

**COPROPRIÉTÉ – Décret du 17 mars 1967 modifié.**

**DECRET N° 67-223 DU 17 MARS 1967**

**PORTANT REGLEMENT D'ADMINISTRATION PUBLIQUE  
POUR L'APPLICATION DE LA LOI N° 65-557 DU 10 JUILLET 1965  
FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS**

**PLAN**

- I - Actes concourant a l'établissement et à l'organisation de la copropriété d'un immeuble bâti (1 à 6-3)-
- II - Les assemblées générales de copropriétaires (*art. 7 à 21*)
- III - Le conseil syndical (*art. 22 à 27*)
- IV - Le syndic (*art. 28 à 39-1*)
- V - Dispositions particulières aux syndicats de forme coopérative (*art. 40 à 42-2*)-
- VI - La comptabilité du syndicat (*art. 43 à 45-1*)
- VII - Procédure
  - 1 - Dispositions générales (*art. 46 à 62*)
  - 2 - Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté (*art. 62-1 à 62-15*)
- VIII - Les unions de syndicats de copropriétaires (*art. 63 à 63-4*)
- IX - Dispositions diverses (*art. 64 à 67*)

**SECTION I - ACTES CONCOURANT A L'ETABLISSEMENT ET A L'ORGANISATION DE LA COPROPRIETE D'UN IMMEUBLE BATI.**

**Article 1** (*modifié par le décret du 27-5-2004, art. 2 – entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004*)

Le règlement de copropriété mentionné par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comporte les stipulations relatives aux objets visés par l'alinéa 1er dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au troisième alinéa de l'article 10 de ladite loi.

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

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

**Article 2**

Le règlement de copropriété peut également comporter :

- 1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions de l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 ;
- 2° La ou les conventions prévues à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.



### Article 3

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

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

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

### Article 4

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

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

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

#### Article 4-1 (Décret n°97-532 du 23 mai 1997, art.1)

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.

#### Article 4-2 (Décret n°97-532 du 23 mai 1997, art 1)

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

#### Article 4-3 (Décret n°97-532 du 23 mai 1997, art. 1)

Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

#### Article 4-4 (créé par le décret du 27-5-2004, art. 3 - entrée en vigueur le 5 juin 2004)

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

#### Article 5 (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 4 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionné à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

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

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévu par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

**Article 5-1** (Décret n°95-162 du 15 Février 1995, art. 2)

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquidées et exigibles à la date de la mutation.

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

- 1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;
- 2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;
- 3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;
- 4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

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

**Article 5-2** (Décret n°95-162 du 15 Février 1995, art. 2)

L'année, au sens de l'article 2103-1° bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1er janvier au 31 décembre.

**Article 6** (Décret n°95-162 du 15 Février 1995, art. 3)

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

**Article 6-1** (Décret n°95-162 du 15 Février 1995, art. 4)

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

**Article 6-2** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 5 – entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
- 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.





**Article 6-3** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 5 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

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

**SECTION II - LES ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES.**

**Article 7**

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

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

**Article 8**

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne 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.

**Article 9** (Décret n°86-768 du 9 juin 1986 art. 1, Décret n° 2007-285 du 1<sup>er</sup> mars 2007)

Jusqu'au 31 mars 2007	À compter du 1 <sup>er</sup> avril 2007
<p>La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.</p> <p>Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.</p> <p>Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.</p>	<p>La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.</p> <p>Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins <b>vingt et un jours</b> avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.</p> <p>Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.</p>

**Article 10** (modifié par le décret du 27-5-2004, art.6 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

**Article 11** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 7- entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

**I. Pour la validité de la décision :**

1° Lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes, le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé, le montant du solde de ce compte (\*) ;

2° Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice (\*) ;

- 3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux;
- 4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;
- 5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;
- 6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;
- 7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéas), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa) , 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1<sup>er</sup> , 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;
- 9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

## **II.- Pour l'information des copropriétaires :**

- 1° Les annexes au budget prévisionnel ;
  - 2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;
  - 3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

### **(\*) Une nouvelle rédaction du I.1° et 2° sera applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 :**

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

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

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

### **Article 12**

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

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

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

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

### **Article 13** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 8 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.

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

### **Article 14** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 9 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéas 2 et 3) et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

**Article 15** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 10 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

**Article 16**

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

**Article 17** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 11 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

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

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

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

**Article 18**

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

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

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

**Article 19** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 12 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

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

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

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

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

**Article 19-1** (Décret n° 95-162 du 15 février 1995, art. 5)

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

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



**Article 19-2** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 13 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

**Article 20**

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

**Article 21** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 14 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

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

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

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

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

### **SECTION III - LE CONSEIL SYNDICAL**

**Article 22** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 15 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

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

**Article 23** (Abrogé par le décret n°86-768 du 9 juin 1986, art. 16)

**Article 24**

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

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

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

**Article 25**

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

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

### **Article 26**

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

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

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

### **Article 27** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 16 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

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

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

## **SECTION IV - LE SYNDIC**

### **Article 28** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 17 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Sous réserve des dispositions de l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation et des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 précité, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant le délai prévu aux articles 1792 et 2270 du Code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

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

### **Article 29** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 18 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

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

### **Article 29-1** (créé par le décret du 27-5-2004, art.19 - entrée en vigueur le 5 juin 2004)

La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

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

### **Article 30**

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

### **Article 31** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 20 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

### **Article 32**

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





**Article 33** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 21 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

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

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

**Article 33-1** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 22 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

**Article 34** (Décret n°86-768 du 9 juin 1986, art. 9)

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

**Article 35** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 23 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Le syndic peut exiger le versement :

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

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

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

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

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

**Article 35-1** (créé par le décret du 27-5-2004, art.24 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

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

**Article 35-2** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 24 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

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

**Article 36** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 25 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre de l'article 35 portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

**Article 37**

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

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

**Article 38** (Décret n°73-748 du 26 juillet 1973, art. 1 et **Abrogé** par le décret du 27-5-2004, art. 47 à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2004)

**Article 39** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 26 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposés.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

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

**Article 39-1** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 27 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du code civil.

## **SECTION V - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SYNDICATS DE FORME COOPÉRATIVE**

**Article 40** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 29 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

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

**Article 41** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 29 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Dans un syndicat de forme coopérative, les actes et documents établis au nom du syndicat doivent préciser sa forme coopérative. En aucun cas, le syndic et le vice-président, s'il existe, ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical.

**Article 42** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 29 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Les dispositions de l'article 27 sont applicables au syndic. Celui-ci peut, en outre, sous sa responsabilité, confier l'exécution de certaines tâches à une union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs.

**Article 42-1** (nouveau créé par le décret du 27-5-2004, art. 30 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

L'assemblée générale désigne, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, le ou les copropriétaires chargés de contrôler les comptes du syndicat, à moins qu'elle ne préfère confier cette mission à un expert comptable ou à un commissaire aux comptes.

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

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

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

**Article 42-2** (nouveau créé par le décret du 27-5-2004, art. 30 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Les syndicats de forme coopérative peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, constituer entre eux des unions coopératives ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter leur gestion. Ces unions coopératives sont soumises aux dispositions de la section VIII du présent décret.

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

## **SECTION VI - LA COMPTABILITÉ DU SYNDICAT**

**Article 43** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 32 - entrée en vigueur le 5 juin 2004)

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux

provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

**Article 44** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 32 - entrée en vigueur le 5 juin 2004)

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- 4° Aux études techniques, tels que les diagnostics et consultations ;
- 5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance, et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

**Article 45** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 32 - entrée en vigueur le 5 juin 2004)

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

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

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

**Article 45-1** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 33 - entrée en vigueur le 5 juin 2004)

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

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

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

## **SECTION VII - PROCEDURE**

### **Sous-section 1 : Dispositions générales.**

**Article 46** (Décret n°86-768 du 9 juin 1986, art. 11)

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.

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

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

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

**Article 47** (Décret n°86-768 du 9 juin 1986, art. 12)

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



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

**Article 48** (Décret n°86-768 du 9 juin 1986, art. 13)

A défaut de désignation dans les conditions prévues par les articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et au troisième alinéa de l'article 24 du présent décret, le président du tribunal de grande instance, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne par ordonnance les membres du conseil syndical.

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

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

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

**Article 49**

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

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

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

**Article 50**

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

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

**Article 51**

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

**Article 52**

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

**Article 53**

Si la part d'un copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, l'action en justice visée à l'article 12 de ladite loi est intentée à l'encontre de ce copropriétaire.

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

**Article 54**

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

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



**Article 55** (Décret n°86-768 du 9 juin 1986, art. 14)

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

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

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

**Article 56**

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

**Article 57** (Abrogé par le décret n°95-162 du 15 février 1995, art. 10)

**Article 58** (Abrogé par le décret n°92-755 du 31 juillet 1992, art. 305)

**Article 59** (Décret n°86-768 du 9 juin 1986, art. 15)

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance. Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

Dans les cas prévus aux articles 46 à 48 ci-dessus, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndic ou l'administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au président du tribunal de grande instance dans les quinze jours de cette notification.

**Article 60**

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

**Article 61**

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

**Article 62**

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

**Sous-section 2 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.**

(Décret n°95-162 du 15 février 1995, art. 7 et 8)

**Article 62-1**

La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

**Article 62-2** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 34 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Lorsque la demande émane de copropriétaires représentant ensemble 15 p 100 au moins des voix du syndicat, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par le syndic.

Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande, après consultation du conseil syndical. L'autorisation prévue à l'alinéa 1er de l'article 55 du présent décret n'est pas dans ce cas nécessaire.

Lorsque la demande émane du procureur de la République, il présente au président du tribunal de grande instance une requête indiquant les faits de nature à motiver cette demande. Le président du tribunal, par les soins

du greffier, fait convoquer le syndicat représenté par le syndic, par acte d'huissier de justice, à comparaître dans le délai qu'il fixe. A cette convocation est jointe la requête du procureur de la République.

#### **Article 62-3**

Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience.

#### **Article 62-4**

A l'effet de charger l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, et notamment de définir les pouvoirs dont l'exercice est confié à celui-ci, le président du tribunal de grande instance peut ordonner toutes les mesures d'instruction légalement admissibles. Il peut entendre le président du conseil syndical.

#### **Article 62-5** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 35 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette communication reproduit soit le texte de l'article 490 du nouveau code de procédure civile s'il s'agit d'une ordonnance du président statuant comme en matière de référé, soit le texte de l'article 496 du même code s'il s'agit d'une ordonnance sur requête.

#### **Article 62-6** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 36 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

L'ancien syndic est tenu à l'égard de l'administrateur provisoire des obligations prévues à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **Article 62-7**

Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.

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

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

#### **Article 62-8** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 37 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret.

#### **Article 62-9** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 38 - entrée en vigueur le 5 juin 2004)

L'administrateur provisoire, adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.

#### **Article 62-10**

Lorsque l'administrateur provisoire du syndicat, pour les nécessités de l'accomplissement de sa mission, présente une demande en application de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il saisit le président du tribunal de grande instance par la voie d'une assignation dirigée contre chacun des créanciers concernés.

#### **Article 62-11** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 39 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

L'administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de celui-ci et en tout état de cause à la fin de sa mission.

Il dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic désigné.

Dans l'hypothèse où il rédige un pré-rapport, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le secrétariat-greffe de la juridiction adresse une copie de ce pré-rapport au procureur de la République et au président du conseil syndical.

#### **Article 62-12** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 40 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Le syndic désigné informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par l'assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut être joint, le cas échéant, à la lettre. Une copie de tout ou partie du rapport peut être adressée par le syndic désigné aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers.





**Article 62-13** (modifié par le décret du 27-5-2004, art. 41 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Si un prérapport est déposé par l'administrateur provisoire avant la fin de sa mission, le prérapport est porté à la connaissance des copropriétaires, à l'initiative de l'administrateur provisoire, dans les formes et conditions prévues à l'article 62-12.

**Article 62-14**

Si les conclusions du rapport ou du prérapport de l'administrateur provisoire préconisent que certaines questions soient soumises à l'assemblée générale, elles doivent être portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou d'une assemblée générale convoquée spécialement à cet effet.

**Article 62-15** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 42 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Après dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat.

La même procédure peut être mise en œuvre par le procureur de la république si l'ordre public l'exige.

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

## **SECTION VIII - LES UNIONS DE SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES**

**Article 63** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 46 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

L'union de syndicats, mentionnée à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet.

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

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

**Article 63-1** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 46 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Le conseil de l'union donne son avis au président ou à l'assemblée générale de l'union sur toutes les questions la concernant pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

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

**Article 63-2** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 46 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Le mandat des membres du conseil de l'union ne peut excéder trois années renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

**Article 63-3** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 46 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

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

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

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

**Article 63-4** (créé par le décret du 27-5-2004, art. 46 - entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004)

Des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires du conseil de l'union. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, son suppléant siège au conseil de l'union jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

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

## SECTION IX - DISPOSITIONS DIVERSES (ancienne section VIII)

*(Changement de numérotation : les articles 63 à 66 (anciens) deviennent les articles 64 à 67 (décret du 27 mai 2004, art. 44).*

**Article 64** (ancien article 63) *(Décret n°2000-293 du 4 avril 2000, art. 1, Décret n° 2007-285 du 1<sup>er</sup> mars 2007)*

<p>Jusqu'au 31 mars 2007</p> <p>Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par le présent décret, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>A compter du 1<sup>er</sup> avril 2007</b></p> <p>A l'exception de la mise en demeure mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée qui se fait par acte extrajudiciaire, toutes les notifications et mises en demeure prévues par ladite loi et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé. 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 <b>ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.</b></p> <p>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.</p>
---	---

**Article 65** (ancien article 64, *Décret n° 2007-285 du 1<sup>er</sup> mars 2007*)

<p>Jusqu'au 31 mars 2007</p> <p>En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu soit en France métropolitaine si l'immeuble y est situé, soit dans le département ou le territoire d'outre-mer de la situation de l'immeuble.</p> <p>Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 63 du présent décret sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.</p> <p>Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.</p>	<p><b>A compter du 1<sup>er</sup> avril 2007</b></p> <p>En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot <b>notifie</b> au syndic son domicile réel ou élu <b>ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.</b></p> <p>Les notifications et mises en demeure prévues <b>par l'article 64</b> sont valablement faites au dernier domicile <b>ou au dernier numéro de télécopie</b> notifié au syndic.</p> <p>Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.</p>
--	--

**Article 66** (ancien article 65)

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

**Article 67** (ancien article 66)

Le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre d'Etat chargé des départements et territoires d'outre-mer, le ministre de l'équipement et le secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

\*\*\*