La mod. issue de l'art. 171 de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021 entre en vigueur:  
1o Le 1er janv. 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces;  
2o Le 1er janv. 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents;  
3o Le 1er janv. 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces (L. préc., art. 171-VI).*

**Art. 18-1 AA** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-4o)*Pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, lorsqu'un syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires peuvent décider, à la majorité définie à l'article 25, de déroger à l'article 18 et, le cas échéant, de définir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, les missions du syndic, les honoraires de celui-ci, la durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds.

**Art. 18-1 A** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 16, en vigueur le 1er juin 2020)*«I. — La rémunération du syndic, pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission, est déterminée de manière forfaitaire *[V. App., vo Contrat type de syndic et prestations particulières, l'annexe 1 au Décr. du 17 mars 1967, comportant la liste non limitative des prestations incluses dans le forfait]*. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières de syndic qui ne relèvent pas de la gestion courante et qui sont définies par décret en Conseil d'État.» *— V. App., vo Contrat type de syndic et prestations particulières, l'annexe 2 au Décr. du 17 mars 1967, fixant la liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire.*



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-5o)*«Le décret prévu au premier alinéa fait l'objet d'une concertation bisannuelle en vue de son éventuelle révision. Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi no 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.» *— V. 2e partie, Professionnels de l'immobilier.*

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 16, en vigueur le 1er juin 2020)*«Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État *[V. App., vo Contrat type de syndic et prestations particulières, l'annexe 1 au Décr. du 17 mars 1967, issue du Décr. no 2015-342 du 26 mars 2015]*. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté. *— V. Arr. du 30 juill. 2021, App., vo Fiche d'information (prix et prestations proposées par le syndic).*



 «Tout manquement aux obligations mentionnées aux premier et troisième alinéas du présent article est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

 «II. — Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.

 «Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

 «Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat.»

 «III. —» *(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 17;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-5o)*«Les travaux mentionnés *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-I-5o)*«au II de l'article 14-1 *[ancienne rédaction: à l'article 14-2]*» et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, *(Abrogé par Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 16-3o, à compter du 1er juin 2020)  «26,»* 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.»

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 16, en vigueur le 1er juin 2020)*«La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 29.*



 «IV. — Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type.»

*La mod. issue de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021 entre en vigueur:  
1o Le 1er janv. 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces;  
2o Le 1er janv. 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents;  
3o Le 1er janv. 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces (L. préc., art. 171-VI).*

**Art. 18-1** *(Ord. no 2020-866 du 15 juill. 2020, art. 4-I-1o, en vigueur le 25 oct. 2020)*Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, ainsi que, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 9, 9-1, 33 et 46.*

**Art. 18-1-1** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 193-I)   (Ord. no 2020-1144 du 16 sept. 2020, art. 10-1o, en vigueur le 1er janv. 2021)*«Le syndic signale au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions prévues aux articles 225-14 du code pénal et L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.»



 Ce signalement est effectué sans préjudice, le cas échéant, de la déclaration prévue à l'article L. 561-15 du code monétaire et financier.



 Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics mentionnés à l'article 17-2 de la présente loi.

*Les mod. issues de l'Ord. no 2020-1144 du 16 sept. 2020 ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter du 1er janv. 2021 (Ord. préc., art. 19).*

**Art. 18-2** *(L. no 85-1470 du 31 déc. 1985)   (Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 17-1o, en vigueur le 1er juin 2020)*«En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'*(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 55-I-1o)*«avant-dernier alinéa *[ancienne rédaction: alinéa 11]*» du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable.» *(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 18)*«Dans l'hypothèse où *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-7o)*«le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives *[ancienne rédaction: l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires]*» à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.»

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 17-2o, en vigueur le 1er juin 2020)*«Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.»

 Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au *(L. no 2009-526 du 12 mai 2009, art. 7-3o)*«président du *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-1o)*«tribunal judiciaire statuant en référé», *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 17-3o, en vigueur le 1er juin 2020)*«d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés» aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-1o)*«provisionnels» dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de» *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-1o)*«toute provision à valoir sur dommages et intérêts». *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 33-1, 33-2, 34, 46, 64 et 65. — Sur la durée de conservation des pièces par le syndic, V. App., vo Règles comptables spécifiques, Décr. no 2005-240 du 14 mars 2005, art. 6. — Les dispositions de l'Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Ord. préc., art. 30).*



*V. App., vo Commission relative à la copropriété; la Recomm. no 10 de la Commission, relative aux remises de documents techniques au syndic... et la Recomm. no 20 de la même commission concernant les archives du syndicat des copropriétaires, reproduites in* ***C. copr.*** *.*



*V. aussi App., vo Clauses abusives, la recommandation no 96-01 émise par la Commission des clauses abusives relative aux contrats proposés par les syndics de copropriété, recommandant que soient éliminées les clauses ayant pour objet ou pour effet de mettre à la charge du syndicat, en cas de non-renouvellement ou de résiliation du contrat du syndic, une indemnité forfaitaire ne correspondant pas à une prestation effective liée à la remise du dossier au successeur.*



*V. Circ. du 28 mai 2009 relative à la loi no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion — Parc privé (BOMEEDDM no 2009/12 du 10 juill. 2009, p. 54).*

*Pour les syndicats de copropriétaires ayant été dispensés de l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat par décision de l'assemblée générale, les dispositions de l'art. 17 de l'Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019 entrent en vigueur le 31 déc. 2020 (Ord. préc., art. 41-III).*

**Art. 18-3** *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 20)*I. — L'agrément de syndic d'intérêt collectif atteste de la compétence de son bénéficiaire pour intervenir dans les copropriétés faisant l'objet des procédures prévues aux articles 29-1 A et 29-1.

 Le syndic d'intérêt collectif est présumé compétent pour gérer les copropriétés pour lesquelles un mandataire *ad hoc* a été désigné sur le fondement de l'article 29-1 A. Il peut également, à la demande d'un administrateur provisoire désigné sur le fondement de l'article 29-1, assister ledit administrateur dans ses fonctions de gestion.

 L'agrément est délivré par le représentant de l'État dans le département pour une durée de cinq ans, au regard notamment de la capacité et des compétences du syndic à accomplir les missions prévues au deuxième alinéa du présent I.

 II. — Le représentant de l'État dans le département transmet la liste des syndics d'intérêt collectif au Conseil national des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires.

 III. — Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code peuvent, à leur demande expresse, se voir reconnaître de droit la qualité de syndic d'intérêt collectif, sans se soumettre à la procédure d'agrément prévue au dernier alinéa du I du présent article.



 IV. — Un décret détermine les modalités d'application du présent article.

**Art. 19** Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 18-1o, en vigueur le 1er juin 2020)*«Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation.»

 Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-2o)*«tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond».

 Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

 Les créances visées à l'alinéa 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2332-1 du code civil *[V. ce texte,* ***C. civ.*** *ou* ***C. baux****, App., vo Privilège du bailleur]* en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 18-1o, en vigueur le 1er juin 2020)*«les meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire ainsi que sur les sommes dues par le locataire à son bailleur.» *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 35, 36, 55, 58, 60 et 64.*



*En vertu de l'art. 32 de la L. no 84-595 du 12 juill. 1984, dans le cas d'un contrat de location-accession, le vendeur est tenu de garantir le paiement des charges incombant à l'accédant en application de l'art. 29 de la  L. no 84-595 du 12 juill. 1984  et l'hypothèque légale, prévue à l'art. 19 ci-dessus, ne peut être inscrite qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée par le syndic au vendeur. — Les dispositions de l'Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Ord. préc., art. 30).*

**Art. 19-1** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 19, en vigueur le 1er juin 2020)*Toutes les créances mentionnées au premier alinéa de l'article 19 sont garanties par *(Ord. no 2021-1192 du 15 sept. 2021, art. 35-V-2o, en vigueur le 1er janv. 2022)*«l'hypothèque légale prévue à l'article 2402 *[ancienne rédaction: le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374]*» du code civil *[V. App., vo Hypothèque légale]*.

*Les dispositions issues de l'Ord. no 2021-1192 du 15 sept. 2021 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. préc., art. 36-I).*

**Art. 19-2** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 210)*«A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 *(Abrogé par L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-I-6o)  «ou du I de l'article 14-2»*, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-I-6o)*«du même article 14-1 *[ancienne rédaction: des mêmes articles 14-1 ou 14-2]*» ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

 «Le président du *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-3o)*«tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond *[ancienne rédaction: tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé]*», après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 58-I-6o, en vigueur le 1er janv. 2017)*«Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article» *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-I-4o)*«14-2-1 *[ancienne rédaction: 14-2]*.»

*(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 81-2o)*«Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-8o)*«Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.»

*Les dispositions de l'Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Ord. préc., art. 30).*

*Les mod. issues de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021 entrent en vigueur:  
1o Le 1er janv. 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces;  
2o Le 1er janv. 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents;  
3o Le 1er janv. 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces (L. préc., art. 171-VI).*

**Art. 20** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000 art. 81-3o;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-9o)*«I. — Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.» *(L. no 94-624 du 21 juill. 1994 art. 34-III)*«Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance.» *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-9o)*«Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.» *(L. no 94-624 du 21 juill. 1994, art. 34-IV)*«Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

 «Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

 «L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 55-I-2o)*«de l'hypothèque légale mentionnée *[ancienne rédaction: du privilège mentionné]*» à l'article 19-1.»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-9o)*«II. — Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.



 «Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant:

 «1o Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation;

 «2o Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

 «Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2o du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

 «Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.» *— L'art. 20, dans sa rédaction issue de la L. no 94-624 du 21 juill. 1994, est entré en vigueur le 1er janv. 1995. Il s'applique aux créances nées antérieurement à son entrée en vigueur (L. préc., art. 34-V). — Il n'est pas applicable dans les territoires d'outre-mer, en Nouvelle-Calédonie ni dans la collectivité territoriale de Mayotte (L. no 94-624 du 21 juill. 1994, art. 49, créé par l'Ord. no 98-774 du 2 sept. 1998, art. 16, entrée en application le 15 sept. 1998 et mod. par L. no 99-1121 du 28 déc. 1999, art. 2). — V. Décr. du 17 mars 1967, art. 4 à 6-3.*



*Sur l'obligation de rembourser l'aide consentie par le fonds de solidarité pour le logement en cas de mutation de lot, V.* ***C. baux****, App., Droit au logement,  L. no 90-449 du 31 mai 1990, art. 6.*



*V. aussi Bibl. ss. art. 19-1 et ss. art. 6-2 du Décr. du 17 mars 1967.*



*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 9 de la Commission relative à la copropriété, relative à l'information réciproque de l'acquéreur et du syndic en cas de vente amiable d'un lot, reproduite in* ***C. copr.*** *. — ... La Recomm. no 11 relative aux ventes forcées.*



*En application de l'art. 32 de la L. no 84-595 du 12 juill. 1984, la signature d'un contrat de location-accession est assimilée à une mutation. — V. toutefois notes ss. art. 19 et 38.*



**Art. 21** *(L. no 85-1470 du 31 déc. 1985)*Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

 En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 81-4o;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-10o)*«A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.»

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 20-1o, en vigueur le 1er juin 2020)*«En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1 A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article *[V. Arr. du 30 juill. 2021, App., vo Fiche d'information (prix et prestations proposées par le syndic)]*. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.



 «Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-10o)*«Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

 «Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.»

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 20, en vigueur le 1er juin 2020)*«Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret *[V. Décr. no 2020-1229 du 7 oct. 2020, art. 2]*, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

 «Il» *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-10o)* «reçoit», sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

 Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 20-4o, en vigueur le 1er juin 2020)*«leurs ascendants ou descendants,» les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme *(L. no 2009-526 du 12 mai 2009, art. 7-4o)*«, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers». Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 20-4o, en vigueur le 1er juin 2020)*«soit par son représentant légal ou statutaire, soit par» un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 20-5o, en vigueur le 1er juin 2020)*«Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.»

 Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

 Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 20-6o, en vigueur le 1er juin 2020)*«L'assemblée» générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

 A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 11, 19-2, 22, 24 à 27, 48 et 64.*



*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 13 du 8 juill. 2010 de la Commission relative au conseil syndical (règles générales), la Recomm. no 16 relative aux travaux affectant les parties communes et les équipements communs, et la Recomm. no 20 concernant les archives du syndicat des copropriétaires, reproduites in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 21-1** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 21, en vigueur le 1er juin 2020)*Sans préjudice des dispositions du *a* de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

 La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et règlementaires intervenues depuis son établissement.

**Art. 21-2** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 21, en vigueur le 1er juin 2020)*L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 26-1.*



**Art. 21-3** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 21, en vigueur le 1er juin 2020)*La délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

**Art. 21-4** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 21, en vigueur le 1er juin 2020)*Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

**Art. 21-5** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 21, en vigueur le 1er juin 2020)*Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

 Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

 Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

**Art. 22** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 6-II, en vigueur le 1er juin 2020)*«I. — Le règlement de copropriété détermine, dans le respect des dispositions de la présente loi, les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales.»

*(L. no 66-1006 du 28 déc. 1966)*«Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.»

*(L. no 85-1470 du 31 déc. 1985)*«Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut *(L. no 2009-526 du 12 mai 2009, art. 7-5o)*«, à quelque titre que ce soit,» recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas: *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 211-I)*«10 %» des voix du syndicat. *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 211-I)*«Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.» Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire». *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 211-I)*«Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 15-1.*



 «Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale:

 «1o Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin;

 «2o Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin;

 «3o Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin;

 «4o Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-11o)*«II. — L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.

 «Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.

 «Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

 «III. — Le II est applicable pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre.

 «Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose *[pas]* d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité.»

*Sur la délégation du droit de vote à un mandataire, V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 2 de la Commission, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



*Sur le droit des représentants des associations de locataires d'assister aux assemblées générales de copropriété, V.  L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 44 ,* ***C. baux****, Baux d'habitation où à usage mixte.*



**Art. 23** Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 22, en vigueur le 1er juin 2020)*«En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 61.*



 «En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 61.*



 «La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires ou des nus-propriétaires.

 «Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.»

*V. Décr. du 17 mars 1967, art. 12, 18 et 61.*



**Art. 24** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 81-7o;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-4o)*«I. — Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 24-1o, en vigueur le 1er juin 2020)*«présents, représentés ou ayant voté par correspondance», s'il n'en est autrement ordonné par la loi.»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-4o)*«II. — Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I:

 «*a)* Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi no 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat; *— V. ce texte,* ***C. baux****, App., vo Amélioration de l'habitat.*



 «*b)* Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic; *— Sont réputés rendus obligatoires au sens du e ci-dessus les travaux sur lesquels porte l'objet d'une association foncière urbaine (V. C. urb., art. L. 322-9-1). — Sur les travaux destinés à protéger de l'exposition à l'amiante, V. App., vo Amiante. — Concernant les droits et obligations des propriétaires et acquéreurs en matière de lutte contre les termites et autres insectes xylophages, V.* ***CCH****, art. L. 112-17 et L. 133-1 à L. 133-3. — V. aussi* ***CCH****, L. no 99-471 du 8 juin 1999, art. 1er à 4, 8 et 9. — Sur les obligations des propriétaires concernant la lutte contre le saturnisme, V. App., vo Saturnisme,* ***CSP****, art. L. 1334-1 s. et R. 1334-1 s.*



 «*c)* Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme *[V. App., vo Restauration immobilière]*, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné;



 «*d)* Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels;»

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 24-2o, en vigueur le 1er juin 2020)*«*e)* La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène»;

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-4o)*«*f)* Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe;

 «*g)* La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation *[;]*»



*(L. no 2021-1520 du 25 nov. 2021, art. 20-II)*«*h)* L'autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes;» *— V. App., vo Gardiennage, surveillance des immeubles et intervention de la police, CSI, art. L. 272-2.*



*(L. no 2019-1428 du 24 déc. 2019, art. 69-II-1o)*«*i)* La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5»;

*(L. no 2019-1428 du 24 déc. 2019, art. 54)*«*j)* L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.»

*(L. no 2023-175 du 10 mars 2023, art. 44)*«*k*) La décision d'installer des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, les façades et les garde-corps.»

*V. Décr. du 17 mars 1967, art. 1er, 14, 19 et 29.*



**Art. 24-1** *(L. no 2007-309 du 5 mars 2007, art. 9)*Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi no 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. *— V. App., vo Antennes et câble (Liberté de communication).*



 Par dérogation au *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-5o)*«*h*» de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-5o)*«du I» de l'article 24.

**Art. 24-2** *(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 109-I)*Lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer *(Abrogé par Ord. no 2014-329 du 12 mars 2014, art. 7)  «, à ses frais,»* de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L. 33-6 *[V. App., vo Fibre optique]* et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

 L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition visée au premier alinéa *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 228)* «au plus tard douze mois suivant la date de réception de celle-ci par le syndic».

 Par dérogation au *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-6o)*«*h*» de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité prévue au premier alinéa *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-6o)*«du I» de l'article 24.

*(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 114-I)*«L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes de communication électroniques à très haut débit mentionnées au premier alinéa du présent article. Tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit un projet de résolution donnant au conseil syndical un tel mandat.»

*(L. no 2016-1321 du 7 oct. 2016, art. 74)*«Lorsqu'une demande de raccordement à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique est effectuée par le propriétaire, le locataire ou un occupant de bonne foi d'un logement d'un immeuble comportant plusieurs logements ou d'un immeuble à usage mixte dans les conditions prévues à l'article 1er de la loi no 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion *[V. ce texte, App., vo Antennes et câble]*, le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer, nonobstant toute convention contraire, sans motif sérieux et légitime conformément au II du même article 1er, à l'installation de telles lignes dans les parties communes de l'immeuble de manière à permettre la desserte de chacun des logements, sous réserve que l'immeuble dispose des infrastructures d'accueil adaptées.



 «Cette installation, réalisée aux frais de l'opérateur conformément à l'article L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques, fait l'objet d'une convention conclue dans les conditions prévues à l'article L. 33-6 du même code avec le syndicat des copropriétaires, après avis du conseil syndical lorsque celui-ci a été institué.»

*V. App., vo Fibre optique, CCH, art. L. 113-10, R. 113-5, CPCE, art. L. 33-6, R. 9-2 à R. 9-4.*



*L'obligation relative à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires mentionnée au dern. al. de l'art. 24-2 de la L. no 65-557 du 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est applicable aux assemblées générales convoquées après la promulgation de la L. no 2015-990 du 6 août 2015 (L. préc., art. 114-II).*

*V. App., vo Antennes et câbles (droit à l'antenne), Décr. no 2009-53 du 15 janv. 2009.*



*V. aussi CPCE, art. L. 34-8 et L. 34-8-3. V. encore l'Arr. du 15 janv. 2010 homologuant la Décis. no 2009-1106 de l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ARCEP) du 22 déc. 2009 précisant, en application des art. L. 34-8 et L. 38-8-3 CPCE, les modalités de l'accès aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et les cas dans lesquels le point de mutualisation peut se situer dans les limites de la propriété privée (JO 17 janv.), ainsi que cette décision de l'ARCEP.*

**Art. 24-3** *(L. no 2009-258 du 5 mars 2009, art. 78)*Lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

 Par dérogation au *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-6o)*«*h*» de l'article 25, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue au premier alinéa *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-6o)*«du I» de l'article 24.

 L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

*Art. applicable dans les îles Wallis-et-Futuna, en Polynésie française, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises (L. no 2009-258 du 5 mars 2009, art. 93).*

**Art. 24-4** *(Abrogé par L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 158-II-1o)  «Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement,»  (L. no 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 7)*Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 158-II-2o)*«prévu à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation *[ancienne rédaction: prévu à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 126-31 du même code]*» la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique. *— V. App., vo Informations et diagnostics obligatoires (diagnostic de performance énergétique et audit énergétique).*



 Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 58-I-7o, en vigueur le 1er janv. 2017)*«L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-I-7o)*«14-2 de la présente loi *[ancienne rédaction: L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation]*», comporte des travaux d'économie d'énergie.»

 Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.

*Les dispositions issues de l'art. 158 de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021 entrent en vigueur le 1er janv. 2024. Par dérogation, pour les bâtiments relevant de la loi no 65-557 du 10 juill. 1965 et comprenant au plus deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ces dispositions ne sont toutefois applicables que:  
1o Le 1er janv. 2025, pour les copropriétés entre cinquante et deux cents lots;  
2o Le 1er janv. 2026, pour les copropriétés d'au plus cinquante lots (L. préc., art. 158-VI).  
Par dérogation, en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, les dispositions issues de l'art. 158 de la L. no 2021-1104 préc. entrent en vigueur le 1er janv. 2028 (L. préc., art. 158-IX).*

*La mod. issue de l'art. 171 de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021 entre en vigueur:  
1o Le 1er janv. 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces;  
2o Le 1er janv. 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents;  
3o Le 1er janv. 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces (L. préc., art. 171-VI).*

**Ancien art. 24-4** *(L. no 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 7)  Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article  (Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 5-I-3o, en vigueur le 1er juill. 2021)  «L. 126-26» du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article  (Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 5-I-3o, en vigueur le 1er juill. 2021)  «L. 126-31» du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique. — V. App., vo Diagnostic de performance énergétique et audit énergétique, CCH, art. L. 134-1 à L. 134-5, R. 134-1 à R. 134-5-8 (DPE) et R. 134-14 à R. 134-18 (audit).*

*Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.*

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 58-I-7o, en vigueur le 1er janv. 2017)  «L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation [V. App., vo Diagnostic technique global], comporte des travaux d'économie d'énergie.»*



*Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.*

**Art. 24-5** *(L. no 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 57-V)   (L. no 2019-1428 du 24 déc. 2019, art. 69-II-2o)*«I. —» Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 58-I-7o, en vigueur le 1er janv. 2017)*«de stationnements sécurisés pour les vélos», le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 58-I-7o, en vigueur le 1er janv. 2017)*«le stationnement sécurisé des vélos», ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet. *— V. App., vo Recharge des véhicules et stationnement des vélos, CCH, art. L. 111-3-10 à L. 111-3-12, R. 111-14-5 à R. 111-14-8 et R. 136-4.*

*(L. no 2019-1428 du 24 déc. 2019, art. 69-II-2o)*«II. — Les III et IV du présent article sont applicables lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules. *— V. art. 25 j, et App., vo Recharge des véhicules et stationnement des vélos, CCH, art. L. 111-3-8 et L. 111-3-9, R. 111-1 A à R. 111-1 D, R. 111-14-2 à R. 111-14-4.*

 «III. — Quand les travaux permettant de réaliser les installations mentionnées au II n'ont pas été réalisés, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet.

 «IV. — Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au *i* du II de l'article 24 ou au *j* de l'article 25 et, le cas échéant, les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique.

 «Sont joints à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires:

 «1o Le détail des travaux à réaliser;

 «2o Les devis et les plans de financement élaborés à cet effet;

 «3o Le cas échéant, le projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié;

 «4o Lorsqu'elle a été réalisée, l'étude mentionnée au III du présent article.

 «Un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au premier alinéa du présent IV pour qu'ils soient réalisés sous la responsabilité du syndicat des copropriétaires et aux frais des seuls copropriétaires demandeurs. Cette délibération est adoptée dans les conditions prévues au I de l'article 24.»

*L'art. 24-5 est applicable, dans sa rédaction résultant de la L. no 2019-1428 du 24 déc. 2019, aux assemblées générales de copropriétaires convoquées à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de ladite loi, soit à compter du 1er mars 2020 (L. préc., art. 69-III).   
Le syndic inscrit les questions mentionnées au III et au premier al. du IV de l'art. 24-5 dans sa rédaction résultant de la L. no 2019-1428 du 24 déc. 2019, à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires avant le 1er janv. 2023 (L. préc., art. 69-IV).*

**Art. 24-5-1** *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 111-II).* — Par dérogation au *j* de l'article 25, sont acquises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24:

 1o La décision de conclure une convention avec le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective, relevant du réseau public d'électricité, qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions prévues à l'article L. 353-12 du code de l'énergie *[V. App., vo Stationnement (Infrastructure collective de recharge dans les immeubles collectifs)]*;



 2o La décision de conclure une convention avec un opérateur d'infrastructures de recharge ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

 La convention mentionnée au 2o du présent article est conclue dans les conditions prévues à l'article L. 353-13 du code de l'énergie *[V. App., vo Stationnement (Infrastructure collective de recharge dans les immeubles collectifs)]*, après avis du conseil syndical lorsque celui-ci a été institué.



**Art. 24-6** *(L. no 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 216-I)*Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs *(Ord. no 2015-1324 du 22 oct. 2015, art. 5-V)*«mentionnés au *a* du 2o de l'article L. 515-16» du code de l'environnement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu au même article. *— V. App., vo Droit de délaissement.*



 Il notifie en même temps que l'ordre du jour un état actualisé des lots délaissés *[V. Décr. no 67-223 du 17 mars 1967, art. 11-II-6o]*. Cet état comprend le nombre de copropriétaires ayant exercé leur droit de délaissement, ainsi que les quotes-parts des parties communes qu'ils représentent, et mentionne les dispositions du *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-12o)*«deuxième alinéa du III» de l'article 18 de la présente loi et de l'article L. 515-16-1 *[L. 515-16-3-IV]* du code de l'environnement. *— V. App., vo Droit de délaissement.*



**Art. 24-7** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 60)*Sauf dans le cas où le syndicat des copropriétaires assure la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble en application du *c* du II de l'article 24, le syndicat des copropriétaires peut délibérer sur la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine prévue au 5o de l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, par dérogation à l'article 14, l'association foncière urbaine exerce les pouvoirs du syndicat des copropriétaires portant sur les travaux de restauration immobilière relatifs aux parties communes de l'immeuble jusqu'à leur réception définitive.



**Art. 24-8** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 79-VIII-2o)*Lorsque, en application *(Ord. no 2020-1144 du 16 sept. 2020, art. 10-2o, en vigueur le 1er janv. 2021)*«de l'article L. 511-15» du code de la construction et de l'habitation *[V. App., Entretien des bâtiments]*, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.



 Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu *(Ord. no 2020-1144 du 16 sept. 2020, art. 10-2o, en vigueur le 1er janv. 2021)*«à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation».



 Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative mentionnés aux mêmes articles et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente.

*Les mod. issues de l'Ord. no 2020-1144 du 16 sept. 2020 ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter du 1er janv. 2021 (Ord. préc., art. 19).*

**Art. 24-9** *(Ord. no 2020-866 du 15 juill. 2020, art. 4-I-2o, en vigueur le 25 oct. 2020)*Lorsque l'immeuble est pourvu d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire, commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, et est soumis à l'obligation d'individualisation des frais en application de l'article *(Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 2, en vigueur le 1er juill. 2021)*«L. 174-2 du code de la construction et de l'habitation» *[V. App., vo Performance énergétique et environnementale (suivi de l'efficacité)]*, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'immeuble d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

 Lorsque ce dispositif est installé et qu'il est télé-relevable, le syndicat des copropriétaires transmet à chaque copropriétaire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de ses locaux privatifs, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État, notamment en ce qui concerne la fréquence de cette information. *— V. CCH, art. R. 174-12, App., vo Performance énergétique et environnementale (suivi de l'efficacité).*



 Le syndic transmet à chaque copropriétaire, concomitamment avec la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes, une note d'information sur la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son logement, selon des modalités prévues par décret en Conseil d'État. *— V. CCH, art. R. 174-13, App., vo Performance énergétique et environnementale (suivi de l'efficacité).*



**Art. 24-10** *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 63-V-2o)*Lorsque le syndicat ne dispose pas du document mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales *[V. cet art., App., vo Diagnostic technique, ss. art. L. 271-4 CCH]*, en cours de validité, il en fait la demande auprès de la commune. Le document établi à l'issue de ce contrôle lui est délivré dans les conditions prévues au même article L. 2224-8. *— V. art. 18-III, al. 3.*



*Pour les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine et dont la liste est fixée par décret (en application de l'art. 11-1 de la L. no 2018-202 du 26 mars 2018), les dispositions issues de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021 entrent en vigueur le 1er janv. 2022 (L. préc., art. 63-VI). Pour les territoires non concernés par le décret préc., les dispositions issues de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021 entrent en vigueur le 1er janv. 2023 (L. préc., art. 63-VII).*

**Art. 24-11** *(Ord. no 2022-1611 du 22 déc. 2022, art. 6)*Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le syndic transmet à chaque copropriétaire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes ou, à défaut, au moins une fois par an.



**Art. 25** Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant:

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 25-1o, en vigueur le 1er juin 2020)*«*a)* Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre»; *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 21.*



*b)* L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci; *— V. art. 30.*



*c)* La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical *[concernant la désignation du syndic, V. Décr. du 17 mars 1967, art. 29; sur la désignation des membres du conseil syndical, V. art. 21 et Décr. du 17 mars 1967, art. 22]*;



*d)* Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté; *— V. App., vo Servitude de cour commune, C. urb., art. R. 451-4.*



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-7o)*«*e)*» La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives;

*(L. no 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 7;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-7o)*«*f)* Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.»

*(L. no 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 7;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-7o)* «Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent *f*». *— V. App., vo Éco-prêt à taux zéro, CCH, art. R. 312-3-1, R.\* 319-1, R. 319-16, R. 319-19 à R. 319-21 et R.\* 319-23 à R. 319-34. — V. aussi, au même vo, CGI, art. 244 quater U et Annexe III, art. 49 septies ZZB et 49 septies ZZB bis. — V. encore, au vo Performance énergétique et environnementale (bâtiments existants), CCH, art. R. 173-9 à R. 173-11, et, ss. l'art. R. 173-9, l'art. 2 du Décr. no 87-764 du 15 sept. 1987.*



*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 25-2o, en vigueur le 1er juin 2020)*«*g)* Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété;»

*(L. no 92-653 du 13 juill. 1992, art. 1er;   L. no 2007-309 du 5 mars 2007, art. 9;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-7o;   L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 114-III-1o)*«*h)* L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble» *(L. no 2004-669 du 9 juill. 2004, art. 122;   L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 114-III-2o)*«dès lors qu'elles portent sur des parties communes»; *— V. toutefois les dispositions des art. 24-1, 24-2 et 24-3. — Les dispositions de la  L. no 2004-669 du 9 juill. 2004  sont applicables à Mayotte (L. préc., art. 140). — V. App., vo Antennes et câble (droit à l'antenne), L. no 66-457 du 2 juill. 1966, art. 4. — V. également App., vo Antennes et câble (liberté de communication), les art. 34 et 34-1 de la loi du 30 sept. 1986 susvisée. — V. encore App., vo Commission relative à la copropriété; la Recomm. no 19 de la Commission relative à la copropriété, relative à l'installation d'un réseau câblé ou d'une antenne distribuant des services de télévision dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, reproduite in* ***C. copr.*** *. — L'art. 25 j est applicable dans les territoires d'outre-mer, en Nouvelle-Calédonie et dans la collectivité territoriale de Mayotte (L. no 92-653 du 13 juill. 1992, art. 8, issu de l'Ord. no 98-774 du 2 sept. 1998, art. 15, entrée en application le 15 sept. 1998 et mod. par L. no 99-1121 du 28 déc. 1999, art. 2).*



*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 25-3o, en vigueur le 1er juin 2020)*«*i)* La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires;»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-7o)*«*j)*» *(L. no 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 57-VI)*«L'installation ou la modification des installations électriques intérieures *(L. no 2019-1428 du 24 déc. 2019, art. 69-II-3o)* «ou extérieures» permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides *(L. no 2019-1428 du 24 déc. 2019, art. 69-II-3o)*«rechargeables», ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules;» *— V. art. 24-5 et App., vo Recharge des véhicules et stationnement des vélos, CCH, art. L. 111-3-8 à L. 111-3-12, R. 111-1 A à R. 111-1 D, R. 111-14-2, R. 111-14-3.*



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-7o)*«*k)*» *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 81-6o)*«L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires;» *— V. App., vo Eau (individualisation), L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 93.*



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-7o)*«*l)* » *(L. no 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 7)*«L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage;»

*(L. no 2011-267 du 14 mars 2011, art. 23-II;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-7o)*«*m)* L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article *(Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 5-I-5o, en vigueur le 1er juill. 2021)*«L. 172-2 du code de la sécurité intérieure;» *— V. ce texte, App., vo Gardiennage, surveillance des immeubles et intervention de la police. L'art. 25, m, n'est pas applicable à Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, dans les îles Wallis-et-Futuna, en Polynésie française, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises (L. no 2011-267 du 14 mars 2011, art. 125).*

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-7o)*«*n)* L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration;

 «*o)* La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.»

*Sur l'obligation, pour les copropriétaires, de supporter l'exécution, à l'intérieur de leurs parties privatives, de travaux décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h et i de l'art. 25 ci-dessus, V. art. 9, al. 2.*



*Sur la mise en conformité obligatoire des ascenseurs (au plus tard le 31 déc. 1992) et des portes automatiques de garage (au plus tard le 31 déc. 1991), V. CCH, art. L. 125-1 s. et R. 125-3-1 s.; Décr. no 92-535 et Circ. du 16 juin 1992 (ascenseurs dépourvus de porte de cabine) (D. et ALD 1992. 329).*

*Sur la sécurité dans les ascenseurs, V. Décr. no 95-826 du 30 juin 1995 (JO 1er juill. 1995).*

*V. égal. Recomm. no 97-02 émise par la Commission des clauses abusives relative aux contrats de maintenance de certains équipements d'immeubles (BOCC 12 sept. 1997).*

*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOME 2006/18, p. 290).*

*Selon le Décr. no 2008-1484 du 22 déc. 2008, relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, et pris en application des art. 452, 496 et 502 C. civ., les actes visés aux art. 25 à 28-1 [28-I], 30, 35 et 38 de la L. no 65-557 du 10 juill. 1965 sont des actes de disposition.*

**Art. 25-1** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 26, en vigueur le 1er juin 2020)*Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. *— V. Décr. no 67-223 du 17 mars 1967, art. 19.*



*(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 40-1o)*«Lorsque le projet de résolution a pour objet la réalisation de travaux prévus au *f* de l'article 25 et qu'il n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai de trois mois sur un projet identique, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24.»

**Art. 25-2** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 27, en vigueur le 1er juin 2020)*Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

 Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

 L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 10-1 à 10-3.*



**Art. 25-2-1** *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 40-2o)*Un ou plusieurs copropriétaires peuvent effectuer, à leurs frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher qui affectent les parties communes de l'immeuble, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels, à sa sécurité, à sa salubrité, aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires ou ne fassent pas l'objet d'une programmation dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat des copropriétaires.

 A cette fin, le ou les copropriétaires demandeurs notifient au syndic une demande ayant pour objet l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale d'un projet de résolution, accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

 L'assemblée générale peut autoriser la réalisation des travaux à la majorité des voix des copropriétaires prévues aux articles 25 et 25-1. La convocation d'une éventuelle nouvelle assemblée générale est aux frais des seuls copropriétaires demandeurs.

 Jusqu'à la réception des travaux, le ou les copropriétaires mentionnés au premier alinéa du présent article exercent les pouvoirs et assument la responsabilité dévolus au maître d'ouvrage.

**Art. 25-3** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 27, en vigueur le 1er juin 2020)*Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

**Art. 26** Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les *(L. no 85-1470 du 31 déc. 1985)* «deux tiers des voix» les décisions concernant:

*a)* Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 *d*;

*b)* La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 28-2o, en vigueur le 1er juin 2020)*«*c)*» *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-9o)*«La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

 «Lorsqu'en *[Lorsque en]* vertu d'une clause du règlement de copropriété, la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.»

 L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

 Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 28-3o, en vigueur le 1er juin 2020)*«ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble».

*V. Décr. du 17 mars 1967, art. 11, 40 et 44.*



*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOME 2006/18, p. 290).*

*Selon le Décr. no 2008-1484 du 22 déc. 2008, relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, et pris en application des art. 452, 496 et 502 C. civ., les actes visés aux art. 25 à 28-1 [28-I], 30, 35 et 38 de la L. no 65-557 du 10 juill. 1965 sont des actes de disposition.*

**Art. 26-1** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 29, en vigueur le 1er juin 2020)*Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 19 et 19-1.*

**Art. 26-2** *Abrogé par L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 91-3o.*

**Art. 26-3** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 81-9o)*Par dérogation aux dispositions *(L. no 2019-753 du 22 juill. 2019, art. 14-II-4o, en vigueur le 1er janv. 2020)*«du dernier» alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application *(L. no 2019-753 du 22 juill. 2019, art. 14-II-4o, en vigueur le 1er janv. 2020)*«du IV de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales».



**Art. 26-4** *(L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 103-I-1o, en vigueur le 14 mai 2013)   (L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-1o)*«I. —» L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des *[d']* actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

*(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-1o)*«II. —» Par dérogation au *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-1o)*«I *[ancienne rédaction: premier alinéa]*», l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

*(Abrogé par L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-1o)   (L. no 2023-1322 du 29 déc. 2023, art. 71-V)  «Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt ne porte pas intérêt et a pour objectif de financer des travaux mentionnés au f de l'article 25 à la même majorité que celle nécessaire au vote de ces travaux.»*

 Par dérogation au *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-1o)*«même I *[ancienne rédaction: premier alinéa]*», l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

 Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 30, en vigueur le 1er juin 2020)* «, sans ses annexes, à tous les copropriétaires».

*(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-1o)*«III. — L'assemblée générale peut voter, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives prévus aux *a* à *e* du II de l'article 24 et au *f* de l'article 25, la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement de ces travaux.

 «A moins qu'il ne s'y oppose dans les conditions fixées au troisième alinéa du présent III, chaque copropriétaire est réputé avoir accepté de participer à ce mode de financement des travaux.

 «Tout copropriétaire peut refuser de participer à l'emprunt sous réserve de notifier au syndic son refus dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale et de verser la totalité de la quote-part du prix des travaux lui revenant dans un délai de six mois à compter de la notification de ce procès-verbal. A défaut, le copropriétaire est tenu par l'emprunt.

 «L'établissement prêteur peut consulter le fichier prévu à l'article L. 751-1 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'arrêté mentionné à l'article L. 751-6 du même code *[V. ces art., App., vo Fichier national recensant les incidents de paiement caractérisés]*. Sur sa demande, le syndic lui fournit les informations relatives au syndicat des copropriétaires nécessaires, suffisantes et proportionnées pour apprécier la capacité du syndicat à remplir ses obligations définies par le contrat de prêt, dans des conditions fixées par décret.»



*V. art. 25-3.*



*Les modalités d'application des art. 26-4 à 26-8 sont fixées par décret en Conseil d'État (L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 103-II). Ces art. sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication du décret en Conseil d'État, soit le 14 mai 2013 (L. préc., art. 103-III; Décr. no 2013-205 du 11 mars 2013, JO 13 mars).*



*Concernant le régime applicable aux sociétés de tiers financement, V.* ***C. mon. fin.****, art. L. 511-6-8o, R. 518-70 à R. 518-74 et Arr. du 25 nov. 2015 (JO 25 nov.).*



**Art. 26-5** *(L. no 2015-992 du 17 août 2015, art. 23-VII-2o-a)*«Les prêts mentionnés à l'article 26-4 sont conformes aux prescriptions *(L. no 2017-203 du 21 févr. 2017, art. 16)*«de l'article L. 313-4, du 1o de l'article L. 313-5 et des articles L. 314-1 à L. 314-5» du code de la consommation.» *(L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 103-I-1o, en vigueur le 14 mai 2013)*«Le contrat de prêt conclu en application» *(L. no 2015-992 du 17 août 2015, art. 23-VII-2o-b)*«du même article 26-4» *(L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 103-I-1o, en vigueur le 14 mai 2013)* «, conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42.»



*Les modalités d'application des art. 26-4 à 26-8 sont fixées par décret en Conseil d'État (L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 103-II). Ces art. sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication du décret en Conseil d'État, soit le 14 mai 2013 (L. préc., art. 103-III; Décr. no 2013-205 du 11 mars 2013, JO 13 mars).*

*V. App., vo Éco-prêt à taux zéro, CCH, art. D. 312-3-1, D. 319-1, D. 319-16, D. 319-19 à D. 319-21, D. 319-23 et D. 319-34, et CGI, art. 244 quater U et Annexe III ss. art. 49 septies ZZB.*



**Art. 26-6** *(L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 103-I-1o, en vigueur le 14 mai 2013)*Le montant de l'emprunt mentionné *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-2o)*«au II de *[ancienne rédaction: à]*» l'article 26-4, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.

 Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer:

 1o A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30;

 2o Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-10o)*«L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.»

*Les modalités d'application des art. 26-4 à 26-8 sont fixées par décret en Conseil d'État (L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 103-II). Ces art. sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication du décret en Conseil d'État, soit le 14 mai 2013 (L. préc., art. 103-III; Décr. no 2013-205 du 11 mars 2013, JO 13 mars).*



**Art. 26-7** *(L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 103-I-1o, en vigueur le 14 mai 2013)*Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-3o)*«aux I et II de *[ancienne rédaction: à]*» l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires. *— Concernant le constat de défaillance, V. Décr. du 17 mars 1967, art. 38.*



 Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit *(Ord. no 2013-544 du 27 juin 2013, art. 22-2o, en vigueur le 1er janv. 2014)*«, une société de financement» *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-4o)*«, le Trésor public, la Caisse des dépôts et consignations ou La Poste, dans les conditions définies à l'article L. 518-25 *[ancienne rédaction: ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1]*» du code monétaire et financier. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 11-I-3o.*



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-11o)*«Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic.»

 Au regard *(Ord. no 2021-1192 du 15 sept. 2021, art. 35-V-1o, en vigueur le 1er janv. 2022)* «de l'hypothèque légale prévue au 3o de l'article 2402 *[ancienne rédaction: du privilège prévu au 1o bis de l'article 2374]*» du code civil *[V. App., vo Hypothèque légale]*, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 55-I-3o)*«de l'hypothèque légale *[ancienne rédaction: du privilège]*» du syndicat des copropriétaires prévu au même *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 55-I-3o)*«3o *[ancienne rédaction: 1o bis]*».



*Les modalités d'application des art. 26-4 à 26-8 sont fixées par décret en Conseil d'État (L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 103-II). Ces art. sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication du décret en Conseil d'État, soit le 14 mai 2013 (L. préc., art. 103-III; Décr. no 2013-205 du 11 mars 2013, JO 13 mars).*

*L'organisme de caution mentionné à l'art. 26-7 de la L. no 65-557 du 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis peut consulter le fichier national recensant les informations sur les incidents de paiement caractérisés liés aux crédits accordés aux personnes physiques pour des besoins non professionnels mentionné à l'art. L. 333-4 [aux art. L. 751-1 s. et L. 752-1 s.]* ***C. consom.****, pour les copropriétaires participant à l'emprunt mentionné à l'art. 26-4 de cette même loi (V. C. consom., art. L. 333-4 s. [art. L. 751-1 s. et L. 752-1 s.], dans sa rédaction issue de la L. no 2015-992 du 17 août 2015, art. 23-V).*



*Les dispositions issues de l'Ord. no 2021-1192 du 15 sept. 2021 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. préc., art. 36-I).*

**Art. 26-8** *(L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 103-I-1o, en vigueur le 14 mai 2013)*Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-3o)*«aux I et II de *[ancienne rédaction: à]*» l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords. *— Concernant cet accord, V. Décr. du 17 mars 1967, art. 6.*



*Les modalités d'application des art. 26-4 à 26-8 sont fixées par décret en Conseil d'État (L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 103-II). Ces art. sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication du décret en Conseil d'État, soit le 14 mai 2013 (L. préc., art. 103-III; Décr. no 2013-205 du 11 mars 2013, JO 13 mars).*



*V. App., vo Éco-prêt à taux zéro, CCH, art. D. 312-3-1, D. 319-1, D. 319-16, D. 319-19 à D. 319-21, D. 319-23 et D. 319-34, et CGI, art. 244 quater U et Annexe III, art. 49 septies ZZB.*



**Art. 26-9** *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-5o)*Les fonds empruntés au titre du III de l'article 26-4 sont versés par l'établissement prêteur sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat et réservé à cet effet ainsi qu'au versement des subventions publiques accordées au syndicat des copropriétaires pour le financement des travaux à réaliser et des sommes mentionnées au premier alinéa de l'article 26-13. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec un autre compte.

 Le paiement des travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndic à l'établissement prêteur.

 Aucune mesure conservatoire ni d'exécution forcée ne peut être mise en œuvre sur les sommes portées au crédit du compte bancaire réservé en application du premier alinéa du présent article.

**Art. 26-10** *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-5o)*Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 sont tenus de contribuer chaque mois ou chaque trimestre, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt selon la grille établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30:

 1o A son remboursement, en capital, intérêts et frais éventuels de caution, au syndicat des copropriétaires;

 2o Au paiement des frais et des honoraires afférents générés par le montage et par la gestion du prêt.

**Art. 26-11** *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-5o)*La charge de la contribution au remboursement de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 incombe au propriétaire du lot et est transférée aux propriétaires successifs en cas de mutation. Le propriétaire du lot peut librement verser par anticipation au syndicat des copropriétaires les sommes dont il reste redevable au titre du remboursement de l'emprunt. Dès leur versement, ces sommes sont affectées sans délai par le syndic au remboursement de l'emprunt.

**Art. 26-12** *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-5o)*Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

 Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement, par le Trésor public, par la Caisse des dépôts et consignations ou par La Poste, dans les conditions définies à l'article L. 518-25 du code monétaire et financier.



 Au regard de l'hypothèque légale prévue au 3o de l'article 2402 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et des travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires mentionné au même 3o.



**Art. 26-13** *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-5o)*Les sommes dues par le copropriétaire ayant refusé de participer à l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 qui correspondent au remboursement du capital et des intérêts et au paiement des frais et des honoraires entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Dès leur versement, elles sont affectées sans délai par le syndic au remboursement anticipé de l'emprunt.

 Elles ne donnent pas lieu à remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

**Art. 26-14** *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 4-I-5o)*L'article 33 n'est pas applicable aux décisions prises sur le fondement du III de l'article 26-4.

**Art. 27** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 31-1o, en vigueur le 1er juin 2020)*«Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.»

 Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 31-2o, en vigueur le 1er juin 2020)*«ou entités homogènes», sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

 Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 11, 20, 22 et 24.*



*Selon le Décr. no 2008-1484 du 22 déc. 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, et pris en application des art. 452, 496 et 502 C. civ., les actes visés aux art. 25 à 28-1 [28-I], 30, 35 et 38 de la L. no 65-557 du 10 juill. 1965 sont des actes de disposition.*

**Art. 28** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 81-10o)*I. — Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible:

*a)* Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires;

*b)* Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

 II. — Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

 L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-12o)*«La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants:

 «1o Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel *[auxquels]* le lot est rattaché, en application de *(Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016, art. 6-XXVII, en vigueur le 1er oct. 2016)*«l'article 1346» du code civil;



 «2o Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

 «III. —» Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

 Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

 La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-12o)*«IV. —» *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 32, en vigueur le 1er juin 2020)*«La procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome.»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-12o)*«La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

 «En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.

 «Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci.»

*Selon le Décr. no 2008-1484 du 22 déc. 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, et pris en application des art. 452, 496 et 502 C. civ., les actes visés aux art. 25 à 28-1 [28-I], 30, 35 et 38 de la loi no 65-557 du 10 juill. 1965 sont des actes de disposition.*

**Art. 29** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 81-16o)*Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

 Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres. *— V. note ci-dessous.*



 Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

 L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26. *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 39)*«Par dérogation, lorsque la copropriété est en difficulté au sens de la section 2 du présent chapitre, le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale du syndicat à la majorité prévue à l'article 25.»

 L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

 L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

 Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 63 à 63-4.*



*Jusqu'au 31 déc. 2012, pour l'application à Mayotte du deuxième alinéa de l'art. 29, les mots: «de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation» ne sont pas applicables (Ord. no 2012-578 du 26 avr. 2012, art. 10-II).*

SECTION 2  ***Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté***

*(L. no 94-624 du 21 juill. 1994)*

*V. Circ. du 28 mai 2009 relative à la loi no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion — Parc privé (BOMEEDDM no 2009/12 du 10 juill. 2009, p. 54).*

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, Recomm. no 26 de la CRC relative au mandataire ad hoc des art. 29-1 A et 29-1 B de la L. du 10 juill. 1965, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 29-1 A** *(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 19)*Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-I-4o)*«14-2-1 *[ancienne rédaction: 14-2]*» *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 18-1o)*«ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans», le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 63-1o)*«juge» d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc*. *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 63-1o)*«Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.



 «En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 18-1o)*«en l'absence de syndic ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans,» le juge peut être saisi d'une même demande par:

 «1o Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 33, en vigueur le 1er juin 2020)*«ou le président du conseil syndical»;

 «2o Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux;

 «3o Le représentant de l'État dans le département ou le procureur de la République près le tribunal judiciaire;

 «4o Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble;

 «5o Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.»

 Dans les cas *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 63-1o;   L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 122-I-3o)*«mentionnés au premier alinéa et aux 1o et 2o», le représentant de l'État dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

*V. Circ. du 28 mai 2009 relative à la L. no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion — Parc privé (BOMEEDDM no 2009/12 du 10 juill. 2009, p. 54).*

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, Recomm. no 26 de la CRC relative au mandataire ad hoc des art. 29-1 A et 29-1 B de la L. du 10 juill. 1965, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



*La mod. issue de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021 entre en vigueur:  
1o Le 1er janv. 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces;  
2o Le 1er janv. 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents;  
3o Le 1er janv. 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces (L. préc., art. 171-VI).*

**Art. 29-1 B** *(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 19)*Le *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-4o)*«président du tribunal judiciaire», saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1 A et statuant par ordonnance sur requête ou *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-4o)*«selon la procédure accélérée au fond», peut désigner un mandataire *ad hoc* dont il détermine la mission *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 63-2o)*«et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires *ad hoc* sont fixées par décret. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 62-30 s.*



 «Le *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-4o)*«président du tribunal judiciaire» précise et motive spécialement dans *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-4o)*«sa décision» l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux.»

 Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-4o)*«président du tribunal judiciaire», le mandataire *ad hoc* adresse au *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-4o)*«président du tribunal judiciaire» un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 63-2o)*«Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-4o)*«président du tribunal judiciaire» aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1.

 «Le syndic est tenu de fournir au mandataire *ad hoc* tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de quinze jours à compter de la notification de *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-4o)*«la décision» du *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-4o)*«président du tribunal judiciaire» au syndic. Le mandataire *ad hoc* peut saisir le *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-4o)*«président du tribunal judiciaire» des difficultés dans l'exercice de sa mission. Pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire *ad hoc* peut obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat.»

 Le greffe du tribunal judiciaire adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'État dans le département.

 Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport. *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 63-2o)*«Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale spécialement à cet effet. Si le rapport du mandataire *ad hoc* préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois.

 «Le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux auteurs de la saisine, au *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-4o)*«président du tribunal judiciaire» et au mandataire *ad hoc*. En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu au sixième alinéa, le mandataire ad hoc ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-4o)*«président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond» aux fins:

 «1o D'obtenir *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-4o)*«un jugement» enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale;

 «2o De désignation d'un administrateur provisoire, si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire par l'article 29-1.»

*V. Circ. du 28 mai 2009 relative à la L. no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion — Parc privé (BOMEEDDM no 2009/12 du 10 juill. 2009, p. 54).*

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, Recomm. no 26 de la CRC relative au mandataire ad hoc des art. 29-1 A et 29-1 B de la L. du 10 juill. 1965, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



*Les dispositions de l'Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Ord. préc., art. 30).*

**Art. 29-1 C** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 63-3o)*I. — Pour exercer les fonctions de mandataire *ad hoc* prévues à l'article 29-1 A, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.



 II. — Toutefois, à titre exceptionnel, le juge peut également désigner, par décision spécialement motivée, une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 61-1-2 s.*



 III. — Les mandataires *ad hoc* désignés en application du II du présent article ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes:

 1o Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un de ses créanciers, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce;



 2o S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux;

 3o Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné;

 4o Être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du code de commerce.



 IV. — Les mandataires *ad hoc* ne peuvent être désignés syndic à l'issue de leur mission.

**Art. 29-1** *(L. no 94-624 du 21 juill. 1994, art. 35-III;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-1o)*«I. — Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-5o)*«président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond» ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-5o)*«président du tribunal judiciaire» ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'État dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire *ad hoc*.»

*(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 81-11o)*«Le *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-5o)*«président du tribunal judiciaire» charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux *a* et *b* de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.» *(L. no 2003-710 du 1er août 2003, art. 19)*«L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-5o)*«président du tribunal judiciaire» sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.»

*(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 19)*«La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1 B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-5o)*«président du tribunal judiciaire» peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-1o)*«même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic», d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'État dans le département, *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-1o)*«du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat,» du procureur de la République ou d'office.



 «Un administrateur provisoire peut également être nommé pour liquider les dettes d'un syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat. La personnalité morale du syndicat exproprié ou dissous subsiste pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-5o)*«président du tribunal judiciaire» mette fin à la mission de l'administrateur provisoire. Pour les besoins de liquidation des dettes, les dispositions de la présente section sont applicables dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 62-28.*



 «II. — Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 61-1-5.*



*(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 18-2o)*«Le président du tribunal judiciaire peut imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic si ce dernier n'a pas saisi sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc* dans les conditions prévues à l'article 29-1 A, après audition du syndic et du conseil syndical, sur le rapport de l'administrateur provisoire.»

 «III. — Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire prévues au I, le *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-5o)*«président du tribunal judiciaire» peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.



 «Le *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-5o)*«président du tribunal judiciaire» peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 61-1-2.*



 «Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B de la présente loi, le mandataire *ad hoc* peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-5o)*«président du tribunal judiciaire» et après audition du conseil syndical. Dans les autres cas, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions prévues au deuxième alinéa du présent III ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes:

 «1o Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un des créanciers, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce;



 «2o S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux;

 «3o Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné;

 «4o Être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du même code.

 «Ils sont tenus d'exécuter les mandats qui leur sont confiés en se conformant, dans l'accomplissement de leurs diligences professionnelles, aux mêmes obligations que celles qui s'imposent aux administrateurs judiciaires.»

*(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 122-I-4o, applicable aux procédures ouvertes à compter du 29 janv. 2017)*«IV. — L'administrateur provisoire ne peut, dans un délai de cinq ans à compter de l'issue de sa mission, être désigné syndic de la copropriété.»

*V. Circ. du 28 mai 2009 relative à la L. no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion — Parc privé (BOMEEDDM no 2009/12 du 10 juill. 2009, p. 54).*

*Sur la possibilité de bénéficier de l'aide juridictionnelle, pour un syndicat des copropriétaires lorsqu'un administrateur provisoire est désigné en application de l'art. 29-1, pour l'exercice des actions de recouvrement des créances, tant en demande qu'en défense, V. App., vo Mesures de sauvegarde, L. no 91-647 du 10 juill. 1991, art. 2.*



*V.* ***C. baux****, App., vo Droit au logement, L. no 90-449 du 31 mai 1990, art. 6, et CCH, art. L. 615-1 s. et R. 615-1 s. relatifs aux mesures de sauvegarde, App., vo Mesures de sauvegarde.*



*V., égal.,  Circ. no 97-37 du 22 avr. 1997  relative aux choix des sites témoins pour l'élaboration et la mise en place du plan de sauvegarde dans les copropriétés et ensembles d'habitat privé (BOME du 10 juin 1997).*

*V. ss. art. 29-1 C, C. com., art. L. 811-10.*



*Les dispositions de l'Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Ord. préc., art. 30).*

**Art. 29-2** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-2o)*Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires.

 Une copie de l'ordonnance de désignation est également adressée par le greffe du tribunal judiciaire au procureur de la République, au représentant de l'État dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble concerné. A leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du tribunal judiciaire.

*V. notes ss. art. 29-1.*



**Art. 29-3** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-2o)*I. — *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-6o)*«La décision» de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

 Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant à:

 1o La condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent;

 2o La résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

 Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.

*(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-6o)*«La décision» de désignation emporte également suspension des stipulations contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard ainsi que la résolution de plein droit du contrat.

 Le présent I est applicable aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si, en application de l'article 26-6, le prêteur bénéficie d'une délégation du syndic l'autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-6o)*«la décision» de désignation.

 II. — *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-6o)*«Le président du tribunal judiciaire», statuant *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-6o)*«selon la procédure accélérée au fond», peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger *(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 122-I-5o-a)*«les suspensions et interdictions prévues» au I du présent article jusqu'à trente mois. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 62-16.*



 III. — *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-6o)*«Le président du tribunal judiciaire», statuant *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-6o)*«selon la procédure accélérée au fond», peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 62-21.*



 IV. — Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues au présent article sont poursuivies à l'encontre du syndicat des copropriétaires, après mise en cause *(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 122-I-5o-b)*«de» l'administrateur provisoire.

*(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 17-I)*«V. — Aucune procédure d'exécution, de quelque nature qu'elle soit, sur les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations par l'administrateur judiciaire dans l'exercice de son mandat d'administrateur provisoire au titre des missions accomplies sur le fondement des articles 29-1 à 29-14 n'est recevable.»

*V. notes ss. art. 29-1.*



*Les mod. issues de la L. no 2024-322 du 9 avr. 2024 ne sont applicables qu'aux procédures d'exécution engagées après l'entrée en vigueur de ladite loi (L. préc., art. 17-II).*

**Art. 29-4** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-2o)*I. — Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leurs créances.

 II. — A partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires déclarent leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'État. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 62-18 et 62-28.*



 Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées.

 Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de la publication de la liste pour contester son contenu auprès du président du tribunal judiciaire.

 III. — Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus au II sont inopposables à la procédure.

*(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 122-I-6o)*«Dans un délai et selon des modalités fixés par décret en Conseil d'État *[Décr. no 2018-11 du 8 janv. 2018, ayant modifié les art. 62-2, 62-10 et 62-11 du Décr. no 67-223 du 17 mars 1967 et ayant inséré un art. 62-18-1 dans le même texte (JO 12 janv.)]*, une action en relevé de forclusion peut être exercée par un créancier qui établit que sa défaillance n'est pas due à son fait.» *— Cet al. est applicable aux procédures ouvertes à compter de la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'État mentionné au second al. du III de l'art. 29-4, dans sa rédaction résultant de la L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, et au plus tard le 1er janv. 2018 (L. préc., art. 122-II).*

*V. notes ss. art. 29-1.*



*Concernant la déclaration de créances, V. Décr. du 17 mars 1967, art. 62-18 s.*



**Art. 29-5** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-2o)*I. — L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes.

 Ce plan, d'une durée maximale de cinq ans, comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires.

 II. — Le projet d'échéancier est notifié aux créanciers figurant dans la liste prévue au deuxième alinéa du II de l'article 29-4.

 Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour faire part de leurs observations. Les créanciers peuvent formuler individuellement des propositions de remise de dettes.

 L'administrateur provisoire notifie le plan d'apurement définitif aux créanciers et au conseil syndical. Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour saisir le juge d'une contestation.

 A défaut de contestation dans ce délai, le juge homologue le plan à la demande de l'administrateur provisoire. L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.

 III. — La notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien *(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 122-I-7o)*«des suspensions et interdictions prévues aux I et II de l'article 29-3.

 Le plan d'apurement est mis en œuvre par le syndic à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire.

 IV. — Si la situation financière du syndicat des copropriétaires évolue, le plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du juge, saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, les créanciers, le syndic ou l'administrateur provisoire.

 V. — Dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.

*V. Décr. du 17 mars 1967, art. 62-22 s.*



*V. notes ss. art. 29-1.*



**Art. 29-6** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-2o)*Si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser les cessions par dérogation au *a* de l'article 26 et au deuxième alinéa du I de l'article 29-1 et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

 A l'appui de cette demande, l'administrateur provisoire produit un rapport faisant état de l'évaluation des biens cessibles et consignant l'avis du conseil syndical.

 La durée de l'autorisation fixée par le juge ne peut excéder cinq ans. Si la cession des actifs est réalisée dans ce délai, elle conduit à la modification de l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires prévu par le plan d'apurement des dettes, selon la procédure définie au IV de l'article 29-5.

*Concernant la rémunération de l'administrateur provisoire, V. Arr. du 8 oct. 2015, App., vo Copropriétés en difficulté.*



*V. notes ss. art. 29-1.*



**Art. 29-7** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-3o)*L'administrateur provisoire évalue, dans le cadre de l'élaboration du plan d'apurement soumis au juge, la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires.

 En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies à l'article 29-6 ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables. *— Sur la notion de «créances irrécouvrables», V. Décr. du 17 mars 1967, art. 62-29.*



 Le juge peut effacer tout ou partie des dettes. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes, qui est ensuite homologué par le juge dans les conditions prévues au II de l'article 29-5. Le jugement ordonne également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.

*V. notes ss. art. 29-1.*



**Art. 29-8** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-3o)*I. — Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire:

 1o La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires;

 2o La division du syndicat.

 Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais du syndicat des copropriétaires, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome, et après consultation du maire de la commune du lieu d'implantation et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

 A l'appui de ces demandes, l'administrateur provisoire établit un rapport faisant état de l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution d'un syndicat secondaire. Il établit notamment la répartition des parties communes du syndicat initial, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats, dresse un état des créances et des dettes du syndicat et en établit la répartition selon les principes définis au II de l'article 28.

 L'administrateur provisoire établit, concomitamment à l'état des créances et des dettes, un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division. Ce plan est validé et s'impose aux syndicats issus de la division, qui le mettent en œuvre selon les modalités définies à l'article 29-5.

 La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat initial.

 II. — Si des travaux préalables pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions prévues au présent article sont nécessaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.

 III. — Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et *[les]* états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.

 Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial.

 Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues au présent article ou pour chaque syndicat secondaire constitué en application du présent article, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

*V. notes ss. art. 29-1.*



**Art. 29-9** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-3o)*Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété, notamment d'individualisation du chauffage, et modifiant la répartition des charges. Dans le cas de travaux d'individualisation du chauffage, le juge autorise par la même décision la réalisation de ces travaux.

 Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à céder à titre gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

*V. notes ss. art. 29-1.*



**Art. 29-10** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-3o)*L'administrateur provisoire peut proposer au représentant de l'État dans le département d'initier un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

 Lorsque la démarche d'élaboration d'un plan de sauvegarde est engagée, l'administrateur provisoire est membre de plein droit de la commission mentionnée au I du même article.

 Si, lors de l'élaboration du plan de sauvegarde ou en cours d'exécution d'un tel plan, l'administrateur provisoire constate que des mesures du plan de sauvegarde sont en contradiction avec la mission qui lui est confiée par le juge, il en informe le représentant de l'État dans le département, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, qui peuvent soit modifier le plan de sauvegarde, soit demander au juge de modifier le contenu de la mission de l'administrateur provisoire.

 L'administrateur provisoire peut signer toute convention financière en vue de l'attribution de subventions publiques au syndicat des copropriétaires, dès lors que cette convention n'est pas contradictoire avec la mission qui lui est confiée.

*V. notes ss. art. 29-1.*



**Art. 29-11** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-3o)*I. — Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée:

 1o Sur saisine du maire de la commune du lieu de situation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du représentant de l'État dans le département;

 2o Ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné en vertu de l'article 29-1.

 II. — Dans le cadre du placement sous administration provisoire renforcée, le juge autorise l'administrateur provisoire, désigné en vertu de l'article 29-1, à conclure une convention à durée déterminée, au nom du syndicat des copropriétaires, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux, qui peut être notamment l'un des organismes mentionnés aux articles L. 321-14, L. 321-29 et L. 326-1 du code de l'urbanisme et aux articles L. 411-2 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation.



 La décision du juge est notifiée aux parties intéressées ainsi qu'au maire de la commune du lieu de situation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et au représentant de l'État dans le département.

 III. — L'administrateur provisoire peut confier à l'opérateur, par cette convention, toutes les missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération. Un décret précise les modalités de rémunération de l'opérateur à la charge des copropriétaires. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 62-32.*



 Le juge homologue la convention conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire.

 L'exécution de la convention peut se poursuivre même si la mission de l'administrateur provisoire est terminée. La convention prend fin à l'expiration du terme fixé par elle.

 IV. — Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peuvent engager à tout moment la procédure prévue à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation. La conclusion de la convention mentionnée au II du présent article est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge, mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit dans les conditions prévues à l'article 29-1.



*Sur la mise sous administration provisoire renforcée, V. Décr. du 17 mars 1967, art. 62-30 s.*



*V. notes ss. art. 29-1.*



**Art. 29-12** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-3o)*I. — Lorsque la mission de l'opérateur mentionné au II de l'article 29-11 prévoit la réalisation d'une division du syndicat dans les conditions prévues à l'article 29-8, la convention mentionnée à l'article 29-11 prévoit la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats ainsi créés. Chaque syndicat issu de cette division est subrogé, chacun pour ce qui le concerne, dans les droits et obligations conventionnelles du syndicat dissous selon les modalités prévues par la convention.

 II. — La mission de l'opérateur ne peut prendre fin de façon anticipée que sur décision du juge. La convention prévoit obligatoirement les modalités d'indemnisation de l'opérateur qui a engagé des fonds pour la réalisation des travaux prévus par la convention en cas de résiliation anticipée prononcée par le juge.

 III. — Le juge, saisi par des copropriétaires représentant 15 % des voix, peut autoriser l'administrateur provisoire à inclure dans le contrat de l'opérateur la réalisation de travaux d'amélioration.

 IV. — Si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et la copropriété financièrement redressée, le juge peut autoriser le syndic à conclure un avenant à la convention en cours, après approbation des travaux supplémentaires par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues par la présente loi.

*V. notes ss. art. 29-1.*



**Art. 29-13** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-3o)*Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article 29-11 ouvre droit aux allocations de logement prévues *(Ord. no 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 11, en vigueur le 1er sept. 2019)*«au 2o de l'article L. 821-1 du code de la construction et de l'habitation».



*V. Décr. du 17 mars 1967, art. 62-35.*



*V. notes ss. art. 29-1.*



**Art. 29-14** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-3o)*Le juge peut:

 1o Suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux sur demande de l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix lorsque l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation;

 2o Autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées sur le fonds de travaux pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante.

*V. notes ss. art. 29-1.*



**Art. 29-15** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64-I-3o)*Les procédures prévues au livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

*V. notes et Bibl. ss. art. 29-1.*



**Art. 29-16** *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 37)*Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre I du livre V du code de la construction et de l'habitation, le signataire de l'arrêté de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations définie aux articles L. 511-1 à L. 511-3 du même code est destinataire du procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété, à laquelle il peut assister ou se faire représenter et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

CHAPITRE III  ***AMÉLIORATIONS, ADDITIONS DE LOCAUX PRIVATIFS ET EXERCICE DU DROIT DE SURÉLÉVATION***

**Art. 30** L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-13o)*«25», peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle 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.

 Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

 Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

 Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 *b,* tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal judiciaire à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 11.*



*Sur l'obligation, pour les copropriétaires, de supporter l'exécution, à l'intérieur de leurs parties privatives, de travaux décidés par l'assemblée générale en vertu de l'art. 30 ci-dessus, V. art. 9, al. 2.*



*Selon le Décr. no 2008-1484 du 22 déc. 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, et pris en application des art. 452, 496 et 502 C. civ., les actes visés aux art. 25 à 28-1 [28-I], 30, 35 et 38 de la L. no 65-557 du 10 juill. 1965 sont des actes de disposition.*

**Art. 31** *Abrogé par L. no 85-1470 du 31 déc. 1985, art. 12-II.*

**Art. 32** Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

**Art. 33** La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. *(L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 103-I-2o, en vigueur le 14 mai 2013)*«Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale.» Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

 Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

 Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

*Les dispositions issues de la L. no 2012-387 du 22 mars 2012 sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication du décret en Conseil d'État fixant les modalités d'application des art. 26-4 à 26-8, soit à compter du 14 mai 2013 (L. préc., art. 103-III; Décr. no 2013-205 du 11 mars 2013, JO 13 mars).*

**Art. 34** La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal judiciaire en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

**Art. 35** La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 61-1o)*«à la majorité prévue à l'article 26».

 La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

*(L. no 2009-526 du 12 mai 2009, art. 8)*«Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige», *(L. no 2009-526 du 12 mai 2009, art. 8)*«si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.»



*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 36, en vigueur le 1er juin 2020)*«Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.»

**Art. 36** *(L. no 85-1470 du 31 déc. 1985)* Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

**Art. 37** Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

 Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

 Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

 Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 2 et 11.*



**Art. 37-1** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 208)*Par dérogation à l'article 37, les droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire.

CHAPITRE IV  ***RECONSTRUCTION***

**Art. 38** En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 20.*



*Selon le Décr. no 2008-1484 du 22 déc. 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, et pris en application des art. 452, 496 et 502 C. civ., les actes visés aux art. 25 à 28-1 [28-I], 30, 35 et 38 de la L. no 65-557 du 10 juill. 1965 sont des actes de disposition.*

**Art. 38-1** *(L. no 2003-699 du 30 juill. 2003, art. 20)*En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

 Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

**Art. 39** En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 11.*



**Art. 40** Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

**Art. 41** Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

CHAPITRE IV *BIS*  ***RÉSIDENCES-SERVICES***

*(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 95-I)*

*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOME 2006/18, p. 290).*

**Art. 41-1** *(L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015, art. 14-I)*Le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture aux résidents de l'immeuble de services spécifiques dont les catégories sont précisées par décret *[V. Décr. du 17 mars 1967, art. 39-2]* et qui, du fait qu'ils bénéficient par nature à l'ensemble de ses résidents, ne peuvent être individualisés.



 Les services non individualisables sont fournis en exécution de conventions conclues avec des tiers. Les charges relatives à ces services sont réparties en application du premier alinéa de l'article 10. Les charges de fonctionnement constituent des dépenses courantes, au sens de l'article 14-1.

 Les décisions relatives à la création ou à la suppression des services non individualisables sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26. La décision de suppression d'un service non individualisable ne peut intervenir qu'à la condition que l'assemblée générale ait eu connaissance au préalable d'un rapport portant sur l'utilité de ce service pour l'ensemble des résidents et sur les conséquences de la suppression de ce service sur l'équilibre financier de la copropriété.

 Si l'équilibre financier d'un ou de plusieurs services mentionnés au présent article est gravement compromis ou si le déséquilibre financier d'un ou de plusieurs services compromet l'équilibre financier de la copropriété, et après que l'assemblée générale s'est prononcée, *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 17-7o)*«le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond», saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider soit la suspension, soit la suppression de ces services.

 Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne, qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services relevant du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou par des établissements, des services ou des professionnels de santé relevant des quatrième et sixième parties du code de la santé publique.



*V., avant l'art. 41-1, l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015.*



*Les dispositions de l'Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Ord. préc., art. 30).*

**Ancien art. 41-1** *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 95-I)  Le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.*

*Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne, qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services relevant du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. — V. ce texte, App., vo Résidences-services.*



*V. aussi C. trav., art. L. 7231-1 et L. 7232-4, App., vo Résidences-services.*



**Ancien art. 41-4** *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 95-I)  Les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 et, le cas échéant, à celle prévue au dernier alinéa du même article.*



**Ancien art. 41-5** *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 95-I)  Si l'équilibre financier d'un ou de services mentionnés à l'article 41-1 est gravement compromis et après que l'assemblée générale s'est prononcée, le juge statuant comme en matière de référé, saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider soit la suspension, soit la suppression de ce ou de ces services.*



**Art. 41-2** *(L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015, art. 14-I)*Le règlement de copropriété peut prévoir l'affectation de certaines parties communes à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques individualisables. Il précise la charge des dépenses d'entretien et de fonctionnement liées à ces parties communes et sa répartition.

*V., avant l'art. 41-1, l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015.*



**Art. 41-3** *(L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015, art. 14-I)*Les conditions d'utilisation par les tiers des parties communes destinées à des services spécifiques individualisables sont fixées dans une convention stipulée à titre gratuit, en application du chapitre I du titre X du livre III du code civil. Cette convention est conclue pour une durée qui ne peut excéder cinq ans. Elle est renouvelable.

*V., avant l'art. 41-1, l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015.*



**Ancien art. 41-3** *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 95-I)  Les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1.*



*Toutefois, les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété.*

**Art. 41-4** *(L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015, art. 14-I)*L'assemblée générale, sur proposition du conseil syndical, choisit, à la majorité de l'article 25 ou, le cas échéant, de l'article 25-1, les prestataires appelés à fournir les services spécifiques individualisables. Elle approuve, par un vote distinct et selon les mêmes modalités, les termes de la convention envisagée avec les prestataires choisis ayant pour objet le prêt gratuit des parties communes affectées à ces services, établie dans les conditions prévues à l'article 41-3.

 La durée des contrats de prestations conclus par chaque occupant avec les prestataires ne peut excéder celle du prêt dont ces derniers bénéficient.

*V., avant l'art. 41-1, l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015.*



**Art. 41-5** *(L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015, art. 14-I)*Les modifications du règlement de copropriété emportant désaffectation des parties communes affectées aux services mentionnés à l'article 41-3 sont prises à la majorité prévue à l'article 26. Elles sont notifiées par le syndic aux prestataires concernés. Elles entraînent la résiliation de plein droit des conventions de prêt et de fourniture de services conclues avec les prestataires.

*V., avant l'art. 41-1, l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015.*



**Art. 41-6** *(L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015, art. 14-I)*Le syndicat des copropriétaires d'une copropriété avec services ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical.

 L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité prévue à l'article 25, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.

 Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne son avis sur les projets des conventions mentionnées au deuxième alinéa de l'article 41-1 et à l'article 41-4. Il en surveille l'exécution et présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.

 Le prestataire des services individualisables et non individualisables ne peut être le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ni ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ni les entreprises dans le capital desquelles les personnes physiques mentionnées précédemment détiennent une participation ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont préposées. Lorsque le syndic est une personne morale, l'interdiction d'être prestataire des services individualisables et non individualisables est étendue aux entreprises dans lesquelles le syndic détient une participation et aux entreprises qui détiennent une participation dans le capital du syndic.

*V., avant l'art. 41-1, l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015.*



**Ancien art. 41-2** *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 95-I)  Le syndicat des copropriétaires de "résidence-services", mis en place dans les conditions prévues à l'article 41-1, ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical. L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.*



*Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques lorsqu'elle est confiée à un tiers. Dans ce cas, il surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.*

**Art. 41-7** *(L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015, art. 14-I)*Les personnes demeurant à titre principal dans la résidence constituent le conseil des résidents.

 Cette instance consultative relaie les demandes et les propositions des résidents auprès des copropriétaires.

 Le conseil des résidents est réuni par le syndic avant la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires. L'ordre du jour de cette assemblée lui est communiqué. Le conseil des résidents peut également se réunir de sa propre initiative, dans un local mis à sa disposition à cet effet par le syndic.

 Le syndic communique au conseil des résidents les comptes rendus de l'assemblée générale ainsi que toutes les informations relatives aux services fournis dans la résidence, afin que le conseil émette un avis notamment sur le besoin de créer ou de supprimer un service.

 Lors de la réunion du conseil des résidents, un secrétaire de séance est désigné. Le secrétaire rédige le compte rendu de la séance, qui est cosigné par le syndic et adressé à tous les résidents et aux copropriétaires en même temps et selon les mêmes modalités que l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le compte rendu des réunions du conseil des résidents des trois années précédentes est remis à toute personne intéressée préalablement à la signature d'un contrat de bail d'habitation ou à la cession d'un lot dans la résidence.

*V., avant l'art. 41-1, l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015.*



CHAPITRE IV *TER*  ***DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINES COPROPRIÉTÉS***

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)*

SECTION 1  ***Dispositions particulières aux petites copropriétés***

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)*

**Art. 41-8** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)*Les dispositions de la présente section s'appliquent lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

**Art. 41-9** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)*Par dérogation aux dispositions des articles 21 et 17-1, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical.

**Art. 41-10** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)*Par dérogation à l'article 14-3, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

**Art. 41-11** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)*Par dérogation aux dispositions de l'article 17-1, dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

 En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

**Art. 41-12** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)*Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

 La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

 Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 42-3 à 42-5.*

SECTION 2  ***Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires***

*(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)*

**Art. 41-13** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)*Les dispositions de la présente section s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

**Art. 41-14** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)*Par dérogation au IV de l'article 18, lorsque le syndic est non professionnel, il peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée.

**Art. 41-15** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)* En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171-I-4o)*«14-2-1 *[ancienne rédaction: 14-2]*». En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires.

*La mod. issue de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021 entre en vigueur:  
1o Le 1er janv. 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces;  
2o Le 1er janv. 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents;  
3o Le 1er janv. 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces (L. préc., art. 171-VI).*

**Art. 41-16** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)* Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du *a* du II de l'article 24, du *a* de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22:

 1o Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix;

 2o Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix;

 3o Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

**Art. 41-17** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)*Par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

 Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

 Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots.

 Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires.

**Art. 41-18** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)* Par dérogation aux dispositions de l'article 17:

 1o Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 *[41-16]* ainsi que les décisions relevant de l'unanimité;

 2o Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre.

**Art. 41-19** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)* Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 42, le copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

 Sauf urgence, l'exécution d'une décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre est suspendue pendant ce délai.

**Art. 41-20** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)* Sans préjudice des dispositions de l'article 14-3, le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire.

**Art. 41-21** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)* Par dérogation à l'article 17 et au deuxième alinéa de l'article 22, un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

 L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut.

**Art. 41-22** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)* Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

 Il peut, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi.

**Art. 41-23** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 34, en vigueur le 1er juin 2020)* L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil.



CHAPITRE V  ***DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL***

**Art. 42** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 213)*Les dispositions de l'article 2224 du code civil *[V. cet art.]* relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.



 Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 37, en vigueur le 1er juin 2020)*«, sans ses annexes». Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

 Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

 S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 4 de la Commission, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 42-1** *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 38-2o)*Les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 64 s.*

 Les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale.

 Le syndic informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale.

**Ancien art. 42-1** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 55-I-13o)  Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique. — V. Décr. du 17 mars 1967, art. 64 s.*



**Art. 43** Toutes clauses contraires aux dispositions *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 38-1o, en vigueur le 1er juin 2020)*«des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46» et celles du règlement d'administration publique *[décret en Conseil d'État]* prises pour leur application sont réputées non écrites.

*(L. no 85-1470 du 31 déc. 1985)* «Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.» *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 38-2o, en vigueur le 1er juin 2020)*«Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.»

*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOME 2006/18, p. 290).*

**Art. 44** Les associations syndicales existantes sont autorisées à se transformer en unions de syndicats coopératifs définies à l'article 29 ci-dessus sans que cette opération entraîne création d'une nouvelle personne morale.

**Art. 45** Pour les copropriétés antérieures à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, l'action en révision de la répartition des charges prévue à l'article 12 ci-dessus est ouverte pendant un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

**Art. 45-1** *(Abrogé par L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 74-1o)   (L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 79-I, en vigueur le 1er juin 2001)  Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation. — V. Décr. du 17 mars 1967, art. 4-4.*



*Concernant le carnet d'entretien, V. App., vo Carnet d'entretien, Décr. no 2001-477 du 30 mai 2001.*



**Art. 46** *(L. no 96-1107 du 18 déc. 1996)*Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 54-II-1o;   L. no 2014-1545 du 20 déc. 2014, art. 15-II-1o-b)*«de superficie».

*(L. no 2014-1545 du 20 déc. 2014, art. 15-II-2o)*«Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47.» *— V. Décr. no 67-223 du 17 mars 1967, art. 4-1 à 4-3.*



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 54-II-3o)*«Les dispositions du premier alinéa» ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47. *— V.  Décr. no 67-223 du 17 mars 1967, art. 4-2.*



 Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

 La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

 Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

 Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

 L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance. *— La L. no 96-1107 du 18 déc. 1996 (JO 19 déc.) est entrée en vigueur au terme d'un délai de six mois à compter de sa promulgation [soit le 19 juin 1997]. Elle n'est pas applicable aux actes authentiques constatant dans les six mois à compter de sa date d'entrée en vigueur une vente réalisée antérieurement à cette entrée en vigueur ou intervenant à la suite d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat dont la date est antérieure à cette entrée en vigueur, ni aux décisions judiciaires constatant une vente réalisée antérieurement à cette entrée en vigueur (L. préc., art. 3).*

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 17 de la Commission sur l'obligation de mentionner la superficie de la partie privative d'un lot de copropriété en cas de vente, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



*V. l'avis du CSN sur l'application de la loi Carrez: JCP N 1998, no 5, p. 145; Loyers et copr. 1998. Chron 3.*

**Art. 46-1** *(Ord. no 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 39, en vigueur le 1er juin 2020)*La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi.

 Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire *ad hoc* peut être désigné judiciairement. *— V. Décr. du 17 mars 1967, art. 47-1.*

**Art. 47** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 74-2o)*«Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de la présente loi.» *— V.  Décr. du 17 mars 1967 .*



 La présente loi est applicable dans les territoires d'outre-mer. Des règlements d'administration publique *[décrets en Conseil d'État]* préciseront les modalités de son application dans ces territoires. *— Les modifications apportées par la L. no 85-1470 du 31 déc. 1985 sont applicables dans les territoires de la Nouvelle-Calédonie, de la Polynésie française, des îles Wallis-et-Futuna et dans la collectivité territoriale de Mayotte, à l'exclusion de celles introduites à l'art. 25 g, h et i (L. préc., art. 18,  aj. par L. no 93-1 du 4 janv. 1993, art. 10) . — Les dispositions de la L. no 96-1107 du 18 déc. 1996 sont applicables dans les territoires d'outre-mer et à Mayotte (L. préc., art. 2).*

**Art. 47-1** *(Ord. no 2013-516 du 20 juin 2013, art. 10)*A la date de la publication de l'ordonnance no 2013-516 du 20 juin 2013 *[JO 21 juin]*, les articles 1er à 49 de la présente loi, à l'exception des articles 24-2, 24-4, 24-6, 26-3, 46-1 et 47, sont applicables en Nouvelle-Calédonie dans leur rédaction en vigueur à cette même date sous réserve des adaptations suivantes:

 1o Aux articles 6-1, 12 et 13, les mots: "fichier immobilier" sont remplacés par les mots: "service chargé de la publicité foncière";

 2o A l'article 8-1, les mots: "plan local d'urbanisme" sont remplacés par les mots: "plan d'urbanisme directeur";

 3o A l'article 9, les références: "*e*, *g*, *h*, *i* et *n* de l'article 25" sont remplacées par les références: "*e*, *h* et *n* de l'article 25";

 4o A l'article 10, la référence au 31 décembre 2002 est remplacée par la référence au 1er juillet 2014;

 5o A l'article 10-1, le dernier alinéa est supprimé;

 6o A l'article 14-3, le troisième alinéa est supprimé;

 7o A l'article 16-1, le dernier alinéa est supprimé;

 8o A l'article 18, les mots: "de la loi no 70-9 du 2 janvier 1970" sont remplacés par les mots: "applicables localement", les mots: "ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat" sont supprimés ainsi que le neuvième alinéa;

 9o A l'article 25, les paragraphes *g*, *i*, *o* et *p* sont supprimés, au paragraphe *h* les mots: "les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi no 67-561 du 12 juillet 1967" sont remplacés par les mots: "la réglementation applicable en Nouvelle-Calédonie" et le paragraphe *j* est ainsi rédigé:

 "*j)* Dès lors qu'elle porte sur des parties communes, l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé établi ou autorisé en application des dispositions du code des postes et télécommunications de la Nouvelle-Calédonie;";

 10o A l'article 26, les références: "*e*, *g*, *h*, *i*, *j*, *m*, *n* et *o* de l'article 25" sont remplacées par les mots: "*e*, *h*, *j*, *m* et *n* de l'article 25" et les mots: "prévus par l'article 93 de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains" sont supprimés;

 11o A l'article 29, les mots: "régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation" sont remplacés par les mots: "régies par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie";



 12o Aux articles 29-1A, 29-1B et 29-1, les mots: "représentant de l'État dans le département" sont remplacés par les mots: "représentant du haut-commissaire de la République dans la province";

 13o A l'article 29-5, le mot: "préfet" est remplacé par les mots: "représentant du haut-commissaire de la République dans la province";

 14o A l'article 35, le troisième alinéa est supprimé;

 15o A l'article 41-1, les mots: "relevant du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles" sont remplacés par les mots: "désignés conformément à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie";



 16o A l'article 45-1, les mots: "ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation" sont supprimés;



 17o Aux articles 11, 17, 18-2, 19, 19-2, 20, 23, 29-1A, 29-1B, 29-1, 29-2, 29-4, 30, 34 et 42, les mots: "tribunal judiciaire" sont remplacés par les mots: "tribunal de première instance".

**Art. 47-2** *(Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 29)*La présente loi est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna dans sa rédaction résultant de l'ordonnance no 2019-738 du 17 juillet 2019.

*Ces dispositions s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Ord. no 2019-738 du 17 juill. 2019, art. 30).*

**Art. 48** Le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartement est abrogé. L'article 664 du code civil demeure abrogé.



**Art. 49** *(Abrogé par L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 74-1o)   (L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 22)  «L'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.»  (L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 81, 17o)  «La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.»*

*V. App., vo Commission relative à la copropriété; la Recomm. no 23 de cette commission, relative aux modalités d'application de l'art. 49 de la L. de 1965, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOME 2006/18, p. 290).*

**Art. 50** *(Ord. no 2012-578 du 26 avr. 2012, art. 10-I)*Pour l'application de la présente loi dans le Département de Mayotte:

 1o Les mots: "fichier immobilier" sont remplacés par les mots: "livre foncier";

 2o Au deuxième alinéa de l'article 9, les mots: ", du *d* de l'article 26" sont supprimés et au dernier alinéa de ce même article 9, les mots: ", par le *d* de l'article 26" sont supprimés;

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 59-I-15o)*«3o A l'article 24, le *a* du II est ainsi rédigé:

 «"*a)* Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation applicable localement;"

 «4o A l'article 25, le *o* n'est pas applicable.»

**Décret no 67-223 du 17 mars 1967,**

*Portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

SECTION 1  ***Actes concourant à l'établissement et à l'organisation de la copropriété d'un immeuble bâti***

**Art. 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 *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 2-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«le premier alinéa» *(Décr. no 2016-1515 du 8 nov. 2016, art. 1er)*«du I et par le premier alinéa du II» dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 2, en vigueur le 1er sept. 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.

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 2-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions du troisième alinéa et, s'il y a lieu, du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

 «Il précise les éléments pris en considération et la méthode de calcul ayant permis de fixer la quote-part de charges afférente à chaque lot:

 «1o Proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot, telles que ces valeurs résultent des critères posés à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, s'agissant des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes;

 «2o En fonction de l'utilité objective que les services et éléments d'équipement commun présentent à l'égard de chaque lot, en précisant les bases selon lesquelles la répartition a été effectuée, s'agissant des charges entraînées par lesdits services et éléments, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées». *— V. art. 33.*



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

 1o L'état descriptif de division de l'immeuble, établi *(Décr. no 2012-1462 du 26 déc. 2012, art. 33, en vigueur le 1er janv. 2013)*«conformément aux dispositions des articles 71-1 à 71-13 du décret no 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié» *[V. App., vo Publicité foncière]*;



 2o 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. *— V. art. 33.*



**Art. 3** Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 3 en vigueur le 4 juill. 2020)*«le I de» 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. *— V. art. 33.*



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

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

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

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 9 de la Commission, relative à l'information réciproque de l'acquéreur et du syndic en cas de vente amiable d'un lot, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 4-1** *(Décr. no 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 de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

*V. note ss. art. 4-3.*



**Art. 4-2** *(Décr. no 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.

*V. note ss. art. 4-3.*



**Art. 4-3** *(Décr. no 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.

*Le Décr. no 97-532 du 23 mai 1997 est applicable dans les territoires d'outre-mer et dans la collectivité territoriale de Mayotte (Décr. préc., art. 3).*

*V. App., Recomm. no 17 de la Commission relative à la copropriété sur l'obligation de mentionner la superficie de la partie privative d'un lot de copropriété en cas de vente, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 4-4** *(Abrogé par Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 4, à compter du 4 juill. 2020)   (Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 3)  Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble [V. Décr. no 2001-477 du 30 mai 2001, App., vo Carnet d'entretien] ainsi que le diagnostic technique.*



**Art. 5** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 4)*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 *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 5-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«ou les lots objets d'une même mutation», un état daté comportant trois parties.

 lo 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, *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 5-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«pour chaque 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 *(Décr. no 2013-205 du 11 mars 2013, art. 2)*«aux articles 26-6 et» 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.

 2o 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, *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 5-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«pour chaque lot considéré», à l'égard du copropriétaire cédant, au titre:

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

*b)* Des provisions *(Abrogé par Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 2)  «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.

 3o Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 5-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«pour chaque 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 *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 5-3o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«la quote-part afférente à chaque 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.

*Cet art. est entré en vigueur le 1er sept. 2004 (Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 48).*

*V. App., Recomm. no 9 de la Commission, relative à l'information réciproque de l'acquéreur et du syndic en cas de vente amiable du lot; Recomm. no 11 relative aux ventes forcées intervenant sur un immeuble en copropriété; Recomm. no 12 sur le transfert de propriété d'un lot, reproduites in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 5-1** *(Décr. no 95-162 du 15 févr. 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:

 1o Le montant et les causes *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 6, en vigueur le 4 juill. 2020)*«des créances de toute nature du syndicat» de l'année courante et des deux dernières années échues;

 2o Le montant et les causes *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 6, en vigueur le 4 juill. 2020)*«des créances de toute nature du syndicat» des deux années antérieures aux deux dernières années échues;

 3o 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 1o et 2o ci-dessus;

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

**Art. 5-2** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 3,  en vigueur le 1er juin 2010)* Pour l'application du *(Décr. no 2021-1888 du 29 déc. 2021, art. 5-XIX, en vigueur le 1er janv. 2022)*«3o de l'article 2402 et du deuxième alinéa de l'article 2418 *[ancienne rédaction: 1o bis de l'article 2374]*» du code civil, l'année s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article 5 du décret *[no 2005-540]* du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.



**Art. 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, *(Décr. no 95-162 du 15 févr. 1995;   Décr. no 2012-634 du 3 mai 2012, art. 21)*«soit par l'avocat» 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 *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 7-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique» de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 7-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«aux deuxième et troisième alinéas de l'article 23» de la loi du 10 juillet 1965. *(Décr. no 2013-205 du 11 mars 2013, art. 3)*«Elle comporte *(Abrogé par Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 7-3o, à compter du 4 juill. 2020)  «également»*, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi.»

*(Décr. no 95-162 du 15 févr. 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.» *— V. art. 64.*



*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 9, relative à l'information réciproque de l'acquéreur et du syndic en cas de vente amiable du lot, et la Recomm. no 11 relative aux ventes forcées intervenant sur un immeuble en copropriété, reproduites in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 6-1** *(Décr. no 95-162 du 15 févr. 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.



**Art. 6-2** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 5, en vigueur le 1er sept. 2004)*A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot:

 1o 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;



 2o 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;

 3o 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.

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la 24e Recomm. de la commission, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 6-3** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 5, en vigueur le 1er sept. 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 2  ***Les assemblées générales de copropriétaires***

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

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 8, en vigueur le 4 juill. 2020)*«Sauf s'il en est disposé autrement dans la loi du 10 juillet 1965 ou le présent décret, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.»

*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 4, en vigueur le 1er juin 2010)*«Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions du deuxième alinéa ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale.»



*V. App., vo Commission relative à la copropriété, Recomm. no 4 de la commission, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 8** La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie 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. *— V. art. 64 et 65.*



*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 5, en vigueur le 1er juin 2010)*«Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.»



**Art. 8-1** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 9)*La demande faite par un ou plusieurs copropriétaires de convoquer une assemblée générale à leurs frais, en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, est notifiée au syndic et précise la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

 Elle est accompagnée d'un projet de résolution pour chaque question et comporte, le cas échéant, les documents requis au deuxième *[troisième]* alinéa de l'article 10 et au 3o du I de l'article 11.

 Lorsque l'assemblée générale est convoquée à la demande de plusieurs copropriétaires, ils précisent la répartition des frais et honoraires entre eux. A défaut de précision, les frais sont répartis entre ces copropriétaires à parts égales.

 Dans les quinze jours qui suivent la notification mentionnée au premier alinéa, le syndic informe le ou les copropriétaires demandeurs des frais prévisionnels et de ses honoraires.

 Il convoque l'assemblée générale qui se tient dans le délai de quarante-cinq jours suivant le paiement de ces frais et honoraires.

*Les dispositions de l'art. 8-1 issues du Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020 s'appliquent aux assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du 31 déc. 2020 (Décr. préc., art. 53-V).*

**Art. 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. *(Décr. no 2015-1907 du 30 déc. 2015, art. 1er)*«La convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges.»

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 10-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation.»

 Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins *(Décr. no 2007-285 du 1er mars 2007, art. 1er, en vigueur le 1er avr. 2007)*«vingt et un jours» avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. *(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 3)*«Sans que cette formalité soit prescrite *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 10-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«à peine de nullité de l'assemblée générale», le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.»

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

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, les Recomm. nos 1, 2 et 4 de la Commission, reproduites in* ***C. copr.*** *.*



*Les dispositions du Décr. no 2007-285 du 1er mars 2007 s'appliquent aux notifications et mises en demeure adressées à compter du 1er avril 2007 (Décr. préc., art. 4).*

*Les dispositions du Décr. no 2015-1907 du 30 déc. 2015 s'appliquent aux convocations des assemblées générales des copropriétaires appelées à connaître des comptes, qui seront notifiées à compter du 1er avr. 2016 (Décr. préc., art. 4).*

**Art. 9 *bis*** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 11, en vigueur le 4 juill. 2020)* Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

 Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

**Art. 9-1** *(Décr. no 2015-1907 du 30 déc. 2015, art. 2)*Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée *(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 4-1o)*«, en original ou en copie, et classées par catégories à la disposition de chaque copropriétaire» pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.

 Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation mentionnée à l'article 9.

 Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.

*(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 4-2o)*«Le copropriétaire peut se faire assister par un membre du conseil syndical.

 «Pendant le délai mentionné au premier alinéa, il peut également se faire assister par son locataire ou autoriser ce dernier à consulter en ses lieu et place les pièces justificatives de charges récupérables mentionnées à l'article 23 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986.

 «Tout copropriétaire peut obtenir une copie des pièces justificatives à ses frais.» *— V. art. 33.*



*Les dispositions de l'art. 9-1 s'appliquent aux convocations des assemblées générales des copropriétaires appelées à connaître des comptes, qui seront notifiées à compter du 1er avr. 2016 (Décr. no 2015-1907 du 30 déc. 2015, art. 4).*

**Art. 10** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 6, en vigueur le 1er sept. 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.

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 12-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs.»

*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 6, en vigueur le 1er juin 2010)*«Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7o et 8o du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application *(Abrogé par Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 12-2o, à compter du 4 juill. 2020)  «du e du II de l'article 24 et»* du *b* de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

*(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 5-2o)*«Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.»

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 2 de la Commission relative à la copropriété, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 10-1** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 13, en vigueur le 4 juill. 2020)* Le descriptif détaillé mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise la nature, l'implantation, la durée et les conditions d'exécution des travaux envisagés, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement ou de l'ouvrage, tels que les marques, modèles, notices, garanties et documents relatifs à l'utilisation et à l'entretien. Il est assorti d'un plan technique d'intervention, et, le cas échéant, d'un schéma de raccordement électrique.

 A défaut de notification par le copropriétaire au syndic de ce descriptif détaillé des travaux, le point d'information n'est pas inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

 Le descriptif peut également comprendre tous éléments nécessaires à la compréhension des travaux prévus, notamment des documents graphiques ou photographiques.

*Les dispositions de l'art. 13 du Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020 s'appliquent aux assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du 31 déc. 2020 (Décr. préc., art. 53-V).*

**Art. 10-2** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 13, en vigueur le 4 juill. 2020)* Pour l'application de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la même assemblée générale:

 — le point d'information relatif aux travaux d'accessibilité;

 — la question de l'opposition éventuelle à la réalisation de ces travaux par décision motivée de l'assemblée générale, accompagnée d'un projet de résolution reproduisant les termes du dernier alinéa de cet article.

*V. note ss. art. 10-1.*



**Art. 10-3** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 13, en vigueur le 4 juill. 2020)* En l'absence d'opposition motivée de l'assemblée générale dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire peut faire réaliser les travaux conformément au descriptif détaillé présenté à l'assemblée générale, à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

*V. note ss. art. 10-1.*



**Art. 11** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 7)*Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour:

 I. — Pour la validité de la décision:

 1o 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 *[cet al. est entré en vigueur le 1er janv. 2005 (Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 48)]*;

 2o Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel *[cet al. est entré en vigueur le 1er janv. 2005 (Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 48)]*;

 La présentation des documents énumérés au 1o et au 2o ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes *[cet al. est entré en vigueur le 1er janv. 2005 (Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 48)]*;

 3o 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 *(Décr. no 2013-205 du 11 mars 2013, art. 4)*«ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi;»

 4o Le ou les projets de contrat du syndic, *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 14-1o)*«accompagné*[s]* de la fiche d'information prévue au troisième alinéa du I de l'article 18-1 A,» lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat;

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

 6o 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;

 7o Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéas), 14-2 (2e alinéa), *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 14-2o)*«18-1 A (1er et 2e alinéas du II), 24 II», 25, *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 7, en vigueur le 1er juin 2010)*«26», 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965;



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

 9o Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal judiciaire 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;

*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 7, en vigueur le 1er juin 2010)*«10o Les conclusions du rapport du mandataire *ad hoc* lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal judiciaire en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport;



 «11o Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot;»

*(Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, art. 2-1o, en vigueur le 1er nov. 2016)*«12o Les projets des conventions et l'avis du conseil syndical mentionnés au troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution portant délégation en application du deuxième alinéa de cet article;

 «13o Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965;»

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 14-3o)*«14o Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur des travaux d'intérêt collectif réalisés sur parties privatives, en application du II de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, une analyse des solutions éventuelles n'affectant pas ces parties.»

 II. — Pour l'information des copropriétaires:

 lo Les annexes au budget prévisionnel;

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

 3o 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.

*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 7, en vigueur le 1er nov. 2010)*«4o Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application *(Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, art. 2-2o, en vigueur le 1er nov. 2016)*«du troisième alinéa de l'article 41-6» de la loi du 10 juillet 1965;»

*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 7, en vigueur le 1er juin 2010)*«5o En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire;»

*(Décr. no 2012-475 du 12 avr. 2012, art. 1er)*«6o L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis;»

*(Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, art. 2-3o, en vigueur le 1er nov. 2016)*«7o Le compte rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du quatrième alinéa de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965;»

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 14-4o)*«8o Le descriptif détaillé des travaux, mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965;

 «9o Une présentation générale des principales caractéristiques du recours à l'emprunt collectif, lorsque la question de la souscription d'un tel emprunt est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale;

 «10o Le rapport prévu au dernier alinéa de l'article 21-5 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.

*A l'exception des 1o et 2o du I (qui sont entrés en vigueur le 1er janv. 2005), les autres dispositions de cet art. issues du Décr. du 27 mai 2004 sont entrées en vigueur le 1er sept. 2004 (Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 48).*

*L'art. 11 du Décr. du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du Décr. no 2016-1446 préc., ne s'applique pas aux résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant l'expiration du délai mentionné à l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015 [reproduit avant l'art. 41-1 de la L. du 10 juill. 1965], soit avant le 29 juin 2016.*

*La mise en conformité du règlement de copropriété dans les conditions prévues au même art. entraîne l'application des modifications de l'art. 11 du Décr. du 17 mars 1967 issues du Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016 (Décr. préc., art. 11).*

*Les dispositions de l'art. 14-4o du Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020 s'appliquent aux assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du 31 déc. 2020 (Décr. préc., art. 53-V).*

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 1, relative aux convocations aux assemblées générales et à l'ordre du jour; ... La Recomm. no 6, relative à la présentation des comptes; ... La Recomm. no 16, relative aux travaux affectant les parties communes et les équipements communs, reproduites in* ***C. copr.*** *.*



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

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

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

 La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée audit article 23 (alinéa 1er); ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative. *— V. art. 63.*



**Art. 13** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 8, en vigueur le 1er sept. 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 décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 4, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 13-1** *(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 6)*Pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

 Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

**Art. 13-2** *(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 6)*Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

**Art. 14** *(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 7)*Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé:

 — présent physiquement ou représenté;

 — participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique*[;]*

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 15-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)* «— ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic.»

 Dans le cas où le copropriétaire ou l'associé est représenté, la feuille de présence mentionne les nom et domicile du mandataire désigné et précise le cas échéant si ce dernier participe par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

 Cette feuille indique pour chaque copropriétaire le nombre de voix dont il dispose, le cas échéant en faisant application des dispositions des *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 15-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«deuxième et troisième alinéas du I de l'article 22 et du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965».

 Elle est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire.

 Elle est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale.

 Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et 1367 du code civil.



*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 4, reproduite in* ***C. copr.***

**Art. 14-1** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 16, en vigueur le 4 juill. 2020)* Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.

**Art. 15** Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 9, en vigueur le 1er juin 2010)*«de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et» de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 10, en vigueur le 1er sept. 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.

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 4, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 15-1** *(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 8)*Le syndic qui reçoit, en application du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 17-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«, ou à défaut à un membre du conseil syndical,» afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 17-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)* «En leur absence» ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale.

**Art. 16** Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'article 8 (alinéa 1er) du présent décret sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de ladite loi *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 10, en vigueur le 1er juin 2010)*«, sous réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation».



**Art. 17** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 11, en vigueur le 1er sept. 2004)*Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 18-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«, ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée», par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

*(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 9-2o)*«Le procès-verbal précise, le cas échéant, si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 18-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«, par un membre du conseil syndical» ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1.»

 Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 18-3o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965».

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

*(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 9-3o)*«Les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote sont mentionnés dans le procès-verbal.

 «La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

 «Les procès-verbaux des assemblées générales 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 l'article 1366 du code civil. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 1367 du code civil.»



*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 4, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 17-1** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 19, en vigueur le 4 juill. 2020)* L'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraine pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté.

**Art. 18** Le délai prévu *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 20-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«au deuxième alinéa de l'article 42» de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 20-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée» à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 20-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«au premier alinéa de l'article 23» 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 *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 20-3o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«du deuxième alinéa de l'article 42» de ladite loi.

 En outre, dans le cas prévu *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 20-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«au premier alinéa de l'article 23» 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. *— V. art. 63.*



**Art. 19** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 21, en vigueur le 4 juill. 2020)* Pour l'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à ces articles qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote.

**Art. 19-1** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 22, en vigueur le 4 juill. 2020)* Pour l'application de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires lors du second vote, les dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas applicables aux décisions relevant de la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de ladite loi.

**Art. 19-2** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 11, en vigueur le 1er juin 2010)*La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, 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 de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

**Art. 20** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 23, en vigueur le 4 juill. 2020)* Il est procédé pour les assemblées spéciales des copropriétaires de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.

**Art. 21** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 24, en vigueur le 4 juill. 2020)* La délégation de pouvoir accordée en application du *a* de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. A l'issue de cette délégation, le délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution.

 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.

**Art. 21-1** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 25)*Les décisions prises par le conseil syndical, lorsqu'il bénéficie d'une délégation de pouvoirs en application des articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, sont consignées dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres.

 Le procès-verbal mentionne le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote.

 Le procès-verbal des décisions du conseil syndical est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

*Les dispositions de l'art. 21-1 issues de l'art. 25 du Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020 s'appliquent aux assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du 31 déc. 2020 (Décr. préc., art. 53-V).*

SECTION 3  ***Le conseil syndical***

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, Recomm. no 13 du 8 juill. 2010 relative au conseil syndical (règles générales), reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 22** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 15, en vigueur le 1er sept. 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.»

*(Décr. no 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.

**Art. 23**

*Abrogé par Décr. no 86-768 du 9 juin 1986, art. 16.*

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

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

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

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

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

**Art. 26** *(Décr. no 86-768 du 9 juin 1986)*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' *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 26-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«exécution».

 Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 26-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«aux articles 21-1 à 21-5 et 25 *a* de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'aux articles 21 et 21-1 du présent décret». *— Les dispositions de l'art. 24-2o du Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020 s'appliquent aux assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du 31 déc. 2020 (Décr. no 2020-834 préc., art. 53-V).*

 Un ou plusieurs membres du conseil syndical *(Abrogé par Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 26-3o, en vigueur le 4 juill. 2020)  «, 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 *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 24-3o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«septième alinéa» de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965.

*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 12, en vigueur le 1er juin 2010)*«Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

 «L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.»

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 26-4o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, et sauf dispense de mise en concurrence dans les conditions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le conseil syndical communique au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de la mise en concurrence prévue au même article.»

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, Recomm. no 16, relative aux travaux affectant les parties communes et les équipements communs, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 26-1** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 27)*Pour l'application des dispositions de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, un montant spécifique est alloué au conseil syndical au sein du budget prévisionnel voté chaque année pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs.

 Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la délégation de pouvoirs porte sur des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale précise le montant maximum alloué pour chacune d'elles. Les sommes afférentes à ces dépenses sont appelées selon les mêmes modalités que celles prévues au second alinéa du I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

*Les dispositions de l'art. 26-1 issues de l'art. 27 du Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020 s'appliquent aux assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du 31 déc. 2020 (Décr. préc., art. 53-V).*

**Art. 27** Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

*(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 16, en vigueur le 1er sept. 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 4  ***Le syndic***

**Art. 28** Sous réserve des dispositions de *(Décr. no 86-768 du 9 juin 1986;   Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 17-I, en vigueur le 1er sept. 2004)*«l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation» et des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale. *— Sur les fonctions de syndic dans le cas d'aliénation par un organisme d'habitations à loyer modéré d'un élément de son patrimoine immobilier ou de vente à des locataires d'habitations à loyer modéré accédant à la propriété de leur logement, tant que l'organisme vendeur demeure propriétaire de logements, V. CCH, art. L. 443-15.*



*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 13, en vigueur le 1er juin 2010)*«En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 28, en vigueur le 4 juill. 2020)*«le concubin,» leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 28, en vigueur le 4 juill. 2020)*«jusqu'au deuxième degré» inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.»



*(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 17-III, en vigueur le 1er sept. 2004)*«Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.»

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, Recomm. no 15, relative à la désignation du syndic, à la durée de ses fonctions et aux initiatives à prendre en cas de révocation ou de démission du syndic, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 29** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 14, en vigueur le 1er juin 2010)*«Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, 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.»

*(Décr. no 2015-342 du 26 mars 2015, art. 1er)*«Le contrat type de syndic prévu au troisième alinéa de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est celui figurant en annexe 1 du présent décret. *— V. l'annexe 1 au Décr. du 17 mars 1967, issue du Décr. no 2015-342 du 26 mars 2015, App., vo Contrat type de syndic et prestations particulières.*



 «Le syndicat de copropriétaires mentionné à l'article 18-1 AA de cette même loi peut déroger aux stipulations du contrat type dans les conditions prévues au dit *[audit]* article.

 «Le contrat de syndic conclu entre les parties est rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps huit.

 «La liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu à versement au profit du syndic d'une rémunération spécifique complémentaire conformément à l'alinéa 1 de l'article 18-1 A de la même loi figure en annexe 2 du présent décret.» *— V. l'annexe 2 au Décr. du 17 mars 1967, issue du Décr. no 2015-342 du 26 mars 2015, App., vo Contrat type de syndic et prestations particulières.*



*(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 18, en vigueur le 1er sept. 2004)*«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.»

*Les dispositions du Décr. no 2015-342 du 26 mars 2015 sont applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juill. 2015.*

*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 96-01 du 17 nov. 1995 et no 11-01 du 15 sept. 2011.*



*V. aussi App., vo Conseil national de la consommation, Rapport et avis du 18 févr. 1997 sur les syndics de copropriété et Rapport, avis et annexe du 27 sept. 2007 relatifs à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndics de copropriété.*



*V. encore App., vo Publicité des prix (syndics de copropriété), Arr. du 2 déc. 1986, mod., fixant la liste minimale des prestations de gestion courante.*



**Art. 29-1** *(Abrogé par Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 29 et 53-I, à compter du 31 déc. 2020)    (Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 19)  La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.*

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

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, Recomm. no 22 bis relative au compte bancaire ou postal séparé du syndicat des copropriétaires, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



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

**Art. 31** Le syndic engage et congédie le personnel *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 20, en vigueur le 1er sept. 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.

*V. App., vo Gardiens, concierges et employés d'immeubles, la Convention collective nationale qui leur est applicable.*



**Art. 32** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 15, en vigueur le 1er juin 2010)*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 mentionnés à l'article 6; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement. *(Décr. no 2015-1325 du 21 oct. 2015)*«Il fait aussi mention de leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord.»

 Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire *ad hoc* notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.



**Art. 33** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 16, en vigueur le 1er juin 2010)*Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

 Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 30, en vigueur le 4 juill. 2020)*«Il délivre dans les mêmes conditions, copies ou extraits des procès-verbaux, des décisions prises par voie de consultation dans les petites copropriétés, par un seul copropriétaire ou lors d'une réunion sans convocation préalable dans les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, ainsi que par le conseil syndical dans le cadre d'une délégation de pouvoirs.»

 Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, *(Décr. no 2015-1907 du 30 déc. 2015, art. 3)*«copie des pièces justificatives des charges de copropriété mentionnées à l'article 9-1 du présent décret,» copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa du présent article.

 La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

*Les dispositions du Décr. no 2015-1907 du 30 déc. 2015 s'appliquent aux convocations des assemblées générales des copropriétaires appelées à connaître des comptes, qui seront notifiées à compter du 1er avr. 2016 (Décr. préc., art. 4).*

**Art. 33-1** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 22, en vigueur le 1er sept. 2004)*En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 31, en vigueur le 4 juill. 2020)*«, ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés figurant dans l'espace en ligne sécurisé prévu au dixième alinéa du I de l'article 18,» doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

**Art. 33-1-1** *(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 10)*L'espace en ligne sécursé mentionné au dernier alinéa du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est accessible aux membres du conseil syndical et aux copropriétaires au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires. Les documents mis à disposition par le syndic dans cet espace sont téléchargeables et imprimables.

 L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace, dont la liste minimale est définie par décret *[V. App., vo Documents dématérialisés, Décr. no 2019-502 du 23 mai 2019]* sont, le cas échéant, actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 32, en vigueur le 4 juill. 2020)*«suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes *[ancienne rédaction: précédant l'assemblée générale annuelle]*».



**Art. 33-2** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 17, en vigueur le 1er juin 2010)*L'obligation prévue à la *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 33, en vigueur le 4 juill. 2020)*«troisième phrase» du premier alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne se substitue pas à l'obligation faite à l'ancien syndic de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic, telle que prévue à la première phrase du même alinéa.



**Art. 34** *(Décr. no 86-768 du 9 juin 1986)*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 *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 18, en vigueur le 1er juin 2010)*«64» du présent décret ou par acte d'huissier *[de commissaire]* de justice, adressée à l'ancien syndic et restée infructueuse pendant un délai de huit jours. Elle est portée devant le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.



**Art. 35** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 23)*Le syndic peut exiger le versement:

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

 2o Des provisions du budget prévisionnel prévues aux *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 34-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«deuxième et troisième alinéas» de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965;



 3o Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, prévues *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 34-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«au I de l'article 14-2 *[ancienne rédaction: à l'article 14-2]*» de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret;

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

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 34-3o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«5o Des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965;

 «6o Des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965;

 «7o Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.»

*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 19, en vigueur le 1er juin 2010)*«Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

 «Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.»

*Les 3o, 4o et 5o de l'art. 35 sont entrés en vigueur le 1er sept. 2004 (Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 48).*

*Sur la définition des notions de charges, provisions sur charges et avances, V. art. 45-1.*



*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 8 de la Commission relative à la copropriété, relative aux appels de fonds que le syndic peut exiger des copropriétaires.*



*Recomm. no 16, relative aux travaux affectant les parties communes et les équipements communs, reproduites in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 35-1** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 24, en vigueur le 1er sept. 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.

**Art. 35-2** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 24, en vigueur le 1er sept. 2004)*Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire *(Abrogé par Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 11)  «, 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 *(Abrogé par Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 11)  «, 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.

*(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 11)* «Les avis mentionnés aux deux premiers alinéas sont adressés par lettre simple ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet.»

**Art. 36** Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 25, en vigueur le 1er sept. 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. *— V. art. 64.*



**Art. 37** Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale. *— V. art. 64.*



 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.

*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 20, en vigueur le 1er juin 2010)*«Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.»



**Art. 38** *(Décr. no 2013-205 du 11 mars 2013, art. 5)*Le constat de la défaillance du copropriétaire, mentionnée au premier alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965, résulte d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le syndic dès la première échéance impayée du remboursement de l'emprunt et restée infructueuse pendant plus de trente jours.

**Art. 39** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 21, en vigueur le 1er juin 2010)*«Doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 35-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«son concubin,» ses parents ou alliés *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 35-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«jusqu'au deuxième degré» inclus.»

*(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 26-II, en vigueur le 1er sept. 2004)*«II 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.»

*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 21, en vigueur le 1er juin 2010)*«Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.»

**Art. 39-1** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 27, en vigueur le 1er sept. 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 4 *BIS*  ***Dispositions particulières aux résidences-services***

*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 22, en vigueur le 1er nov. 2010)*

**Art. 39-2** *(Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, art. 3, en vigueur le 1er nov. 2016)*Les catégories de services non individualisables mentionnées à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont:

 1o L'accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs;

 2o La mise à disposition d'un personnel spécifique attaché à la résidence, le cas échéant complétée par des moyens techniques, permettant d'assurer une veille continue quant à la sécurité des personnes et la surveillance des biens;

 3o Le libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés.

*L'art. 39-2 du Décr. du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, ne s'applique pas aux résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant l'expiration du délai mentionné à l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015 [reproduit avant l'art. 41-1 de la L. du 10 juill. 1965], soit avant le 29 juin 2016.*

*La mise en conformité du règlement de copropriété dans les conditions prévues au même art. entraîne l'application de l'art. 39-2 du Décr. du 17 mars 1967 dans sa rédaction issue du Décr. du 26 oct. 2016 (Décr. no 2016-1446, art. 11).*

**Art. 39-2-1** *(Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, art. 4, en vigueur le 1er nov. 2016)*Les conventions prévues au deuxième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 précisent notamment leur durée, les conditions de leur renouvellement et de leur dénonciation, les modalités de surveillance par le conseil syndical de leur exécution, les conditions de communication par le prestataire des documents relatifs à cette exécution, l'objet et les conditions financières de la fourniture du ou des services ainsi que les conditions matérielles et financières d'occupation des locaux.

*L'art. 39-2-1 du Décr. du 17 mars 1967 ne s'applique pas aux résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant l'expiration du délai mentionné à l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015 [reproduit avant l'art. 41-1 de la L. du 10 juill. 1965], soit avant le 29 juin 2016.*

*La mise en conformité du règlement de copropriété dans les conditions prévues au même art. entraîne l'application de l'art. 39-2-1 (Décr. préc., art. 11).*

**Art. 39-3** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 22, en vigueur le 1er nov. 2010)   (Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, art. 5, en vigueur le 1er nov. 2016)*«Le bilan mentionné au troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 porte sur les conditions financières d'exécution des conventions de services spécifiques non individualisables, la qualité et le contenu des services dispensés, leur conformité aux attentes des résidents ainsi que, s'agissant des conventions prévues à l'article 41-3 de cette loi, sur les conditions d'exécution du ou des contrats de prêt.»

*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 22, en vigueur le 1er nov. 2010)*«Il est signé par le président du conseil syndical et notifié par le syndic conformément aux prescriptions du 4o du II de l'article 11.

 «En cas de difficulté d'exécution de la convention, le conseil syndical informe sans délai le syndic qui prend les mesures appropriées.»

*L'art. 39-3 du Décr. du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, ne s'applique pas aux résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant l'expiration du délai mentionné à l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015 [reproduit avant l'art. 41-1 de la L. du 10 juill. 1965], soit avant le 29 juin 2016.*

*La mise en conformité du règlement de copropriété dans les conditions prévues au même art. entraîne l'application des modifications de l'art. 39-3 du Décr. du 17 mars 1967 issues du Décr. du 26 oct. 2016 (Décr. no 2016-1446, art. 11).*

**Art. 39-4** *(Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, art. 6, en vigueur le 1er nov. 2016)*Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 est établi, sur demande d'un ou plusieurs copropriétaires, par le syndic ou, en cas de carence, par le conseil syndical.

*L'art. 39-4 du Décr. du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, ne s'applique pas aux résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant l'expiration du délai mentionné à l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015 [reproduit avant l'art. 41-1 de la L. du 10 juill. 1965], soit avant le 29 juin 2016.*

*La mise en conformité du règlement de copropriété dans les conditions prévues au même art. entraîne l'application de l'art. 39-4 du Décr. du 17 mars 1967 dans sa rédaction issue du Décr. du 26 oct. 2016 (Décr. no 2016-1446, art. 11).*

**Art. 39-5** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 22, en vigueur le 1er nov. 2010)*Tous les litiges relatifs à l'exécution *(Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, art. 7, en vigueur le 1er nov. 2016)*«des conventions de prêt mentionnées à l'article 41-3 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que des conventions de prestations de services individualisables et non individualisables» sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

*L'art. 39-5 du Décr. du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, ne s'applique pas aux résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant l'expiration du délai mentionné à l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015 [reproduit avant l'art. 41-1 de la L. du 10 juill. 1965], soit avant le 29 juin 2016.*

*La mise en conformité du règlement de copropriété dans les conditions prévues au même art. entraîne l'application des modifications de l'art. 39-5 du décret du 17 mars 1967 issues du Décr. du 26 oct. 2016 (Décr. no 2016-1446, art. 11).*

**Art. 39-6** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 22, en vigueur le 1er nov. 2010)*Pour l'application *(Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, art. 8, en vigueur le 1er nov. 2016)*«du quatrième alinéa de l'article 41-1» de la loi du 10 juillet 1965, l'instance est diligentée contre le syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, contre le tiers qui fournit le ou les services. Le juge peut entendre le président du conseil syndical.

*L'art. 39-6 du Décr. du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, ne s'applique pas aux résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant l'expiration du délai mentionné à l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015 [reproduit avant l'art. 41-1 de la L. du 10 juill. 1965], soit avant le 29 juin 2016.*

*La mise en conformité du règlement de copropriété dans les conditions prévues au même art. entraîne l'application des modifications de l'art. 39-6 du Décr. du 17 mars 1967 issues du Décr. du 26 oct. 2016 (Décr. no 2016-1446, art. 11).*

**Art. 39-7** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 22, en vigueur le 1er nov. 2010)*La décision prise en application *(Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, art. 8, en vigueur le 1er nov. 2016)*«du quatrième alinéa de l'article 41-1» de la loi du 10 juillet 1965 est portée à la connaissance des copropriétaires qui n'étaient pas partie à l'instance à l'initiative du syndic, dans le mois de son prononcé, par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

*L'art. 39-6 du Décr. du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, ne s'applique pas aux résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant l'expiration du délai mentionné à l'art. 91 de la L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015 [reproduit avant l'art. 41-1 de la L. du 10 juill. 1965], soit avant le 29 juin 2016.*

*La mise en conformité du règlement de copropriété dans les conditions prévues au même art. entraîne l'application des modifications de l'art. 39-6 du Décr. du 17 mars 1967 issues du Décr. du 26 oct. 2016 (Décr. no 2016-1446, art. 11).*

**Art. 39-8** *(Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, art. 9, en vigueur le 1er nov. 2016)*Pour l'application de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965, les personnes demeurant à titre principal dans la résidence sont celles qui y occupent un logement au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle ou raison de santé, soit en tant que titulaire d'un droit d'occupation réel ou personnel, soit en tant que conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité du titulaire d'un tel droit.

**Art. 39-9** *(Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, art. 9, en vigueur le 1er nov. 2016)*Pour permettre au conseil des résidents de se réunir de sa propre initiative, une demande de convocation est adressée au syndic par des résidents représentant au moins trente pour cent du nombre total des lots d'habitation composant la résidence.

 Dans tous les cas où le conseil des résidents doit se réunir, le syndic avertit ses membres des lieu, date et heure de la réunion au moins un mois à l'avance par un affichage à l'emplacement prévu à cet effet au sein de la résidence. Cet emplacement doit être visible et accessible. Le document affiché rappelle les conditions de participation à la réunion.

 L'ordre du jour de la prochaine assemblée générale est communiqué par le syndic au conseil des résidents par affichage à l'emplacement mentionné à l'alinéa précédent au moins sept jours avant la réunion du conseil, après anonymisation des documents contenant des informations à caractère personnel.

 Le conseil est présidé par un résident élu au scrutin secret à la majorité des votants. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est déclaré élu. Le syndic préside en cas de carence.

SECTION 5  ***Dispositions particulières aux syndicats de forme coopérative*** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 28).*

**Art. 40** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 29, en vigueur le 1er sept. 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.



**Art. 41** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 29, en vigueur le 1er sept. 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.

**Art. 42** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 29, en vigueur le 1er sept. 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.

**Art. 42-1** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 30, en vigueur le 1er sept. 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, *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 36, en vigueur le 4 juill. 2020)* «le concubin,» les descendants, ascendants ou préposés du syndic ou d'un des membres du conseil syndical ou être liés à eux par un pacte civil de solidarité.

**Art. 42-2** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 30, en vigueur le 1er sept. 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 8 du présent décret.

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

SECTION 5 *BIS*  ***Dispositions particulières à certaines copropriétés***

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 37, en vigueur le 4 juill. 2020)*

SOUS-SECTION 1  *Dispositions particulières aux petites copropriétés*

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 37, en vigueur le 4 juill. 2020)*

**Art. 42-3** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 37, en vigueur le 4 juill. 2020)*En application de l'article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965, les décisions prises par voie de consultation sont valables dès lors que tous les copropriétaires composant le syndicat ont chacun exprimé leur vote selon l'une des modalités suivantes:

 — par présence physique, y compris dans le cadre d'une délégation de vote;

 — par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique admis par décision de l'assemblée générale dans les conditions de l'article 13-1 du présent décret;

 — par courrier, sur support papier ou électronique.

**Art. 42-4** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 37, en vigueur le 4 juill. 2020)*Pour l'application du deuxième alinéa de l'article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic organise la consultation du syndicat dans les vingt et un jours suivant la demande adressée par un copropriétaire.

**Art. 42-5** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 37, en vigueur le 4 juill. 2020)*Chaque décision prise par voie de consultation est consignée sur un procès-verbal établi et signé par le syndic, comportant le sens du vote de chaque copropriétaire et la signature des copropriétaires présents.

 Ce procès-verbal est annexé au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

 Lorsque le copropriétaire a participé à la consultation par visioconférence ou audioconférence, il confirme le sens de son vote par tout moyen dans les quarante-huit heures qui suivent la réunion. A défaut, la décision n'est pas valablement prise.

 Sont annexés au procès-verbal mentionné au premier alinéa les écrits par lesquels les copropriétaires ont exprimé ou confirmé le sens de leur vote.

SOUS-SECTION 2  *Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires*

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 37, en vigueur le 4 juill. 2020)*

**Art. 42-6** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 37, en vigueur le 4 juill. 2020)*L'action en paiement des provisions sur charges peut être exercée par le copropriétaire mentionné à l'article 41-15 de la loi du 10 juillet 1965 dans les conditions prévues à l'article 19-2 de la loi précitée.

**Art. 42-7** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 37, en vigueur le 4 juill. 2020)*Les décisions ou mesures prises par les deux copropriétaires ou par l'un d'entre eux sont portées à la connaissance de la personne qui exerce tout ou partie des missions de syndic sans être copropriétaire.

**Art. 42-8** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 37, en vigueur le 4 juill. 2020)*La notification d'une décision prise en application de l'article 41-17 de la loi du 10 juillet 1965 précise la nature de la décision et, le cas échéant, son coût, justifié par des devis ou contrats.

**Art. 42-9** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 37, en vigueur le 4 juill. 2020)*Les décisions prises au cours d'une réunion rassemblant les copropriétaires en application de l'article 41-18 de la loi du 10 juillet 1965 ou prises par un seul copropriétaire sont consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

**Art. 42-10** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 37, en vigueur le 4 juill. 2020)*La contestation d'une décision prise par l'un des copropriétaires n'est possible que devant le tribunal judiciaire.

**Art. 42-11** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 37, en vigueur le 4 juill. 2020)*Sont annexées à l'état des dépenses et créances tenu en application des dispositions de l'article 41-20 de la loi du 10 juillet 1965, toutes pièces permettant de justifier la nature et le montant de chaque dépense et créance, ainsi que la réalité de leur paiement.

**Art. 42-12** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 37, en vigueur le 4 juill. 2020)*Le président du tribunal judiciaire saisi en application de l'article 41-22 de la loi du 10 juillet 1965 statue selon la procédure accélérée au fond.

SECTION 6  ***La comptabilité du syndicat*** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 31).*

**Art. 43** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 32)*Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

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

**Art. 44** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 32)*Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes:

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

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

 3o 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;

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

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

**Art. 45** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 32)*Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun; ils comprennent les menues réparations.

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

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

**Art. 45-1** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 33)*Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

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

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

 — sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves *(Abrogé par Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 38, en vigueur le 4 juill. 2020)  «, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux»*.

 Les avances sont remboursables.

SECTION 7  ***Procédures judiciaires applicables aux syndicats de copropriétaires*** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 2).*

SOUS-SECTION 1  *Dispositions générales*

*(Décr. no 95-162 du 15 févr. 1995)*

**Art. 46** A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal judiciaire désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires *(Décr. no 86-768 du 9 juin 1986)*«ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical» *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 3-1o)*«ou du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble». *— V. art. 59.*



*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 23, en vigueur le 1er juin. 2010)*«La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission 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 *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 3-2o)*«les articles 18 à 18-2 de la loi 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.

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 15, relative à la désignation du syndic, à la durée de ses fonctions et aux initiatives à prendre en cas de révocation ou de démission du syndic, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 47** *(Décr. no 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 judiciaire, 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 *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 39, en vigueur le 4 juill. 2020)*«les références des comptes bancaires du syndicat, les coordonnées de la banque» et l'ensemble des documents et archives du syndicat et» *(Décr. no 86-768 du 9 juin 1986)*«de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic» *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 4-2o)*«dans les conditions prévues à l'article 9.» *— V. art. 59.*



 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.

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, la Recomm. no 15, relative à la désignation du syndic, à la durée de ses fonctions et aux initiatives à prendre en cas de révocation ou de démission du syndic, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

*Pour les syndics ayant été dispensés de l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat par décision de l'assemblée générale, les dispositions de l'art. 39 du Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020 entrent en vigueur le 31 déc. 2020 (Décr. préc., art. 53-III).*

**Art. 47-1** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 40, en vigueur le 4 juill. 2020)*Le mandataire *ad hoc* mentionné à l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 est désigné par le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé. Il a pour mission de procéder aux opérations de liquidation du syndicat des copropriétaires et de le représenter pour introduire ou poursuivre les actions en justice nécessaires à la liquidation.

 La procédure prévue à l'alinéa précédent est applicable en l'absence de syndic et, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic mentionnés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

**Art. 48** *(Décr. no 86-768 du 9 juin 1986)*«A défaut de désignation dans les conditions prévues par *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 5-1o)*«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 judiciaire, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne par ordonnance les membres du conseil syndical. *— V. art. 59.*



 «S'il s'agit de désigner les membres du conseil syndical du syndicat principal, la requête peut être *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 5-2o)*«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.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 49** Sous réserve des dispositions des articles 8 et 50 du présent décret, dans le cas d'empêchement ou de carence du syndic visés *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 6-1o)*«au V de l'article 18» de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal judiciaire statuant en *(Abrogé par Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-1o)* *«matière de»* référé en vue de la désignation d'un administrateur *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 41, en vigueur le 4 juill. 2020)* «*ad hoc*» de la copropriété.

 L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 41, en vigueur le 4 juill. 2020)* «*ad hoc*»; 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, *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 6-2o)*«ou de travaux prescrits par un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou la salubrité publique,» 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. *— V. art. 64 et 65.*



*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

*Les mod. issues du Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Décr. préc., art. 24-II).*

**Art. 49-1** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 42, en vigueur le 4 juill. 2020)*L'action en justice prévue au troisième alinéa de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 est portée devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

 Lorsqu'elle est exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, le président du tribunal judiciaire saisi désigne un mandataire *ad hoc* représentant les intérêts du syndicat.

 Cette action est exercée aux frais avancés du ou des copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, qui en supporteront définitivement la charge si l'action est rejetée par le juge.

**Art. 50** Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3e alinéa) ci-dessus, le président du tribunal judiciaire, 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. *— V. art. 64 et 65.*



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

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

**Art. 53** Si la part d'un copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, l'action en justice visée à l'article 12 de ladite loi est intentée à l'encontre de ce copropriétaire.

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

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

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

**Art. 55** *(Décr. no 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.

*(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 12-1o)*«Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.»

 Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires *(Décr. no 2019-650 du 27 juin 2019, art. 12-2o)*«, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R. 136-2 *[R. 113-8]* du code de la construction et de l'habitation» *[V. ce texte, App., vo Stationnement (stationnement des véhicules électriques)]* et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 24, en vigueur le 1er juin 2010)*«Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal judiciaire est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1 A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.» *— V. CCH, art. L. 615-6, App., vo Mesures de sauvegarde.*



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

**Art. 56** Tout intéressé peut demander au président du tribunal judiciaire, 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, *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 43, en vigueur le 4 juill. 2020)*«son concubin,» *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 25, en vigueur le 1er juin. 2010)*«le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité,» leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 43, en vigueur le 4 juill. 2020)*«jusqu'au deuxième degré» inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

**Art. 57** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 44, en vigueur le 4 juill. 2020)*Le président du conseil syndical exerce aux frais avancés du syndicat des copropriétaires les procédures judiciaires prévues à l'article 18-2, au septième alinéa de l'article 21 ainsi qu'à l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

 Un état des frais de justice prévisionnels accompagné de devis est présenté au syndic afin qu'il procède aux avances nécessaires à la conduite de ces procédures.

**Art. 58** *Abrogé par Décr. no 92-755 du 31 juill. 1992, art. 305, à compter du 1er janv. 1993.*

**Art. 59** A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance. *— V. art. 64 et 64-2.*



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

*(Décr. no 86-768 du 9 juin 1986)*«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 judiciaire dans les quinze jours de cette notification.»

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

**Art. 61** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 45, en vigueur le 4 juill. 2020)* Pour l'application des deuxième et troisième alinéas de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal judiciaire statue, selon la procédure accélérée au fond lorsque l'absence d'accord entre les indivisaires ou nus-propriétaires impose la désignation judiciaire d'un mandataire commun.

**Art. 61-1** 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.

*L'art. 61-1 est l'ancien art. 62, renuméroté à compter du 1er juin 2010 par Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 26.*

**Art. 61-1-1** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 7)*Les demandes formées par le ministère public dans le cadre des procédures prévues aux articles 29-1 A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 le sont par requête. La requête indique les faits de nature à motiver la demande. Le président du tribunal judiciaire, par les soins du greffier, fait convoquer les personnes qu'il désigne par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

 A la convocation est jointe la requête du ministère public.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

SOUS-SECTION 2  *De la désignation et de la rémunération des mandataires ad hoc et des administrateurs provisoires*

*(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 9)*

*Les dispositions des art. 61-1-2 à 61-1-5 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 27).*



**Art. 61-1-2** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 9)*I. — La personne physique désignée par le président du tribunal judiciaire pour exercer les fonctions de mandataire *ad hoc* ou d'administrateur provisoire, en application du II de l'article 29-1 C ou du III de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, doit justifier par tous moyens qu'elle remplit les conditions cumulatives suivantes:

 1o Une expérience d'au moins trois ans dans la gestion d'une copropriété ou, pour les mandataires *ad hoc*, dans le conseil des syndicats de copropriétaires;

 2o Un diplôme de niveau master 2 attestant de compétences dans les trois domaines suivants:

 — droit civil;

 — comptabilité;

 — construction ou gestion immobilière.

 II. — Lorsque le président du tribunal judiciaire nomme une personne morale en application du II de l'article 29-1 C ou du III de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, il désigne en son sein une personne physique ayant le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement du mandat qui lui est confié.

 Les conditions de compétence mentionnées au I s'appliquent à cette personne désignée.

 III. — Pour être désigné administrateur provisoire en application du III de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'expérience de gestion de copropriété exigée au 1o du I doit avoir concerné une ou des copropriétés faisant l'objet de mesures de police au titre de la sécurité ou de la salubrité sur les parties communes ou inscrites dans les dispositifs prévus aux articles L. 303-1, L. 615-1, L. 741-1 ou L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation ou faisant l'objet d'une procédure d'administration provisoire.



*Les dispositions des art. 61-1-2 à 61-1-5 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 27).*

**Art. 61-1-3** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 9)*La personne désignée en application du II de l'article 29-1 C ou du III de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en qualité de mandataire *ad hoc* ou d'administrateur provisoire doit, lors de l'acceptation de son mandat, attester sur l'honneur qu'elle remplit les conditions fixées aux 1o à 4o du III des articles 29-1 C et 29-1 de cette même loi. Elle doit en outre justifier d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile encourue du fait de ses négligences, de ses fautes ou de celles de ses préposés, commises dans l'exercice de son mandat.

 La personne désignée en qualité d'administrateur provisoire doit également justifier d'une garantie affectée au remboursement des fonds, effets ou valeurs qu'elle est amenée à détenir dans le cadre de son mandat ainsi que des sommes versées au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

 Un arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement fixe les conditions d'application de ces dispositions.

*Les dispositions des art. 61-1-2 à 61-1-5 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 27).*

*L'obligation de justifier d'une garantie affectée au remboursement des sommes versées au fonds de travaux mentionné à l'art. 14-2 de la L. du 10 juill. 1965, prévue à l'art. 9 du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, entre en vigueur le 1er janv. 2017 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 61-1-4** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 9)*Le mandataire *ad hoc* désigné en application des articles 29-1 A à 29-1 C de la loi du 10 juillet 1965 reçoit pour l'ensemble de sa mission une rémunération forfaitaire fixée par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement, lorsque la copropriété concernée comporte un nombre de lots de copropriété inférieur à des seuils fixés par ce même arrêté. *— Concernant la rémunération de l'administrateur provisoire, V. Arr. du 8 oct. 2015, App., vo Copropriétés en difficulté.*



 Au-delà de ces seuils, le président du tribunal judiciaire fixe les conditions de la rémunération du mandataire ad hoc dans l'ordonnance de désignation.

 A l'issue de la mission, le président du tribunal judiciaire arrête la rémunération revenant au mandataire *ad hoc*. Le greffier notifie cette ordonnance au mandataire *ad hoc*, au syndic et aux parties supportant la charge de la rémunération.

 Cette décision est susceptible de recours conformément aux dispositions des articles 714 à 718 du code de procédure civile.



*Les dispositions des art. 61-1-2 à 61-1-5 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 27).*

**Art. 61-1-5** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 9)*I. — L'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 reçoit pour l'ensemble de sa mission un droit fixe dont le montant est fixé par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement. Il perçoit ce droit fixe dès que la décision le désignant est portée à sa connaissance.

 Il lui est en outre alloué:

 1o Des droits fixes calculés en fonction notamment des éléments suivants:

 — le nombre de lots;

 — le nombre de créances;

 — les actes de procédure prévus aux sous-sections 4 à 6;

 — les actes d'administration de la copropriété;

 — le plan d'apurement du passif;

 2o Des droits proportionnels dégressifs par tranche, calculés en fonction notamment des éléments suivants:

 — les dépenses courantes;

 — le montant des travaux exceptionnels;

 — les actifs du syndicat cédés;

 — le montant des sommes recouvrées pour le syndicat des copropriétaires.

 Les montants de ces droits fixes et proportionnels sont fixés par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement.

 Cet arrêté fixe le montant de la réduction de la rémunération du mandataire *ad hoc* en cas de succession de missions. Il détermine en outre la liste des actes pouvant faire l'objet d'une rémunération non soumise aux droits fixes et proportionnels.

 II. — Sans préjudice du premier alinéa du I, le président du tribunal judiciaire fixe chaque année le montant des acomptes à valoir sur la rémunération de l'administrateur provisoire sur justification des diligences accomplies et au vu d'un compte provisoire détaillé des émoluments. Les acomptes dus au titre des droits précisés par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement ne peuvent excéder le montant de la somme hors taxe mentionnée au deuxième alinéa du III.

 III. — A l'issue de la mission, le président du tribunal judiciaire arrête la rémunération de l'administrateur provisoire. Le greffier notifie cette ordonnance arrêtant la rémunération à l'administrateur provisoire et au syndic.

 Lorsque la rémunération calculée en application des droits fixes ou proportionnels prévus au I excède, pour ceux qui seront précisés par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement, un montant hors taxe fixé par cet arrêté, la rémunération due à l'administrateur provisoire est arrêtée par le président du tribunal judiciaire en considération des frais engagés, des prestations effectuées et de leur efficacité sans qu'il puisse être fait référence au tarif prévu par le présent article.

 Dans ce cas, la rémunération de l'administrateur provisoire ne peut être inférieure au montant hors taxe fixé par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement.

 Cette décision est susceptible de recours conformément aux dispositions des articles 714 à 718 du code de procédure civile.



*V. Arr. du 8 oct. 2015, App., vo Copropriétés en difficulté fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté.*



*Les dispositions des art. 61-1-2 à 61-1-5 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 27).*

SOUS-SECTION 3  *De la procédure du mandat ad hoc (Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 8).*

*(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 27-II, en vigueur le 1er juin 2010)*

*V. App., vo Commission relative à la copropriété, Recomm. no 26 relative au mandataire ad hoc des art. 29-1 A et 29-1 B de la L. du 10 juill. 1965, reproduite in* ***C. copr.*** *.*



**Art. 61-2** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 27-II, en vigueur le 1er juin 2010)*Ne sont pas considérées comme impayées, pour l'application du premier alinéa de l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice.



**Art. 61-3** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 27-II, en vigueur le 1er juin 2010)*La demande tendant à la désignation d'un mandataire *ad hoc* prévue à l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965 est portée devant le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.



**Art. 61-4** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 27-II, en vigueur le 1er juin 2010)*Pour l'information du conseil syndical mentionnée au premier alinéa de l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable.



**Art. 61-5** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 27-II, en vigueur le 1er juin 2010)*L'information mentionnée au *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 10)*«dernier» alinéa de l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965 est assurée par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation.



*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 61-6** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 11)*Lorsque la demande tendant à la désignation d'un mandataire *ad hoc* n'émane pas du syndic, le président du tribunal judiciaire statue *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-2o)* «selon la procédure accélérée au fond.» L'assignation est délivrée au syndicat.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

*Les mod. issues du Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Décr. préc., art. 24-II).*

**Art. 61-7** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 27-II, en vigueur le 1er juin 2010)*La requête ou l'assignation qui tend à la désignation d'un mandataire *ad hoc* est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.

 Avant de statuer, le président du tribunal judiciaire peut entendre *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 12)*«toute personne de son choix».

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 61-8** *(Abrogé par Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-3o)   (Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 27-II, en vigueur le 1er juin 2010)  L'ordonnance rendue sur la demande mentionnée à l'article 61-6 n'est pas exécutoire de droit à titre provisoire.*



*Les mod. issues du Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Décr. préc., art. 24-II).*

**Art. 61-9** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 27-II, en vigueur le 1er juin 2010)* *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-4o)*«La décision» est portée sans délai, par le mandataire *ad hoc* qu'elle désigne, à la connaissance des copropriétaires par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

 Cette communication reproduit le texte *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-4o)*«du 7o de l'article 481-1» du code de procédure civile lorsque le président a statué *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-4o)*«selon la procédure accélérée au fond» ou celui de l'article 496 du même code s'il a statué sur requête.



*Les mod. issues du Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Décr. préc., art. 24-II).*

**Art. 61-10** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 14)*Le président du tribunal judiciaire peut autoriser le mandataire *ad hoc*, à la demande de celui-ci, sous sa responsabilité et à ses frais, à se faire assister de tout tiers pour l'accomplissement de tâches relevant de la mission qui lui a été confiée lorsque le bon déroulement de la procédure le requiert.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 61-11** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 27-II, en vigueur le 1er juin 2010)*Le syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire *ad hoc* dans les conditions de l'article 62-12. Une copie de tout ou partie du rapport est adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers.



**Art. 61-12** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 15)*I. — Le rapport du mandataire *ad hoc* comprend au moins les parties suivantes:

 1o Un état des lieux de l'organisation juridique et foncière de la copropriété;

 2o Un état des lieux de la situation technique de l'immeuble, comprenant notamment l'analyse des charges mentionnées aux articles 3 et 4 du décret no 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et les diagnostics techniques existants;

 3o Une analyse du fonctionnement des instances de la copropriété;

 4o Une analyse de l'ensemble des comptes, des impayés des copropriétaires, des dettes et des créances non recouvrées du syndicat;

 5o Une analyse des procédures contentieuses en cours ainsi que des contrats souscrits par le syndicat;

 6o En fonction des états des lieux et analyses précités, des préconisations détaillant les actions à mettre en œuvre pour notamment:

 — améliorer le fonctionnement et l'organisation de la copropriété;

 — se conformer aux obligations légales et réglementaires;

 — améliorer le recouvrement des impayés;

 — améliorer l'état de l'immeuble;

 — dégager des économies, notamment sur les différents postes de charges et sur les contrats d'entretien.

 Ces préconisations sont priorisées et inscrites dans un calendrier de mise en œuvre. Le cas échéant, les mesures urgentes sont signalées. Une estimation sommaire des dépenses et recettes en résultant est jointe au rapport.

 II. — Lorsque, pour mener à bien les analyses prévues par le présent article et formuler ses préconisations, le mandataire *ad hoc* doit avoir recours, sur un sujet requérant une haute technicité, à une personne ayant une qualification particulière dont il ne dispose pas, il peut solliciter du président du tribunal judiciaire, *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-5o)*«sur requête», l'autorisation de s'adjoindre une telle personne. Le président du tribunal judiciaire *(Abrogé par Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-5o)  «, statuant en la forme des référés,»* détermine la mission et les conditions de rémunération de ce tiers ainsi que l'imputation de cette rémunération dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 29-1 B de la loi du 10 juillet 1965.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

*Les mod. issues du Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Décr. préc., art. 24-II).*

SOUS-SECTION 4  *De la procédure d'administration provisoire (Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 8).*

**Art. 62-1** *(Décr. no 95-162 du 15 févr. 1995)*La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

**Art. 62-2** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 16)*Lorsque la demande émane du syndic *(Décr. no 2018-11 du 8 janv. 2018)*«ou, le cas échéant, de l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 47», le président du tribunal judiciaire est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande, notamment les pièces comptables, après consultation du conseil syndical *[.]*

 Dans les autres cas et sans préjudice des dispositions de l'article 61-1-1, le président du tribunal judiciaire est saisi par la voie d'une assignation délivrée au syndicat représenté par le syndic *(Abrogé par Décr. no 2018-11 du 8 janv. 2018)  «, y compris lorsque la demande émane de l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 47»*.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-3** *(Décr. no 95-162 du 15 févr. 1995)*Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience.

**Art. 62-4** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 17)*Lorsqu'il détermine la mission de l'administrateur provisoire, le président du tribunal judiciaire peut entendre toute personne de son choix.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-5** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 18)   (Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-6o)*«La décision» qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée a 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, soit par voie électronique après accord du copropriétaire préalablement informé de cette possibilité.

 S'il s'agit *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-6o)*«d'un jugement du président statuant selon la procédure accélérée au fond», cette communication reproduit le texte *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-6o)*«du 7o de l'article 481-1» du code de procédure civile. S'il s'agit d'une ordonnance sur requête, la communication précise que tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci.



 Lorsque le président du tribunal judiciaire ne fait pas droit à la demande de désignation d'un administrateur provisoire et qu'il statue par une ordonnance sur requête, la communication prévue au premier alinéa précise que l'ordonnance peut être frappée d'appel dans le délai de quinze jours. L'appel est alors formé, instruit et jugé comme en matière gracieuse.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

*Les mod. issues du Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Décr. préc., art. 24-II).*

**Art. 62-6** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 36, en vigueur le 1er sept. 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.



**Art. 62-7** *(Décr. no 95-162 du 15 févr. 1995)*Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.

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

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

**Art. 62-8** *(Décr. no 95-162 du 15 févr. 1995)*Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 37, en vigueur le 1er sept. 2004)*«sur le registre des décisions» prévu à l'article 17 du présent décret.

**Art. 62-9** *(Décr. no 95-162 du 15 févr. 1995)*L'administrateur provisoire *(Abrogé par Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 38)  «, ou le syndic si ce pouvoir lui est maintenu,»* adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.

**Art. 62-10** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 19)*Lorsque la conception et la mise en œuvre des mesures de redressement de la copropriété requièrent une haute technicité et l'intervention d'une personne ayant une qualification particulière dont l'administrateur provisoire ne dispose pas, celui-ci peut solliciter du président du tribunal judiciaire *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-7o)*«sur requête», l'autorisation de s'adjoindre une telle personne. Le président du tribunal judiciaire *(Décr. no 2018-11 du 8 janv. 2018)*«détermine dans l'ordonnance» la mission et les conditions de rémunération de ce tiers.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

*Les mod. issues du Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Décr. préc., art. 24-II).*

**Art. 62-11** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 20)*I. — L'administrateur provisoire rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal judiciaire à la demande de ce dernier et au moins une fois par an. Cette obligation est satisfaite la première année de la mission si le rapport mentionné au troisième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 a été établi.

 Au compte rendu de fin de mission sont jointes les annexes comptables prévues par le décret no 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

 II. — Il dépose son rapport au greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République, au syndic désigné, au président du conseil syndical, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut à chacun de ses membres et aux personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui en font la demande.

 Lorsqu'un pré-rapport est établi, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le greffe de la juridiction en adresse copie au procureur de la République et au président du conseil syndical.

 III. — Les observations des personnes mentionnées au II auxquelles ces documents ont été adressés, doivent être formulées au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de leur réception.

 Elles sont transmises au greffe du tribunal judiciaire qui les communique au président de ce tribunal et à l'administrateur provisoire.

 IV. — Pour l'application de la dernière phrase du troisième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal judiciaire statue *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-8o)*«selon la procédure accélérée au fond» le cas échéant, au vu des rapports ou pré-rapports susmentionnés ainsi que des réponses écrites faites par l'administrateur provisoire aux observations régulièrement transmises au greffe *(Décr. no 2018-11 du 8 janv. 2018)*«, sauf en cas de demande émanant de l'administrateur provisoire, auquel cas il est saisi par requête». En cas de saisine d'office, il fait convoquer l'administrateur provisoire désigné ainsi que le président du conseil syndical.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

*Les mod. issues du Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Décr. préc., art. 24-II).*

**Art. 62-12** *(Décr. no 95-162 du 15 févr. 1995)*Le syndic *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 40, en vigueur le 1er sept. 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 *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 40)*«désigné» aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 21)*«, y compris par voie dématérialisée».

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-13** *(Décr. no 95-162 du 15 févr. 1995)*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 *(Abrogé par Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 41, en vigueur le 1er sept. 2004)  «ou, le cas échéant, du syndic,»* dans les formes et conditions prévues à l'article 62-12 *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 22)*«et aux personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui en font la demande.»



*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-14** *(Décr. no 95-162 du 15 févr. 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.

**Art. 62-15** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 42, en vigueur le 1er sept. 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 judiciaire statuant *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-9o)*«selon la procédure accélérée au fond» le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat. La même procédure peut être mise en œuvre par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.

 Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. Ceux-ci peuvent être entendus par le juge *(Abrogé par Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 23-2o)  «selon les dispositions du nouveau code de procédure civile»*.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours au 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

*Les mod. issues du Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Décr. préc., art. 24-II).*

SOUS-SECTION 5  *De la procédure d'apurement des dettes et de la liquidation du syndicat*

*(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-16** *(Abrogé par Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-10o et 24-II, à compter des demandes introduites le 1er janv. 2020)   (Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)  Pour l'application du II de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965, l'administrateur provisoire saisit le président du tribunal judiciaire par requête. — Concernant la rémunération de l'administrateur provisoire, V. Arr. du 8 oct. 2015, App., vo Copropriétés en difficulté.*



*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-17** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*Un avis de *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-11o)*«la décision le désignant» est adressé par l'administrateur provisoire pour insertion au *Bulletin officiel* des annonces civiles et commerciales. Cette insertion contient l'indication du nom du syndicat concerné, de son adresse, de son numéro d'immatriculation et de la date de *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-11o)*«la décision» qui l'a désigné administrateur provisoire. Elle précise également son nom et son adresse et comporte l'avis aux créanciers d'avoir à déclarer leurs créances entre ses mains et le délai imparti pour cette déclaration. Elle précise enfin le délai pendant lequel l'exigibilité des créances est suspendue en application du I de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965.

 Le même avis est publié dans un journal d'annonces légales du département du lieu de situation de l'immeuble.

 L'administrateur provisoire informe par tout moyen les créanciers connus d'avoir à lui déclarer leurs créances dans le délai mentionné à l'article 62-18.

*(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-11o)*«La décision» de prorogation prévue par le II de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965 fait l'objet des mêmes mesures de publicité.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

*L'obligation de mentionner le numéro d'immatriculation dans l'avis de l'ordonnance [la décision] de désignation de l'administrateur provisoire, prévue au quatrième al. de l'art. 24 du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, entre en vigueur selon le calendrier prévu par le I de l'art. 53 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 [reproduit avant l'art. L. 711-1 CCH, App., vo Immatriculation des syndicats], soit:*

*1o Avant le 31 déc. 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots;*

*2o Avant le 31 déc. 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots;*

*3o Avant le 31 déc. 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires (Décr. préc., art. 27).*

*Les mod. issues du Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Décr. préc., art. 24-II).*

**Art. 62-18** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*Le délai de déclaration fixé en application du II de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 est de trois mois à compter de la publication mentionnée à l'article 62-17.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-18-1** *(Décr. no 2018-11 du 8 janv. 2018)*L'action en relevé de forclusion mentionnée au III de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ne peut être exercée que dans le délai de six mois à compter de la publication de *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-12o)* «la décision» de désignation de l'administrateur provisoire.

 Le président du tribunal statue *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-12o)*«selon la procédure accélérée au fond».

 Les frais de l'instance en relevé de forclusion sont supportés par le créancier défaillant.

 Le créancier déclare sa créance dans le délai d'un mois à compter de la notification *(Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019, art. 14-12o)*«du jugement» du président du tribunal judiciaire le relevant de sa forclusion.

*Les mod. issues du Décr. no 2019-1419 du 20 déc. 2019 s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janv. 2020 (Décr. préc., art. 24-II).*

**Art. 62-19** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*La déclaration de créance est faite auprès de l'administrateur provisoire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

 Elle doit contenir:

 1o L'identité du créancier et les coordonnées de la personne habilitée à le représenter;

 2o Le montant de la créance due au jour de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire avec, le cas échéant, l'indication des sommes à échoir et de la date de leurs échéances;

 3o Les éléments de nature à prouver l'existence et le montant de la créance si elle ne résulte pas d'un titre, à défaut, une évaluation de la créance si son montant n'a pas encore été fixé;

 4o Les modalités de calcul des intérêts dont le cours n'est pas arrêté, cette indication valant déclaration pour le montant ultérieurement arrêté;

 5o La nature du privilège ou de la sûreté dont la créance est éventuellement assortie;

 6o L'indication de la juridiction saisie si la créance fait l'objet d'un litige.

 A cette déclaration sont joints sous bordereau les documents justificatifs; ceux-ci peuvent être produits en copie. A tout moment, l'administrateur provisoire peut demander la production de documents qui n'auraient pas été joints.

 Les créances résultant d'un contrat de travail ne sont pas soumises à l'obligation de déclaration.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-20** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*I. — S'il y a discussion sur tout ou partie d'une créance, l'administrateur provisoire en avise le créancier intéressé en l'invitant à faire connaître ses explications. Le défaut de réponse dans le délai de trente jours interdit toute contestation ultérieure de la liste des créances établie par l'administrateur provisoire.

 II. — Cette liste contient les indications prévues à l'article 62-19. Elle est déposée au greffe du tribunal. Tout intéressé peut en prendre connaissance. Le greffier fait publier au *Bulletin officiel* des annonces civiles et commerciales une insertion indiquant ce dépôt.

 III. — L'administrateur provisoire avise par lettre simple les créanciers ou, le cas échéant, leur mandataire, de l'admission de leur créance et du montant retenu.

 Il informe sans délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les créanciers dont la créance n'est pas admise.

 Ces avis précisent les délais et voie de recours prévus au II de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 ou, le cas échéant, les dispositions du I.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-21** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*Pour application du III de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal, par les soins du greffier, fait convoquer l'administrateur provisoire et le cocontractant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la date qu'il fixe. A la convocation est jointe une copie de la demande.

 Le cocontractant visé par le III de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965 bénéficie d'un délai d'un mois à compter de la notification de l'ordonnance du juge pour déclarer sa créance auprès de l'administrateur provisoire. *— Concernant la rémunération de l'administrateur provisoire, V. Arr. du 8 oct. 2015, App., vo Copropriétés en difficulté.*



*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-22** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*Le plan d'apurement des dettes mentionné à l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 comporte:

 1o Dans une première partie, un état des dettes, précisant notamment les créances déclarées, ainsi qu'une évaluation du montant des créances irrécouvrables;

 2o Dans une deuxième partie, la trésorerie prévisionnelle du syndicat sur la durée du plan d'apurement des dettes prenant notamment en compte les dépenses liées à la préservation de l'immeuble et, si cela apparaît nécessaire, les dépenses concourant à la réduction des charges et au respect du plan d'apurement;

 3o Dans une troisième partie:

 — l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires;

 — les échéanciers détaillés par créancier.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-23** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*L'administrateur provisoire notifie le projet d'échéancier à chacun des créanciers par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre émargement.

 Ce projet comprend:

 — l'échéancier global;

 — l'échéancier détaillé concernant le créancier.

 La lettre de notification rappelle selon le cas, les délais prévus par le II de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 ou les dispositions du I de l'article 62-20 et peut inviter le créancier à accorder des remises de dettes ou à accepter des délais de paiement supérieurs à la durée du plan.

 Le délai de deux mois prévu par le deuxième alinéa du II de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 court à compter de la date d'envoi de la lettre de notification. Les créanciers font connaître à l'administrateur provisoire leurs observations par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre émargement.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-24** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*Les délais imposés aux créanciers dans le cadre du plan d'apurement des dettes ne peuvent être qu'uniformes.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-25** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*L'administrateur provisoire dépose au greffe du tribunal judiciaire le plan d'apurement définitif. Sont joints en annexe:

*a)* La liste des travaux à engager nécessaires au redressement financier de la copropriété et à la préservation de l'immeuble;

*b)* La liste indicative des mesures de gestion et des procédures de recouvrement amiable ou contentieuse des impayés envisagées pour permettre le respect du plan d'apurement;

*c)* Les observations du conseil syndical et des créanciers;

*d)* Les accords de remise des dettes des créanciers ainsi que les délais de paiement octroyés par ces derniers;

*e)* Un état détaillé des impayés des copropriétaires identifiant les créances irrécouvrables au sens de l'article 62-29;

*f)* L'inventaire des biens cessibles du syndicat;

*g)* Le cas échéant, le projet de convention prévu à l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 ou la convention signée.

 Il notifie ce plan d'apurement définitif à chacun des créanciers par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre émargement. La lettre de notification aux créanciers reprend les termes du troisième alinéa du II de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965.

 Il porte également ce plan à la connaissance des copropriétaires selon les modalités prévues par l'article 62-5.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-26** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*Les créanciers adressent leurs contestations par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe du tribunal judiciaire ou les y déposent contre récépissé dans le délai mentionné au II de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965.

 Le créancier intéressé entendu ou dûment appelé, le président du tribunal judiciaire statue sur chacune des contestations. Sa décision n'est pas susceptible de recours.

 L'administrateur provisoire modifie, s'il y a lieu, le plan d'apurement des dettes au vu des décisions rendues par le président du tribunal judiciaire.

 Le président du tribunal judiciaire arrête le plan sur la demande de l'administrateur provisoire.

 Sa décision est notifiée par le greffier aux créanciers, ainsi qu'à l'administrateur provisoire. Elle est communiquée au ministère public et portée à la connaissance des copropriétaires selon les modalités prévues par l'article 62-5.

 Elle est exécutoire de plein droit à titre provisoire.

 Elle est susceptible d'appel ou de pourvoi en cassation de la part de l'administrateur provisoire ainsi que du ministère public.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-27** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*A peine d'irrecevabilité, la requête ayant pour objet une modification ou la prorogation du plan d'apurement des dettes en application du IV de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 comporte le projet de plan d'apurement modifié qui respecte les dispositions de l'article 62-24.

 Le projet de plan est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le greffe au syndic ou à l'administrateur provisoire et, le cas échéant, à chacun des créanciers affecté par le projet de modification. Les créanciers concernés disposent d'un délai de quinze jours, à compter de l'envoi de cette lettre, pour faire valoir leurs observations selon les mêmes modalités.

 Le président du tribunal judiciaire statue sur la requête, le syndic ou l'administrateur provisoire entendus ou dûment appelés. Les frais de l'instance en modification ou prorogation sont à la charge du syndicat des copropriétaires ou du créancier lorsqu'il est requérant.

 Les trois derniers alinéas de l'article 62-26 sont applicables.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-28** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*Lorsque l'administrateur provisoire a été désigné en application du dernier alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, les dispositions de la présente sous-section sont applicables sous réserve des dispositions suivantes:

 — l'avis publié au *Bulletin officiel* des annonces civiles et commerciales précise la mission de l'administrateur provisoire;

 — le délai de déclaration des créances mentionné à l'article 62-18 est de quatre mois;

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-29** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*Constituent des créances irrécouvrables au sens de l'article 29-7 de la loi du 10 juillet 1965:

 — les créances à l'encontre d'un copropriétaire dont les dettes ont été effacées par jugement;

 — les créances dues par un copropriétaire à l'égard duquel une procédure de liquidation judiciaire a été ouverte et clôturée pour insuffisance d'actif;

 — en cas de liquidation de succession vacante ou non réclamée, les créances dues par un copropriétaire décédé lorsque ni la vente du lot ni l'actif successoral n'en permettent le paiement.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

SOUS-SECTION 6  *De la procédure d'administration provisoire renforcée*

*(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-30** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*La requête demandant le placement sous administration renforcée est accompagnée d'un dossier établi par l'auteur de la saisine mentionnée au I de l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 précisant les raisons pour lesquelles il est demandé le placement sous administration provisoire renforcée ainsi que les aides et mesures d'accompagnement publiques mobilisées pour assurer la réussite de la procédure.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-31** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*La convention mentionnée au II de l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit au minimum:

 1o La liste des études juridiques, financières et techniques nécessaires pour définir le contenu des travaux et effectuer les choix techniques en résultant;

 2o Le calendrier prévisionnel des études, du choix des prestataires et des travaux;

 3o La nature des travaux envisagés et l'enveloppe financière prévisionnelle associée;

 4o En cas de division, les plans sommaires avant et après division;

 5o Les modalités d'organisation de la maîtrise d'ouvrage, en particulier:

 — les modalités de choix et de réalisation des travaux mentionnés au 1o ainsi que les modalités d'information du conseil syndical et des copropriétaires à ces décisions;

 — les missions pour lesquelles l'opérateur est mandaté, notamment en ce qui concerne la préparation, la consultation et le choix des maîtres d'œuvre, des entrepreneurs et fournisseurs ainsi que la conclusion et la gestion des contrats en résultant;

 — les modalités de compte rendu à l'administrateur provisoire, au syndic si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et, le cas échéant, au conseil syndical;

 — les modalités d'information des résidents notamment sur les aides financières mobilisables en lien avec les dispositifs publics d'accompagnement.

 L'opérateur ne peut exercer directement une mission de maîtrise d'œuvre ou réaliser directement des travaux;

 6o Les modalités financières de l'opération qui précisent au minimum:

 — le plan de financement prévisionnel global de l'opération tenant compte des aides publiques contractualisées ou confirmées et faisant apparaître le reste à charge pour le syndicat des copropriétaires;

 — la rémunération de l'opérateur à la charge du syndicat des copropriétaires fixée selon les règles définies par l'article 62-32 ainsi que l'échéancier de versement de cette rémunération et la quote-part de rémunération due par chaque copropriétaire;

 — l'organisation de la gestion comptable et administrative des opérations de travaux;

 — les modalités de préparation des dossiers de demande de subvention et leur mobilisation;

 — le cas échéant les modalités de préfinancement de l'opération par l'opérateur dans l'attente du versement des subventions publiques et des versements du syndicat;

 — en cas de division, la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats de copropriétaires créés par la division conformément au I de l'article 29-12 de la loi du 10 juillet 1965;

 7o Les modalités de gestion des contentieux avec l'ensemble des prestataires et les modalités de souscription et de gestion des contrats d'assurance;

 8o Les modalités d'indemnisation mentionnées au II de l'article 29-12 de la loi du 10 juillet 1965;

 9o Les modalités de passation des avenants rendus nécessaires pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 29-12 de la loi du 10 juillet 1965 ou pour la bonne exécution de la convention dès lors que ceux-ci ne bouleversent pas l'économie générale de la convention et respectent les objectifs de la convention.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-32** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*La rémunération de l'opérateur est calculée par application d'un pourcentage sur le montant des travaux hors taxe. Si la convention prévoit un préfinancement des dépenses, la rémunération de l'opérateur intègre alors également le remboursement des avances et frais financiers supportés par l'opérateur pour l'accomplissement de cette mission.

 La durée de l'échéancier de versement de la rémunération de l'opérateur prévu par la convention peut être supérieure à la durée d'exécution des études et travaux sans pouvoir être supérieure à la durée de la convention.

 L'échéancier peut prévoir une rémunération progressive dans le temps si la convention prévoit une phase d'études pour la finalisation des travaux et dans l'attente de la passation par l'opérateur de l'ensemble des contrats nécessaires à la réalisation de l'opération afin d'en déterminer le coût définitif.

 La rémunération est à la charge du syndicat des copropriétaires et distincte de la rémunération de l'administrateur provisoire.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-33** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*Le président du tribunal judiciaire est saisi par requête conjointe des parties signataires de la convention aux fins d'homologation de celle-ci. Sa décision est notifiée aux parties et communiquée par l'administrateur provisoire aux personnes qu'il aura désignées dans son ordonnance.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-34** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*I. — Si des subventions publiques ou privées pour la rénovation des parties communes et, le cas échéant, des parties privatives d'intérêt collectif peuvent être accordées à titre individuel à des copropriétaires, l'administrateur provisoire ou l'opérateur peuvent être le mandataire de ces copropriétaires dans les conditions prévues par les articles 1984 et suivants du code civil.



 Si le mandat le prévoit, les subventions publiques ou privées peuvent être versées directement à l'opérateur sur un compte spécifique dont les relevés sont mis à disposition du mandant. L'opérateur rend compte de l'usage de la subvention selon des modalités prévues par le mandat.

 II. — Lorsque la subvention est accordée au syndicat des copropriétaires, l'opérateur peut être mandaté par l'administrateur provisoire pour solliciter et percevoir la subvention qui est versée sur un compte spécifique dont les relevés sont mis à disposition de l'administrateur provisoire.

 Le mandat peut être intégré à la convention prévue à l'article 62-31 ou faire l'objet d'un acte séparé. Il prévoit les modalités de rendu compte de l'usage de la subvention par l'opérateur.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

**Art. 62-35** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 24)*Pour la mise en œuvre de l'article 29-13 *[de]* la loi du 10 juillet 1965, l'administrateur provisoire, le syndic ou l'opérateur remettent, sur demande du copropriétaire, une quittance pour le règlement de sa quote-part de rémunération.

 Sans préjudice des réglementations particulières applicables aux allocations logements, le copropriétaire est tenu d'informer l'organisme payeur des subventions dont il a bénéficié.

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

SECTION 8  ***Les unions de syndicats de copropriétaires*** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 45).*

*Les art. composant cette nouvelle section 8 (art. 63 à 63-4) sont entrés en vigueur le 1er juill. 2004 (Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 48).*

**Art. 63** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 46, en vigueur le 1er sept. 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.

**Art. 63-1** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 46, en vigueur le 1er sept. 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.

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

**Art. 63-2** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 46, en vigueur le 1er sept. 2004)*Le mandat des membres du conseil de l'union ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

**Art. 63-3** *(Décr. no 2010-391 du 20 avr. 2010, art. 30, en vigueur le 1er juin 2010)*«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, leurs conjoints, *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 46-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«leurs concubins,» les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ou leurs représentants légaux.»

*(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 46, en vigueur le 1er sept. 2004)*«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, *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 46-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«elle y est représentée soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir» spécialement habilité à cet effet.»

**Art. 63-4** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 46, en vigueur le 1er sept. 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 9  ***Dispositions diverses*** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 43).*

*A compter du 1er sept. 2004, la section 8 devient la section 9 (Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 43).*

*A compter de cette même date, les art. 63, 64 et 65 deviennent respectivement les art. 64, 65 et 66 de la section 9 (Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 44).*

**Art. 64** *(Décr. no 2015-1325 du 21 oct. 2015)*«Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.» *(Décr. no 2000-293 du 4 avr. 2000, art. 1er)*«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.»

*(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 44, en vigueur le 1er sept. 2004)*«Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.» *— V. art. 65.*



*Cet art. est l'ancien art. 63, renuméroté par l'art. 44 du Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004.*

**Art. 64-1** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 48, en vigueur le 4 juill. 2020)*Lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation mentionnée à l'article 9 précise expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de leur mise à disposition.

**Art. 64-2** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 48, en vigueur le 4 juill. 2020)*Pour l'application de l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les notifications et mises en demeure peuvent également être faites soit par lettre recommandée électronique dans les conditions prévues par les articles R. 53 à R. 53-4 du code des postes et des communications électroniques, soit au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications, dans les conditions prévues aux articles 64-5 à 64-9.

 Le délai que les notifications et mises en demeure par voie électronique font courir a pour point de départ le lendemain de la transmission, par le prestataire de service de confiance qualifié, de l'avis électronique informant le destinataire d'un envoi électronique.

**Art. 64-3** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 48, en vigueur le 4 juill. 2020)*I. — L'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise s'il porte sur les notifications, les mises en demeure ou les deux. Cet accord exprès peut ne porter que sur les modalités particulières de notification mentionnées à l'article 64-1.

 Lorsqu'il est formulé lors de l'assemblée générale, cet accord est mentionné sur le procès-verbal d'assemblée générale. Il peut également être adressé à tout moment au syndic par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de sa réception.

 II. — Lorsque les notifications et mises en demeure mentionnées au I sont faites au moyen du procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié mentionné à l'article 64-2, chaque copropriétaire concerné en est informé au moins quinze jours avant le premier envoi effectué par ce moyen, sans que cette formalité soit prescrite à peine d'irrégularité de l'acte.

**Art. 64-4** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 48, en vigueur le 4 juill. 2020)* Le copropriétaire peut à tout moment retirer son accord exprès selon les mêmes formes que celles prévues au I de l'article 64-3. Si cette décision est formulée lors de l'assemblée générale, le syndic en fait mention sur le procès-verbal.

 Cette décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information adressée selon les modalités mentionnées au I de l'article 64-3.

**Art. 64-5** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 48, en vigueur le 4 juill. 2020)*Le prestataire de service de confiance qualifié chargé, en application de l'article 64-2, de la transmission par voie électronique des mises en demeure et notifications délivre à l'expéditeur un récépissé du dépôt électronique de l'envoi ainsi qu'un justificatif de la transmission de l'envoi par ses soins au destinataire. Ces documents comportent les informations suivantes:

 1o Le nom et le prénom ou la raison sociale de l'expéditeur, ainsi que son adresse électronique;

 2o Le nom et le prénom ou la raison sociale du destinataire ainsi que son adresse électronique;

 3o Un numéro d'identification unique de l'envoi attribué par le prestataire;

 4o La liste des pièces remises par l'expéditeur en vue de leur envoi;

 5o La date et l'heure du dépôt électronique de l'envoi ainsi que celles de la transmission au destinataire de l'envoi indiquées par un horodatage électronique qualifié tel que défini par l'article 3 du règlement (UE) no 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE;

 6o La signature électronique et le cachet électronique avancés tels que définis par l'article 3 du règlement (UE) no 910/2014 mentionné ci-dessus, utilisés par le prestataire lors de l'envoi.

 Le prestataire conserve ces preuves de dépôt et de transmission pour une durée minimale d'un an.

**Art. 64-6** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 48, en vigueur le 4 juill. 2020)* Un avis électronique est adressé au destinataire par le prestataire de service de confiance qualifié afin de l'informer qu'un envoi électronique lui a été transmis. Cet avis comporte:

 1o Le nom de l'expéditeur de l'envoi électronique;

 2o L'objet de l'envoi électronique;

 3o Un lien hypertexte invitant le destinataire à télécharger le contenu de l'envoi adressé par l'expéditeur, disponible pendant au moins vingt et un jours à compter de la transmission de l'avis électronique;

 4o La reproduction de la mention suivante: "En application du second alinéa de l'article 64-2 du décret no 67-223 du 17 mars 1967, le délai que les notifications et mises en demeure par voie électronique font courir a pour point de départ le lendemain de la transmission de l'avis électronique au destinataire. Pour le présent envoi, la date de transmission est le: (date à préciser)."

**Art. 64-7** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 48, en vigueur le 4 juill. 2020)* Si le prestataire de service de confiance qualifié constate, passé un délai de 48 heures après la transmission de l'avis électronique au destinataire, que ce dernier n'a pas procédé au téléchargement du contenu de l'envoi électronique qui lui a été adressé, le prestataire lui adresse un message de rappel comportant les mentions prévues à l'article 64-6. Ce nouveau message est sans incidence sur le point de départ du délai mentionné au second alinéa de l'article 64-2.

**Art. 64-8** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 48, en vigueur le 4 juill. 2020)* Le prestataire de service de confiance qualifié conserve la preuve de l'historique de la transmission et des éventuels incidents survenus durant celle-ci pendant une durée minimale d'un an. L'expéditeur a accès à ces informations pendant un an.

**Art. 64-9** *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 48, en vigueur le 4 juill. 2020)* Les articles 64-1 à 64-4 sont applicables lorsqu'un administrateur provisoire est désigné en application de l'article 29-1 de la loi *[no 65-557]* du 10 juillet 1965 susvisée ou lorsque l'assemblée générale est convoquée par le président du conseil syndical ou par un copropriétaire dans les conditions définies aux articles 8 et 50.

**Art. 65** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 44, en vigueur le 1er sept. 2004)*En vue de l'application *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 49-1o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«des articles 64 et 64-2», chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot *(Décr. no 2007-285 du 1er mars 2007, art. 3-1o)*«notifie» au syndic son domicile réel ou élu *(Décr. no 2015-1325 du 21 oct. 2015)*«ainsi que son adresse électronique, s'il a donné son accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie électronique».

 Les notifications et mises en demeure prévues *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 49-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«par les articles 64 et 64-2» du présent décret sont valablement faites au dernier domicile *(Décr. no 2015-1325 du 21 oct. 2015)*«ou à la dernière adresse électronique *(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 49-2o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«indiquée» au syndic».

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

*(Décr. no 2020-834 du 2 juill. 2020, art. 49-3o, en vigueur le 4 juill. 2020)*«En cas de retard dans la réception ou en cas de perte des données, la responsabilité du prestataire est engagée dans les conditions prévues au 3o de l'article R. 2-1 du code des postes et des communications électroniques.»

*Cet art. est l'ancien art. 64 renuméroté par l'art. 44 du Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004.*

*Les dispositions du Décr. no 2007-285 du 1er mars 2007 s'appliquent aux notifications et mises en demeure adressées à compter du 1er avr. 2007 (Décr. préc., art. 4).*

**Art. 66** *(Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004, art. 44, en vigueur le 1er sept. 2004)*Le présent décret est applicable dans les territoires d'outre-mer, sous réserve des règles de procédure particulières à ces territoires.

*Cet art. est l'ancien art. 65, renuméroté par l'art. 44 du Décr. no 2004-479 du 27 mai 2004.*

**Art. 66-1** *(Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 25)*Pour l'application du présent décret à Mayotte, les mots: "fichier immobilier" sont remplacés par les mots: "livre foncier".

*Les dispositions du Décr. no 2015-999 du 17 août 2015 ne sont pas applicables aux procédures en cours le 19 août 2015 (Décr. préc., art. 27).*

*Le Décr. no 67-223 du 17 mars 1967 est applicable à Mayotte dans les conditions prévues par son art. 66-1 (Décr. no 2015-999 du 17 août 2015, art. 26).*

**Art. 66-2** *(Décr. no 2016-1446 du 26 oct. 2016, art. 10, en vigueur le 1er nov. 2016)*Les dispositions de l'article 39-2 peuvent être modifiées par décret.

Copyright 2024 - Dalloz – Tous droits réservés