

POUR UNE CODIFICATION
DU DROIT DE LA COPROPRIETE



POUR UNE CODIFICATION DU DROIT DE LA COPROPRIETE

De l'intérêt de la codification

La codification est loin de constituer une préoccupation majeure, voire une simple préoccupation, du grand public. Et si l'on ne saurait blâmer ici qui que ce soit au regard du peu d'intérêt que d'aucuns portent à l'exercice, il n'en demeure pas moins que la codification revêt une certaine importance. En effet, elle, permet de centraliser et d'agencer des textes épars, facilitant ainsi leur consultation pour le praticien, mais, surtout, rendant accessible la règle de droit au citoyen. Or, ce principe d'accessibilité de la loi constitue un objectif à valeur constitutionnelle faisant donc de la codification un acte essentiel.

Une codification du droit de la copropriété envisagée... puis abandonnée

L'annonce, lors des débats de la loi ELAN (publiée en 2018), par les pouvoirs publics concernant une réforme du droit de la copropriété avait suscité une forte curiosité de la part des principaux acteurs en ce domaine et, surtout, un grand espoir. En effet, deux ordonnances étaient prévues, l'une portant sur la réforme du droit de la copropriété et l'autre sur sa codification. Un code de la copropriété allait donc (enfin) être créé. Cette annonce était d'ailleurs soutenue par l'ensemble des acteurs, qu'ils soient professionnels, représentants de professions juridiques ou associations de consommateurs.

Si la première ordonnance¹ avait finalement déçu en raison de son manque d'ambition et de certaines dispositions controversées², la seconde ne pouvait, elle, que rallier le monde de la copropriété à sa cause. Las, contre toute attente, le projet de codification a été abandonné, au grand désarroi de beaucoup³, et alors même qu'une telle démarche devient on ne peut plus urgente.

La nécessité de créer un code de la copropriété

En effet, le droit de la copropriété est littéralement éparpillé entre différents textes rendant très difficile l'appréhension de l'ensemble de la matière par tout un chacun. Si la loi du 10 juillet 1965 et son décret du 17 mars 1967 en constituent la part la plus importante, d'autres dispositions, pourtant spécifiques à la copropriété, telle l'obligation d'immatriculation des syndicats, se trouvent dans le code de la construction et de l'habitation ou encore dans d'autres décrets autonomes (le décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires par exemple, ou encore celui du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien). L'objectif d'accessibilité à la règle de droit, cher au Conseil constitutionnel, prenait donc ici tout son sens.

Un tel éparpillement ne peut que rendre indispensable la mise en place de la codification du droit de la copropriété. **C'est pourquoi la CLCV invite les pouvoirs publics à reprendre les réflexions en ce domaine et publie, à cette fin, son propre projet de code de la copropriété.**

¹ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019.

² Parmi celles-ci figurent la possibilité pour le syndic de conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic et ne pouvant figurer dans son contrat. Si les professionnels y ont vu une possibilité d'offrir de nouveaux services à leurs clients, les associations de consommateurs ont mis en avant la crainte que cette disposition n'entraîne la facturation de prestations comprises normalement dans la gestion courante du syndic.

³ On citera par exemple Mme Véronique Bacot-Réaume, expert agréée près la Cour de cassation, docteur en droit immobilier, et Me Pierre-Edouard Lagrault, avocat au barreau de Paris et docteur en droit qui, dans une tribune, plaident pour la poursuite du projet de codification (*AJD* – janvier 2021). Ou encore les déclarations en ce sens de Matthieu Poumarède, professeur de droit à l'université de Toulouse Capitole et président du GRECCO (*IRC* n° 665 – janvier/février 2021).

L'élaboration du code de la copropriété

La réalisation d'un code ne consiste pas en une simple compilation de textes et de leur réagencement. Encore faut-il en déterminer le périmètre et s'interroger sur les dispositions que l'on souhaite regrouper.

- **Le recensement des textes à codifier**

Nous avons basé l'ensemble de nos réflexions sur les conseils méthodologiques en matière de légistique de la Commission supérieure de codification⁴. Ainsi est-il préconisé d'éviter les codes « *dont le volume serait excessif ou au contraire trop limité* » tout en s'abstenant de rassembler « *des dispositions qui n'ont pas véritablement de liens entre elles* ». S'il est vrai que le domaine de la copropriété est assez restreint en lui-même, l'élaboration d'un code nous paraissait tout à fait possible au regard de la multiplicité des textes existants. Par ailleurs, notre souhait de regrouper la plus grande partie du droit de la copropriété par le biais d'un recueil unique s'accordait tout à fait avec la notion d'accessibilité à la règle de droit. **C'est pourquoi, sans prétendre à l'exhaustivité, nous avons fait le choix d'être le plus complet possible et de rassembler la plupart des textes relatifs à la copropriété.**

Nous avons donc réuni, outre la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, les textes concernant, entre autres, les comptes du syndicat, l'immatriculation des copropriétés, le contenu de l'Extranet ou encore les modalités d'information des occupants des décisions prises par l'assemblée générale⁵. Tous ces textes ont une incidence sur la gestion et l'administration de la copropriété ou encore les obligations du syndic et nous il a paru naturel, en quelque sorte, de les réunir en un *corpus* unique. Pour autant, nous nous sommes interrogés sur la possibilité d'y adjoindre d'autres dispositions concernant la copropriété mais qui n'ont pas d'incidence sur la gestion proprement dite. Tel est le cas, par exemple, des articles L. 721-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation concernant la vente d'un bien en copropriété. Ce sont ces derniers qui définissent le contenu des annonces relatives à la vente d'un lot en copropriété ainsi que les informations qui doivent être remis à l'acquéreur (ce que l'on nomme de façon impropre le « pré-état daté »). Sur le principe, il nous a paru assez surprenant que de telles dispositions se retrouvent dans un code consacré à la construction. C'est pourquoi leur introduction dans un code spécifique à la copropriété nous a paru pertinente et sans que cela ne nous éloigne de l'objet premier de cet ouvrage.

En revanche, nous avons hésité à intégrer les dispositions du code de la construction et de l'habitation concernant la vente HLM et les conséquences qui en découlent en matière de gestion de la copropriété ainsi créée. La vente HLM y fait l'objet de longs développements : en retirer certaines dispositions aurait, selon nous, fait perdre en lisibilité sans qu'il n'en résulte de réelles plus-values. Nous ne les avons donc pas insérées dans notre code de la copropriété et nous nous sommes limités à une simple référence à un article lorsque cela paraissait nécessaire.

- **L'élaboration du plan et la numérotation des articles**

Le code de la copropriété que nous proposons reprend la division habituelle préconisée par la Commission supérieure de codification, à savoir en livres, titres et chapitres, tout en adoptant un parallélisme entre les parties législatives et réglementaires. En revanche, l'homogénéité ne se retrouve pas dans les subdivisions des chapitres, certaines sections ou sous-sections n'ayant pas forcément d'équivalent au niveau législatif ou réglementaire, ce qui se rencontre assez fréquemment⁶.

⁴ Voir par exemple le Rapport annuel 2019 de la Commission supérieure de codification. Toutes les citations de la Commission proviennent de ce rapport.

⁵ Le tableau de correspondance figurant aux pages 9 et suivantes comprend la liste des textes codifiés.

⁶ A titre d'exemple, le titre 1^{er} du livre 1^{er} de la 2^{ème} partie du Code de la commande publique comporte un chapitre 2 divisé en trois sections dont la dernière ne comporte qu'un article unique, l'article L. 2112-6. La partie réglementaire dudit code

De même, certains chapitres peuvent ne pas comprendre de dispositions réglementaires, ce qui, ici encore, est loin d'être rare dans le domaine de la codification⁷.

Concernant le plan proprement dit, nous nous sommes inspirés de ceux de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967. Malgré des découpages distincts (la loi est divisée en chapitre alors que le décret ne comprend que des sections avec des intitulés différents), des liens de connexité pouvaient être établis permettant ainsi de respecter les prescriptions de la Commission supérieure de codification en matière de symétrie des parties législatives et réglementaires.

La numérotation des articles résulte de la division même du code, comme cela est l'usage, à savoir un ensemble de trois chiffres reprenant la position de l'article dans l'ouvrage, suivi ensuite d'un tiret et d'une numérotation séquentielle.

Par ailleurs, une lettre doit précéder l'article, selon la nature du texte :

- « L » pour les articles de la partie législative ;
- « R » ou « D » pour les articles de la partie réglementaire, selon qu'ils relèvent d'un décret en Conseil d'Etat ou d'un décret simple ;
- « A » pour les articles de la partie des arrêtés⁸.

Ainsi, à titre d'exemple, le 4^{ème} article du chapitre 1^{er}, du titre 2 du livre 2 de la partie législative a pour numéro L. 221-4⁹.

Les textes réglementaires que nous avons regroupés sont de nature différente, certains étant des décrets pris en Conseil d'Etat, d'autres des décrets simples. Dans le cadre de l'ordonnancement des articles, nous n'avons pas regroupé les articles « D » mais suivi, au contraire, une numérotation continue, comme le précise la Commission supérieure de codification. Ainsi, dans notre code, l'article D. 112-42 est-il entouré des articles R. 112-41 et R. 112-43.

Par ailleurs, certaines dispositions relèvent d'arrêtés ministériels, telles certaines mesures relatives à l'immatriculation des copropriétés. La codification des arrêtés est loin d'être systématique. S'agissant souvent de textes longs et complexes, leur intégration dans un code pourrait l'alourdir inutilement et sans apporter par ailleurs de réelle valeur ajoutée, tant leur technicité les réserve à un public de spécialistes. Le meilleur exemple concerne le code de la construction et de l'habitation dont les nombreux arrêtés ne sont pas. Cela ne signifie pas pour autant que la codification des arrêtés n'est pas possible, tout dépend de leur niveau de technicité, de leur nombre ou de leur importance. Un arrêté relatif aux comptes de la copropriété ayant été pris, il nous paraissait impossible de faire abstraction de ce texte dans le cadre d'un code qui se veut le plus complet possible. De même, le formulaire de vote par correspondance est un document dont le modèle est fixé par arrêté. Il nous paraissait donc indispensable d'aller jusqu'à ce niveau réglementaire au regard de notre volonté d'avoir un code le plus complet possible. Nous avons ainsi créé une partie spécifique aux arrêtés, à l'instar du code de commerce par exemple.

comporte, pour ce chapitre, une section 3 bien plus développée puisqu'elle est elle-même subdivisée en sous-sections puis en paragraphes. Ou encore, le chapitre 4 du titre 5 du livre 1^{er} du code de la construction et de l'habitation qui ne comporte que quatre articles (L. 154-1 et suivants) alors que la partie réglementaire de ce même chapitre est divisée en trois sections distinctes.

⁷ Voir le Code électoral par exemple dont de nombreux chapitres sont dépourvus de dispositions réglementaires.

⁸ On peut également trouver des « R* » ou des « D* » pour les décrets pris en conseil des ministres, voire des « R** » pour les décrets en Conseil d'Etat délibérés en conseil des ministres, mais ceux-ci n'apparaissent pas dans le présent code.

⁹ Afin d'assurer une meilleure clarté du présent code, chaque article comporte l'indication, au niveau de son entrée, de sa numérotation d'origine.

Enfin, se posait la question des annexes. Les textes relatifs à la copropriété comportant de nombreuses annexes indispensables, tels le contrat de syndic ou la présentation des comptes, nous les avons intégrées dans une partie à part, comme cela peut se trouver dans le code de la construction et de l'habitation ou le code de commerce.

- **La rédaction des articles**

Les textes n'ont subi aucune modification en dehors de celles rendues strictement nécessaires par la codification elle-même. Toutefois, certains articles ne s'accordaient que peu avec les recommandations de la Commission supérieure de codification, laquelle invite à n'énoncer « *qu'une règle par article* », quitte à « *recourir à plusieurs articles qu'à des articles trop longs ou risquant de devoir, à raison de l'évolution ultérieure du droit, comporter de nombreuses subdivisions* ». Et force est de constater que de nombreux textes relatifs à la copropriété sont particulièrement longs, tel l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, lequel est subdivisé en huit parties, chacune comportant plusieurs alinéas. Nous avons donc décomposé certains articles dans le but d'en faciliter la lecture. Pour ce faire, nous avons suivi le plus souvent les subdivisions des articles ou leurs alinéas.

Dans certains cas, nous avons choisi d'isoler une ou plusieurs phrases afin de mettre en exergue l'importance du texte. A titre d'exemple, l'article L. 112-22 reprend le premier alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et dispose « *Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion* ». Une façon d'insister sur l'importance de cet organe dans la gestion de la copropriété.

Nous n'avons cependant pas cherché à diviser systématiquement les longs articles existants. En effet, lorsque des points techniques étaient abordés, il nous a paru plus lisible de disposer de l'ensemble des règles applicables en un seul texte plutôt que d'en morceler la lecture à travers plusieurs dispositions distinctes, ce qui aurait nuit à la bonne compréhension de la règle de droit.

Dans certains cas, nous avons été amenés à dupliquer certains articles et à les répéter sur quelques chapitres. Nous avons préféré agir de la sorte sur des points très particuliers (l'application des textes en Nouvelle Calédonie par exemple), plutôt que de créer le chapitre unique d'un titre unique d'un livre spécifique au sein du code et ne comportant que très peu d'articles. Même s'il est vrai que l'orthodoxie légistique aurait davantage été respectée en procédant ainsi.

La grande dispersion des textes concernant la copropriété nous a permis de constater que certains comportaient des dispositions obsolètes (renvoi à un article qui n'existe plus ou qui a été déplacé). Nous avons alors agi au cas par cas, soit en conservant la rédaction de l'article, soit en le mettant à jour¹⁰.

Les ajouts apportés à un article ou les dispositions nouvelles sont soulignés dans le texte.

Une réflexion nécessaire à engager

La publication de ce code de la copropriété vise naturellement à inciter les pouvoirs publics à reprendre leurs réflexions sur le sujet. Alors même que l'annonce de la codification avait été applaudie par tous les acteurs de la copropriété, son abandon a fait l'objet d'une grande incompréhension. Nous ne pouvons d'ailleurs qu'inviter les autres parties à publier également leur code. La diversité des approches et des points de vue ne pourra qu'être bénéfique et permettra d'aboutir à un ouvrage complet et accessible. Par ailleurs, l'éparpillement des textes applicables est tel qu'il multiplie les risques d'erreurs ou d'oublis de la part du législateur lors d'une réforme. La codification permettrait ainsi d'avoir un *corpus* cohérent.

¹⁰ Des précisions sont apportées dans le code au niveau des articles concernés.

Le seul regret que nous pourrions formuler est le changement d'habitude que les praticiens devront opérer. Il est fort probable que la majorité de l'article 24 continue de s'appeler ainsi pendant très longtemps, jusqu'à ce que de nouvelles générations de copropriétaires, de professionnels, de juristes acquièrent les nouvelles références. Un mal nécessaire mais de bien peu d'importance. Après tout, de nombreuses personnes ignorent encore la nouvelle référence de l'article 1382 du code civil depuis la réforme du droit des obligations, laquelle date pourtant de février 2016...

TABLE DE CORRESPONDANCE DES ARTICLES

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
LOI DU 10 JUILLET 1965	
Chapitre 1^{er} : Définition et organisation de la copropriété	
Article 1 (§ I)	L. 111-1
Article 1 (§ II)	L. 111-2
Article 1-1	L. 111-3
Article 2	L. 111-4
Article 3	L. 111-5
Article 4	L. 111-6
Article 5	L. 111-7
Article 6	L. 111-8
Article 6-1 A	L. 111-9
Article 6-1	L. 111-10
Article 6-2	L. 111-11
Article 6-3	L. 111-12
Article 6-4	L. 111-13
Article 7	L. 111-14
Article 8 (§ I)	L. 111-15
Article 8 (§ II)	L. 111-16
Article 8-1	L. 111-17
Article 8-2	L. 111-18
Article 9 (§ I)	L. 111-19
Article 9 (§ II)	L. 111-20
Article 9 (§ III)	L. 111-21
Article 9-1	L. 111-22
Article 10	L. 111-23
Article 10-1	L. 111-24
Article 11	L. 111-25
Article 12	L. 111-26
Article 13	L. 111-27
Article 14 (al. 1, 3, 4 et 5)	L. 111-28
Article 14 (al. 2)	L. 211-1
Article 14-1 (§ I)	L. 111-29
Article 14-1 (§ II)	L. 111-30
Article 14-2 (§ I al. 1 à 7)	L. 111-31
Article 14-2 (§ I al. 8)	L. 111-32

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
LOI DU 10 JUILLET 1965	
Article 14-2 (§ I al. 9)	L. 111-33
Article 14-2 (§ I al. 10)	L. 111-34
Article 14-2 (§ II)	L. 111-35
Article 14-2 (§ III)	L. 111-36
Article 14-2-1 (§ I, al. 1, 2, 3, 4, 5 et 7)	L. 111-37
Article 14-2-1 (§ I, al. 6, 8 et 9)	L. 111-38
Article 14-2-1 (§ II)	L. 111-39
Article 14-2-1 (§ III)	L. 111-40
Article 14-3	L. 111-41
Article 15	L. 111-42
Article 16	L. 111-43
Article 16-1	L. 111-44
Article 16-2	L. 111-45
Chapitre 2 : Administration de la copropriété	
Section 1 : Dispositions générales	
Article 17	L. 112-1
Article 17-1 AA	L. 112-2
Article 17-1 A	L. 112-3
Article 17-1 (al. 1 & 2)	L. 211-3
Article 17-1 (al. 3)	L. 211-2
Article 17-2	L. 211-4
Article 18 (§ I)	L. 112-4
Article 18 (§ II)	L. 112-5
Article 18 (§ III)	L. 112-6
Article 18 (§ IV)	L. 112-7
Article 18 (§ V)	L. 112-8
Article 18 (§ VI)	L. 112-9
Article 18 (§ VII)	L. 112-10
Article 18 (§ VIII)	L. 112-11
Article 18-1 AA	L. 112-12
Article 18-1 A (§ I)	L. 112-13
Article 18-1 A (§ II)	L. 112-15
Article 18-1 A (§ III)	L. 112-14
Article 18-1 A (§ IV)	L. 211-5
Article 18-1	L. 112-16
Article 18-1-1	L. 112-17

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
LOI DU 10 JUILLET 1965	
Article 18-2	L. 112-18
Article 19	L. 112-19
Article 19-1	L. 112-20
Article 19-2	L. 112-21
Article 20 (§ I)	L. 116-4
Article 20 (§ II)	L. 116-5
Article 21 (al. 1)	L. 112-22
Article 21 (al. 2)	L. 112-23
Article 21 (al. 3, 4, 5 et 6)	L. 112-26
Article 21 (al. 7)	L. 112-24
Article 21 (al. 8)	L. 112-25
Article 21 (al. 9)	L. 112-27
Article 21 (al. 10)	L. 112-28
Article 21 (al. 11)	L. 112-29
Article 21 (al. 12)	L. 112-30
Article 21 (al. 13)	L. 112-31
Article 21 (al. 14)	L. 112-32
Article 21-1	L. 112-33
Article 21-2	L. 112-34
Article 21-3	L. 112-35
Article 21-4	L. 112-36
Article 21-5	L. 112-37
Article 22 (§ I al. 1 ^{er})	L. 112-38
Article 22 (§ I al. 2)	L. 112-39
Article 22 (§ I al. 3)	L. 112-40
Article 22 (§ I al. 4)	L. 112-41
Article 22 (§ II)	L. 112-42
Article 22 (§ III)	L. 112-43
Article 23	L. 112-44
Article 24 (§ I)	L. 112-45
Article 24 (§ II)	L. 112-46
Article 24-1	L. 112-47
Article 24-2 (al.1, 2, 3 et 4)	L. 112-48
Article 24-2 (al. 5)	L. 112-49
Article 24-2 (al. 6)	L. 112-50
Article 24-3	L. 112-51

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
LOI DU 10 JUILLET 1965	
Article 24-4	L. 112-52
Article 24-5 (§ I)	L. 112-53
Article 24-5 (§ II)	L. 112-54
Article 24-5 (§ III)	L. 112-55
Article 24-5 (§ IV)	L. 112-56
Article 24-5-1	L. 112-57
Article 24-6	L. 112-58
Article 24-7	L. 112-59
Article 24-8	L. 112-60
Article 24-9	L. 112-61
Article 24-10	L. 112-62
Article 25	L. 112-63
Article 25-1	L. 112-64
Article 25-2	L. 112-65
Article 25-3	L. 112-66
Article 26	L. 112-67
Article 26-1	L. 112-68
Article 26-3	L. 112-69
Article 26-4	L. 112-70
Article 26-5	L. 112-71
Article 26-6	L. 112-72
Article 26-7	L. 112-73
Article 26-8	L. 112-74
Article 27	L. 112-75
Article 28 (§ I)	L. 112-76
Article 28 (§ II)	L. 112-77
Article 28 (§ III)	L. 112-78
Article 28 (§ IV)	L. 112-79
Article 29 (al. 1 ^{er})	L. 112-80
Article 29 (al. 2)	L. 112-81
Article 29 (al. 3)	L. 112-82
Article 29 (al. 4, 5)	L. 112-83
Article 29 (al. 6)	L. 112-84
Article 29 (al. 7)	L. 112-85

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
LOI DU 10 JUILLET 1965	
Section 2 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté	
Article 29-1 A	L. 231-1
Article 29-1 B (al. 1 et 2)	L. 231-2
Article 29-1 B (al. 3)	L. 231-3
Article 29-1 B (al. 4 et 5)	L. 231-4
Article 29-1 B (al. 6, 7, 8 et 9)	L. 231-5
Article 29-1 C	L. 231-6
Article 29-1 (§ I al. 1 ^{er})	L. 232-1
Article 29-1 (§ I al. 2)	L. 232-2
Article 29-1 (§ I al. 3)	L. 232-3
Article 29-1 (§ I al. 4)	L. 232-4
Article 29-1 (§ II)	L. 232-7
Article 29-1 (§ III)	L. 232-5
Article 29-1 (§ IV)	L. 232-6
Article 29-2	L. 232-8
Article 29-3 (§ I)	L. 232-9
Article 29-3 (§ II)	L. 232-10
Article 29-3 (§ III)	L. 232-11
Article 29-3 (§ IV)	L. 232-12
Article 29-4	L. 232-13
Article 29-5 (§ I et II)	L. 232-14
Article 29-5 (§ III)	L. 232-15
Article 29-5 (§ IV)	L. 232-16
Article 29-5 (§ V)	L. 232-17
Article 29-6	L. 232-18
Article 29-7	L. 232-19
Article 29-8 (§ I)	L. 232-20
Article 29-8 (§ II)	L. 232-21
Article 29-8 (§ III)	L. 232-22
Article 29-9	L. 232-23
Article 29-10	L. 232-24
Article 29-11 (§ I)	L. 232-25
Article 29-11 (§ II)	L. 232-26
Article 29-11 (§ III)	L. 232-27
Article 29-11 (§ IV)	L. 232-28
Article 29-12	L. 232-29

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
LOI DU 10 JUILLET 1965	
Article 29-13	L. 232-30
Article 29-14	L. 232-31
Article 29-15	L. 232-32
Chapitre 3 : Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation	
Article 30 (al. 1, 2 et 3)	L. 113-1
Article 30 (al. 4)	L. 113-2
Article 32	L. 113-3
Article 33	L. 113-4
Article 34	L. 113-5
Article 35 (al. 1 et 2)	L. 113-6
Article 35 (al. 3)	L. 113-7
Article 35 (al. 4)	L. 113-8
Article 36	L. 113-9
Article 37	L. 113-10
Article 37-1	L. 113-11
Chapitre 4 : Reconstruction	
Article 38	L. 114-1
Article 38-1	L. 114-2
Article 39	L. 114-3
Article 40	L. 114-4
Article 41	L. 114-5
Chapitre 4 bis : Résidences-services	
Article 41-1	L. 223-1
Article 41-2	L. 223-2
Article 41-3	L. 223-3
Article 41-4	L. 223-4
Article 41-5	L. 223-5
Article 41-6	L. 223-6
Article 41-7 (al. 1 et 2)	L. 223-7
Article 41-7 (al. 3, 4 et 5)	L. 223-8
Chapitre 4 ter : Dispositions particulières à certaines copropriétés	
Section 1 : Dispositions particulières aux petites copropriétés	
Article 41-8	L. 221-1
Article 41-9	L. 221-2
Article 41-10	L. 221-3
Article 41-11	L. 221-4

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
LOI DU 10 JUILLET 1965	
Article 41-12	L. 221-5
Section 2 : Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires	
Article 41-13	L. 222-1
Article 41-14	L. 222-2
Article 41-15	L. 222-3
Article 41-16	L. 222-4
Article 41-17	L. 222-5
Article 41-18	L. 222-6
Article 41-19	L. 222-7
Article 41-20	L. 222-8
Article 41-21	L. 222-9
Article 41-22	L. 222-10
Article 41-23	L. 222-11
Chapitre 5 : Dispositions d'ordre général	
Article 42	L. 117-1
Article 42-1	L. 117-2
Article 43	L. 117-3 / L. 211-7 / L. 220-2 L.231-8 / L. 232-34
Article 44	L. 117-4
Article 45	L. 117-5
Article 46 (al. 1, 2 et 3)	L. 116-6
Article 46 (al. 4)	L. 116-7
Article 46 (al. 5)	L. 116-8
Article 46 (al. 6, 7 et 8)	L. 116-9
Article 46-1	L. 117-6
Article 47 (al. 1 ^{er})	L. 117-7 / L. 211-6 / L. 220-1 L. 231-7 / L. 232-33
Article 47 (al. 2)	L. 117-7 / L. 211-8 (§ I) / L. 220-3 (§ I) L. 231-9 (§ I) / L. 232-35 (§ I)
Article 47-1	L. 117-8 / L. 211-8 (§ II) / L. 220-3 (§ II) L. 231-9 (§ II) / L. 232-35 (§ II)
Article 47-2	L. 117-9
Article 48	<i>supprimé</i>
Article 50	L. 117-10

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
DECRET DU 17 MARS 1967	
Section 1 : Actes concourant à l'établissement et à l'organisation de la copropriété d'un immeuble bâti	
Article 1 (al. 1 et 2)	R. 111-1
Article 1 (al. 3, 4, 5 et 6)	R. 111-2
Article 2	R. 111-3
Article 3	R. 111-4
Article 4	R. 116-1
Article 4-1	R. 116-2
Article 4-2	R. 116-3
Article 4-3	R. 116-4
Article 5	R. 116-5
Article 5-1	R. 116-6
Article 5-2	R. 116-7
Article 6	R. 116-8
Article 6-1	R. 116-9
Article 6-2	R. 116-10
Article 6-3	R. 116-11
Section 2 : Les assemblées générales de copropriétaires	
Article 7	R. 112-1
Article 8	R. 112-2
Article 8-1	R. 112-3
Article 9 (al. 1 ^{er} et 1 ^{ère} phrase al. 3)	R. 112-4
Article 9 (al. 2)	R. 112-5
Article 9 al. 3 (après la 1 ^{ère} phrase)	R. 112-6
Article 9 (al. 4)	R. 112-7
Article 9 bis	R. 112-8
Article 9-1	R. 112-9
Article 10	R. 112-10
Article 10-1	R. 112-11
Article 10-2	R. 112-12
Article 10-3	R. 112-13
Article 11 (§ I)	R. 112-14
Article 11 (§ II)	R. 112-15
Article 12	R. 112-16
Article 13	R. 112-17
Article 13-1	R. 112-18

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
DECRET DU 17 MARS 1967	
Article 13-2	R. 112-19
Article 14	R. 112-20
Article 14-1	R. 112-21
Article 15	R. 112-22
Article 15-1	R. 112-23
Article 16	R. 112-24
Article 17	R. 112-25
Article 17-1	R. 112-26
Article 18	R. 112-27
Article 19	R. 112-28
Article 19-1	R. 112-29
Article 19-2	R. 112-30
Article 20	R. 112-31
Article 21	R. 112-32
Article 21-1	R. 112-33
Section 3 : Le conseil syndical	
Article 22	R. 112-34
Article 23 <i>abrogé</i>	---
Article 24	R. 112-35
Article 25	R. 112-36
Article 26 (al. 1 ^{er} et 2)	R. 112-37
Article 26 (al. 3)	R. 112-38
Article 26 (al. 4)	R. 112-39
Article 26 (al. 5)	R. 112-40
Article 26 (al. 6)	R. 112-41
Article 26-1	R. 112-43
Article 27 (al. 1 ^{er})	R. 112-44
Article 27 (al. 2 et 3)	R. 112-45
Section 4 : Le syndic	
Article 28	R. 112-46
Article 29	R. 112-47
Article 30	R. 112-49
Article 31	R. 112-50
Article 32	R. 112-51
Article 33 (al. 1, 2, 3 et 4)	R. 112-52
Article 33 (al. 5)	R. 112-53

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
DECRET DU 17 MARS 1967	
Article 33-1	R. 112-54
Article 33-1-1	R. 112-78
Article 33-2	R. 112-55
Article 34	R. 112-56
Article 35	R. 112-57
Article 35-1	R. 112-58
Article 35-2	R. 112-59
Article 36	R. 112-60
Article 37	R. 112-61
Article 38	R. 112-62
Article 39	R. 112-63
Article 39-1	R. 112-64
Section 4 bis : Dispositions particulières aux résidences-services	
Article 39-2	R. 223-1
Article 39-2-1	R. 223-2
Article 39-3	R. 223-3
Article 39-4	R. 223-4
Article 39-5	R. 223-5
Article 39-6	R. 223-6
Article 39-7	R. 223-7
Article 39-8	R. 223-8
Article 39-9	R. 223-9
Section 5 : Dispositions particulières aux syndicats de forme coopérative	
Article 40	R. 211-1
Article 41	R. 211-2
Article 42	R. 211-3
Article 42-1	R. 211-4
Article 42-2	R. 211-5
Section 5 bis : Dispositions particulières à certaines copropriétés	
Sous-section 1 : Dispositions particulières aux petites copropriétés	
Article 42-3	R. 221-1
Article 42-4	R. 221-2
Article 42-5	R. 221-3

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
DECRET DU 17 MARS 1967	
Sous-section 2 : Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires	
Article 42-6	R. 222-1
Article 42-7	R. 222-2
Article 42-8	R. 222-3
Article 42-9	R. 222-4
Article 42-10	R. 222-5
Article 42-11	R. 222-6
Article 42-12	R. 222-7
Section 6 : La comptabilité du syndicat	
Article 43	R. 111-15
Article 44	R. 111-16
Article 45	R. 111-17
Article 45-1	R. 111-18
Section 7 : Procédures judiciaires applicables aux syndicats de copropriétaires	
Sous-section 1 : Dispositions générales	
Article 46	R. 117-1
Article 47	R. 117-2
Article 47-1	R. 117-3
Article 48	R. 117-4
Article 49	R. 117-5
Article 49-1	R. 117-6
Article 50	R. 117-7
Article 51	R. 117-8
Article 52	R. 117-9
Article 53	R. 117-10
Article 54	R. 117-11
Article 55	R. 117-12
Article 56	R. 117-13
Article 57	R. 117-14
Article 58 <i>abrogé</i>	---
Article 59	R. 117-15
Article 60	R. 117-16
Article 61	R. 117-17
Article 61-1	R. 117-18
Article 61-1-1	R. 117-19

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
DECRET DU 17 MARS 1967	
Sous-section 2 : De la désignation et de la rémunération des mandataires ad hoc et des administrateurs provisoires	
Article 61-1-2	R. 231-1 / R. 232-1
Article 61-1-3	R. 231-2 / R. 232-2
Article 61-1-4	R. 231-3
Article 61-1-5 (§ I)	R. 232-3
Article 61-1-5 (§ II)	R. 232-4
Article 61-1-5 (§ III)	R. 232-5
Sous-section 3 : De la procédure du mandat ad hoc	
Article 61-2	R. 231-4
Article 61-3	R. 231-5
Article 61-4	R. 231-6
Article 61-5	R. 231-7
Article 61-6	R. 231-8
Article 61-7	R. 231-9
Article 61-9	R. 231-10
Article 61-10	R. 231-11
Article 61-11	R. 231-12
Article 61-12 (§ I)	R. 231-13
Article 61-12 (§ II)	R. 231-14
Sous-section 4 : De la procédure d'administration provisoire	
Article 62-1	R. 232-6
Article 62-2	R. 232-7
Article 62-3	R. 232-8
Article 62-4	R. 232-9
Article 62-5	R. 232-10
Article 62-6	R. 232-11
Article 62-7	R. 232-12
Article 62-8	R. 232-13
Article 62-9	R. 232-14
Article 62-10	R. 232-15
Article 62-11	R. 232-16
Article 62-12	R. 232-17
Article 62-13	R. 232-18
Article 62-14	R. 232-19
Article 62-15	R. 232-20

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
DECRET DU 17 MARS 1967	
Sous-section 5 : De la procédure d'apurement des dettes et de liquidation	
Article 62-16 (<i>abrogé</i>)	---
Article 62-17	R. 232-21
Article 62-18	R. 232-22
Article 62-18-1	R. 232-23
Article 62-19	R. 232-24
Article 62-20	R. 232-25
Article 62-21	R. 232-26
Article 62-22	R. 232-27
Article 62-23	R. 232-28
Article 62-24	R. 232-29
Article 62-25	R. 232-30
Article 62-26	R. 232-31
Article 62-27	R. 232-32
Article 62-28	R. 232-33
Article 62-29	R. 232-34
Sous-section 6 : De la procédure d'administration provisoire renforcée	
Article 62-30	R. 232-35
Article 62-31	R. 232-36
Article 62-32	R. 232-37
Article 62-33	R. 232-38
Article 62-34	R. 232-39
Article 62-35	R. 232-40
Section 8 : Les unions de syndicats de copropriétaires	
Article 63	R. 112-68
Article 63-1	R. 112-69
Article 63-2	R. 112-70
Article 63-3	R. 112-71
Article 63-4	R. 112-72
Section 9 : Dispositions diverses	
Article 64	R. 117-20
Article 64-1	R. 117-21
Article 64-2	R. 117-22
Article 64-3	R. 117-23
Article 64-4	R. 117-24
Article 64-5	R. 117-25

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
DECRET DU 17 MARS 1967	
Article 64-6	R. 117-26
Article 64-7	R. 117-27
Article 64-8	R. 117-28
Article 64-9	R. 117-29
Article 65	R. 117-30
Article 66	R. 117-31
Article 66-1	R. 117-32
Article 66-2	R. 223-10
LOI N° 86-1290 DU 23 DECEMBRE 1986 TENDANT A FAVORISER L'INVESTISSEMENT LOCATIF, L'ACCESSION A LA PROPRIETE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE FONCIERE	
Article 44 (al. 3)	L. 112-4
CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (PARTIE LEGISLATIVE)	
Article L. 711-1 CCH	L. 121-1
Article L. 711-2 CCH	L. 121-2
Article L. 711-3 CCH	L. 121-3
Article L. 711-4 CCH	L. 121-4
Article L. 711-5 CCH	L. 121-5
Article L. 711-6 (§ I) CCH	L. 121-6
Article L. 711-6 (§ II) CCH	L. 121-7
Article L. 711-6 (§ III) CCH	L. 121-8
Article L. 711-7 CCH	L. 121-9
Article L. 721-1 CCH	L. 116-1
Article L. 721-2 CCH	L. 116-2
Article L. 721-3 CCH	L. 116-3
Article L. 731-1 (al. 1 et 2 CCH)	L. 115-1
Article L. 731-1 (al. 3, 4, 5, 6, 7 et 8 CCH)	L. 115-2
Article L. 731-2 CCH	L. 115-3
Article L. 731-4 CCH	L. 115-4
Article L. 731-5 CCH	L. 115-5
Article L. 741-1 CCH	L. 233-1
Article L. 741-2 CCH	L. 233-2
CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (PARTIE REGLEMENTAIRE)	
Article R. 138-1 CCH	R. 112-65
Article R. 138-2 CCH	R. 112-66
Article R. 138-3 CCH	R. 112-67
Article R. 711-1 CCH	R. 121-1

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (PARTIE REGLEMENTAIRE)	
Article R. 711-2 CCH	R. 121-2
Article R. 711-3 CCH	R. 121-3
Article R. 711-4 CCH	R. 121-4
Article R. 711-5 CCH	R. 121-5
Article R. 711-6 CCH	R. 121-6
Article R. 711-7 CCH	R. 121-7
Article R. 711-8 CCH	R. 121-8
Article R. 711-9 CCH	R. 121-9
Article R. 711-10 CCH	R. 121-10
Article R. 711-11 CCH	R. 121-11
Article R. 711-12 CCH	R. 121-12
Article R. 711-13 CCH	R. 121-13
Article R. 711-14 CCH	R. 121-14
Article R. 711-15 CCH	R. 121-15
Article R. 711-16 CCH	R. 121-16
Article R. 711-17CCH	R. 121-17
Article R. 711-18 CCH	R. 121-18
Article R. 711-19 CCH	R. 121-19
Article R. 711-20 CCH	R. 121-20
Article R. 711-21 CCH	R. 121-21
Article D. 731-1 CCH	D. 115-1
Article D. 731-2 CCH	D. 115-2
Article D. 731-3 CCH	D. 115-3
AUTRES TEXTES REGLEMENTAIRES	
Décret n°2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis	
Article 1 ^{er} Décret n°2001-477 du 30 mai 2001	D. 112-73
Article 2 Décret n°2001-477 du 30 mai 2001	D. 112-74
Article 3 Décret n°2001-477 du 30 mai 2001	D. 112-75
Article 4 Décret n°2001-477 du 30 mai 2001	D. 112-76
Article 5 Décret n°2001-477 du 30 mai 2001	D. 112-77
Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires	
Article 1 ^{er} décret n°2005-240 du 14 mars 2005	D. 111-19
Article 2 décret n°2005-240 du 14 mars 2005	D. 111-20
Article 3 décret n°2005-240 du 14 mars 2005	D. 111-21
Article 4 décret n°2005-240 du 14 mars 2005	D. 111-22

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires	
Article 5 décret n°2005-240 du 14 mars 2005	D. 111-23
Article 6 décret n°2005-240 du 14 mars 2005	D. 111-24
Article 7 décret n°2005-240 du 14 mars 2005	D. 111-25
Article 8 décret n°2005-240 du 14 mars 2005	D. 111-26
Article 9 décret n°2005-240 du 14 mars 2005	D. 111-27
Article 10 décret n°2005-240 du 14 mars 2005	D. 111-28
Article 11 décret n°2005-240 du 14 mars 2005	D. 111-29
Article 12 décret n°2005-240 du 14 mars 2005	D. 111-30
Décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015 relatif à l'information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale	
Article 1 ^{er} Décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015	D. 112-82
Article 2 Décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015	D. 112-83
Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016 fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis	
Article 1 ^{er} Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016	D. 111-11
Article 2 Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016	D. 111-12
Article 3 Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016	D. 111-13
Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017 relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés	
Article 1 ^{er} Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017	D. 111-5
Article 2 Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017	D. 111-6
Article 3 Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017	D. 111-7
Article 4 Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017	D. 111-8
Article 5 Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017	D. 111-9
Article 6 Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017	D. 111-10
Article 7 Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017	D. 111-10
Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne	
Article 1 ^{er} Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019	D. 112-79
Article 2 Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019	D. 112-80
Article 3 Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019	D. 112-81

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
Décret n° 2020-153 du 21 février 2020 pris pour l'application de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis	
Article 1 ^{er} Décret n° 2020-153 du 21 février 2020	D. 112-48
Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020 portant diverses mesures relatives aux pénalités de retard applicables au syndic de copropriété à défaut de transmission de documents, à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne, et au budget alloué au conseil syndical ayant reçu une délégation de pouvoirs	
Article 1 ^{er} Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020	D. 111-14
Article 2 Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020	D. 112-42
Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires	
Article 1 ^{er} Arrêté du 14 mars 2005	A. 111-1
Article 2 Arrêté du 14 mars 2005	A. 111-2
Article 3 Arrêté du 14 mars 2005	A. 111-3
Article 4 Arrêté du 14 mars 2005	A. 111-4
Article 5 Arrêté du 14 mars 2005	A. 111-5
Article 6 Arrêté du 14 mars 2005	A. 111-6
Article 7 Arrêté du 14 mars 2005	A. 111-7
Article 8 Arrêté du 14 mars 2005	A. 111-8
Article 9 Arrêté du 14 mars 2005	A. 111-9
Article 10 Arrêté du 14 mars 2005	A. 111-10
Article 11 Arrêté du 14 mars 2005	A. 111-11
Arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté	
Article 1 ^{er} Arrêté du 8 octobre 2015	A. 231-1
Article 2 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 231-2
Article 3 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 232-1
Article 4 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 232-2
Article 5 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 232-3
Article 6 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 232-4
Article 7 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 232-5
Article 8 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 232-6
Article 9 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 232-7
Article 10 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 232-8
Article 11 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 232-9
Article 12 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 232-10

Numérotation d'origine	Nouvelle numérotation
Arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté	
Article 13 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 232-11
Article 14 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 232-12
Article 15 Arrêté du 8 octobre 2015	A. 232-13
Arrêté du 10 octobre 2016 relatif au traitement de données à caractère personnel intitulé « registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires » pris en application des articles R. 711-1 à R. 711-21 du code de la construction et de l'habitation	
Article 1 ^{er} Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-1
Article 2 Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-2
Article 3 Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-3
Article 4 Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-4
Article 5 Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-5
Article 6 Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-6
Article 7 Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-7
Article 8 Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-8
Article 9 Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-9
Article 10 (§ I) Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-10
Article 10 (§ II) Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-11
Article 11 Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-12
Article 12 Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-13
Article 13 Arrêté du 10 octobre 2016	A. 121-14

PLAN

PARTIE LEGISLATIVE

LIVRE 1^{ER} : PRINCIPES GENERAUX (art. L. 111-1 à L. 121-9)

Titre 1^{er} : Le fonctionnement de la copropriété (art. L.111-1 à L. 117-10)

Chapitre 1^{er} : Définition et organisation de la copropriété (art. L. 111-1 à L. 111-45)

Chapitre 2 : Administration de la copropriété (art. L. 112-1 à L. 112-85)

Chapitre 3 : Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation (art. L. 113-1 à L. 113-11)

Chapitre 4 : Reconstruction (art. L. 114-1 à L. 114-5)

Chapitre 5 : Le diagnostic technique global (art. L. 115-1 à L. 115-5)

Chapitre 6 : Dispositions relatives au transfert de propriété d'un immeuble soumis au statut de la copropriété (art. L. 116-1 à L. 116-9)

Chapitre 7 : Dispositions d'ordre général (art. L. 117-1 à L. 117-10)

Titre 2 : Identification des immeubles relevant du statut de la copropriété (art. L. 121-1 à L. 121-9)

Chapitre unique : De l'immatriculation des syndicats des copropriétaires (art. L. 121-1 à L. 121-9)

LIVRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINS SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES (art. L. 211-1 à L. 233-2)

Titre 1^{er} : Dispositions relatives aux copropriétés gérées par un syndic non professionnel (art. L. 211-1 à L. 211-8)

Chapitre unique : syndic non professionnel et syndicat coopératif (art. L. 211-1 à L. 211-8)

Titre 2 : Dispositions applicables aux syndicats des copropriétaires présentant des caractéristiques particulières (art. L. 220-1 à L. 223-8)

Chapitre préliminaire : Dispositions générales (art. L. 220-1 à L. 220-3)

Chapitre 1^{er} : Dispositions particulières aux petites copropriétés (art. L. 221-1 à L. 221-5)

Chapitre 2 : Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires (art. L. 222-1 à L. 222-11)

Chapitre 3 : Dispositions particulières aux résidences-services (art. L. 223-1 à 223-8)

Titre 3 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté (art. L. 231-1 à L. 233-2)

Chapitre 1^{er} : La prévention des copropriétés en difficulté (art. L. 231-1 à L. 231-9)

Chapitre 2 : Le traitement des copropriétés en difficulté (art. L. 232-1 à L. 232-35)

Chapitre 3 : Les opérations de requalification des copropriétés dégradées (art. L. 233-1 à L. 233-2)

PARTIE REGLEMENTAIRE

LIVRE 1^{ER} : PRINCIPES GENERAUX (art. R. 111-1 à R. 121-20)

Titre 1^{er} : Le fonctionnement de la copropriété (art. R. 111-1 à R. 117-30)

Chapitre 1^{er} : Définition et organisation de la copropriété (art. R. 111-1 à D. 111-30)

- Section 1^{ère} : Actes concourant à l'établissement et à l'organisation de la copropriété d'un immeuble bâti (art. R. 111-1 à R. 111-4)

- Section 2 : Places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés (art. D. 111-5 à D. 111-10)

- Section 3 : La fiche synthétique de la copropriété (art. D. 111-11 à D. 111-14)
 - Section 4 : La comptabilité du syndicat (art. R. 111-15 à R. 111-18)
 - Section 5 : Les comptes du syndicat des copropriétaires (art. D. 111-19 à D. 111-30)
- Chapitre 2 : Administration de la copropriété (art. R. 112-1 à D. 112-83)
- Section 1 : Les assemblées générales de copropriétaires (art. R. 112-1 à R. 112-33)
 - Section 2 : Le conseil syndical (art. R. 112-34 à R. 112-45)
 - Section 3 : Le syndic (art. R. 112-46 à R. 112-64)
 - Section 4 : Economies d'énergie dans les immeubles en copropriété (art. R. 112-65 à R. 112-67)
 - Section 5 : Les unions de syndicats de copropriétaires (art. R. 112-68 à R. 112-72)
 - Section 6 : Le carnet d'entretien de l'immeuble (art. D. 112-73 à D. 112-77)
 - Section 7 : Espace en ligne sécurisé (art. R. 112-78 à D. 112-81)
 - Section 8 : Information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale (art. D. 112-82 à D. 112-83)
- Chapitre 3 : Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation
Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions réglementaires.
- Chapitre 4 : Reconstruction
Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions réglementaires.
- Chapitre 5 : Le diagnostic technique global (art. D. 115-1 à D. 115-3)
- Chapitre 6 : Dispositions relatives en cas de transfert de propriété d'un immeuble soumis au statut de la copropriété (art. R. 116-1 à R. 116-11)
- Chapitre 7 : Dispositions d'ordre général (art. R. 117-1 à R. 117-30)
- Section 1 : Procédures judiciaires applicables aux syndicats de copropriétaires (art. R. 117-1 à R. 117-19)
 - Section 2 : Dispositions diverses (art. R. 117-20 à R. 117-30)
- Titre 2 : Identification des immeubles relevant du statut de la copropriété (art. R. 121-1 à R. 121-21)**
- Chapitre unique : De l'immatriculation des syndicats de copropriétaires (art. R. 121-1 à R. 121-21)
- Section 1 : Des modalités d'immatriculation (art. R. 121-1 à R. 121-7)
 - Section 2 : Le dossier d'immatriculation de la copropriété (art. R. 121-8 à R. 121-15)
 - Section 3 : Consultation du registre (art. R. 121-16 à R. 121-17)
 - Section 4 : Disparition du syndicat de copropriétaires (art. R. 121-18 à R. 121-21)

LIVRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINS SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES (art. R. 211-1 à R. 232-40)

Titre 1^{er} : Dispositions relatives aux copropriétés gérées par un syndic non professionnel (art. R. 211-1 à R. 211-5)

Chapitre unique : Syndic non professionnel et syndicat coopératif (art. R. 211-1 à R. 211-5)

Titre 2 : Dispositions applicables aux syndicats des copropriétaires présentant des caractéristiques particulières (art. R. 221-1 à R. 223-10)

Chapitre préliminaire : Dispositions générales

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions règlementaires.

Chapitre 1^{er} : dispositions particulières aux petites copropriétés (art. R. 221-1 à R. 221-3)

Chapitre 2 : Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires (art. R. 222-1 à R. 222-7)

Chapitre 3 : Dispositions particulières aux résidences-services (art. R. 223-1 à R. 223-10)

Titre 3 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté (art. R. 231-1 à R. 232-40)

Chapitre 1^{er} : La prévention des copropriétés en difficulté (art. R. 231-1 à R. 231-14)

- Section 1 : De la désignation et de la rémunération des mandataires ad hoc (art. R. 231-1 à R. 231-3)

- Section 2 : De la procédure du mandat ad hoc (art. R. 231-4 à R. 231-14)

Chapitre 2 : Le traitement des copropriétés en difficulté (*art. R. 232-1 à R. 232-40*)

- Section 1 : De la désignation et de la rémunération des administrateurs provisoires (*art. R. 232-1 à R. 232-5*)

- Section 2 : De la procédure d'administration provisoire (*art. R. 232-6 à R. 232-20*)

- Section 3 : De la procédure d'apurement des dettes et de la liquidation du syndicat (*art. R. 232-21 à R. 232-34*)

- Section 4 : De la procédure d'administration provisoire renforcée (*art. R. 232-35 à R. 232-40*)

Chapitre 3 : Les opérations de requalification des copropriétés dégradées

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions réglementaires.

ANNEXES DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE

- Annexe 1 à l'article R. 112-47 : contrat type de syndic
- Annexe 2 à l'article R. 112-47 : liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire
- Annexes n° 1 à 5 à l'article D. 111-26 : annexes comptables

PARTIE ARRETES

LIVRE 1^{ER} : PRINCIPES GENERAUX (*art. A. 111-1 à art. A. 121-14*)

Titre 1^{er} : Le fonctionnement de la copropriété (*art. A. 111-1 à A. 112-1*)

Chapitre 1^{er} : Définition et organisation de la copropriété (*art. A. 111-1 à A. 111-11*)

- Section 1 : Dispositions générales relatives aux comptes du syndicat des copropriétaires (*art. A. 111-1 à A. 111-5*)

- Section 2 : nomenclature des comptes du syndicat des copropriétaires (*art. A. 111-6 à A. 111-7*)

- Section 3 : Fonctionnement des comptes du syndicat des copropriétaires (*art. A. 111-8 à A. 111-10*)

- Sous-section 1 : Règles générales d'utilisation des comptes (*art. A. 111-8 à A. 111-9*)

- Sous-section 2 : Règles spéciales d'utilisation des comptes (*art. A. 111-10*)

- Section 4 : Information des copropriétaires en matière comptable (*art. A. 111-11*)

Chapitre 2 : Administration de la copropriété (*art. A. 112-1*)

Chapitre 3 : Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions pour les arrêtés.

Chapitre 4 : Reconstruction

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions pour les arrêtés.

Chapitre 5 : Le diagnostic technique global

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions pour les arrêtés.

Chapitre 6 : Dispositions relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions pour les arrêtés.

Chapitre 7 : Dispositions d'ordre général

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions pour les arrêtés.

Titre 2 : Identification des immeubles relevant du statut de la copropriété (*art. A. 121-1 à A. 121-14*)

Chapitre unique : De l'immatriculation des syndicats de copropriétaires (*art. A. 121-1 à A. 121-14*)

- Section 1 : Le teneur du registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires (*art. A. 121-1 à A. 121-2*)

- Section 2 : Création de comptes de télédéclarants et demande de rattachement d'un syndicat de copropriétaires (art. A. 121-3 à A. 121-4)
- Section 3 : De la déclaration : définition des informations à transmettre et accusé de réception (art. A. 121-5 à A. 121-6)
- Section 4 : Conservation des données (art. A. 121-7)
- Section 5 : Consultation du registre (art. A. 121-8 à A. 121-12)
- Section 6 : Droits d'accès, de rectification et d'opposition (art. A. 121-13 à A. 121-14)

LIVRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINS SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES

Titre 1^{er} : Dispositions relatives aux copropriétés gérées par un syndic non professionnel

Le présent titre ne comprend pas de dispositions pour les arrêtés.

Titre 2 : Dispositions applicables aux syndicats des copropriétaires présentant des caractéristiques particulières

Le présent titre ne comprend pas de dispositions pour les arrêtés.

Titre 3 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté (art. A. 231-1 à A. 232-13)

Chapitre 1^{er} : La prévention des copropriétés en difficulté (art. A. 231-1 à A. 231-2)

Chapitre 2 : Le traitement des copropriétés en difficulté (art. A. 232-1 à A. 232-13)

Chapitre 3 : Les opérations de requalification des copropriétés dégradées

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions pour les arrêtés.

ANNEXES DE LA PARTIE ARRETES

- Annexe à l'article A. 112-1
- Annexe n° 1 à l'article A. 121-3
- Annexe n° 2 à l'article A. 121-3
- Annexe n° 3 à l'article A. 121-4
- Annexe n° 4 à l'article A. 121-5
- Annexe n° 5 à l'article A. 121-5
- Annexe n° 6 à l'article A. 121-5
- Annexe n° 7 à l'article A. 121-5

PARTIE LEGISLATIVE

LIVRE 1^{ER} : PRINCIPES GENERAUX

Titre 1^{er} : Le fonctionnement de la copropriété

Chapitre 1^{er} : Définition et organisation de la copropriété

Article L. 111-1 (article 1 § I)

Le présent code 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.

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.

Article L. 111-2 (article 1 § 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, le présent code est également applicable :

1° 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 ;

2° 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 le présent code, la convention mentionnée au premier alinéa est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

Article L. 111-3 (article 1-1)

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.

Article L. 111-4 (article 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.

Article L. 111-5 (article 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 réputées 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 privés ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- 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 des 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 ;
- le droit d'affichage sur les parties communes ;
- le droit de construire afférent aux parties communes.

Article L. 111-6 (article 4)

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions du présent code.

Article L. 111-7 (article 5)

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, 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.

Article L. 111-8 (article 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.

Article L. 111-9 (article 6-1 A)

Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot.

Article L. 111-10 (article 6-1)

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.

Article L. 111-11 (article 6-2)

Les parties communes spéciales sont celles affectées 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 à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Article L. 111-12 (article 6-3)

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées 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.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Article L. 111-13 (article 6-4)

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Article L. 111-14 (article 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.

Article L. 111-15 (article 8 § 1)

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 du présent code, les règles relatives à l'administration

des parties communes. 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.

L. 111-16 (article 8 § 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 L. 111-7-1 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.

Article L. 111-17 (article 8-1)

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.

Article L. 111-18 (article 8-2)

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. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.

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, 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.

Article L. 111-19 (article 9 § 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.

Article L. 111-20 (article 9 § 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.

Article L. 111-21 (article 9 § 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.

Article L. 111-22 (article 9-1)

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.

Article L. 111-23 (article 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 objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article L. 111-37 la cotisation prévue à l'article L. 111-38, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article L. 111-7.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges 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.

Article L. 111-24 (article 10-1)

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 111-23, 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 de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;
- 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 ;
- c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du c de l'article L. 112-46 et du f de l'article L. 112-63 ;
- 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.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, 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.

Article L. 111-25 (article 11)

Sous réserve des dispositions de l'article L. 111-26 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 L. 112-45.

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.

Article L. 111-26 (article 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 L. 111-23. 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.

Article L. 111-27 (article 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.

Article L. 111-28 (article 14 al. 1, 3, 4 et 5)

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

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

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.

Article L. 111-29 (article 14-1 § 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.

Article L. 111-30 (article 14-1 § 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'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Article L. 111-31 (article 14-2 § I al. 1 à 7)

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. 115-1 du présent code dès lors que ce dernier a été réalisé :

1° 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 ;

2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés au 1° du présent article permettent d'atteindre ;

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

4° 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 ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndic est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Article L. 111-32 (article 14-2 § I al. 8)

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. 115-1.

Article L. 111-33 (article 14-2 § I al. 9)

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.

Article L. 111-34 (article 14-2 § I al. 10)

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 L. 112-4 du présent code.

Article L. 111-35 (article 14-2 § 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, 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.

Article L. 111-36 (article 14-2 § 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^{er} 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 à l'article L. 111-35, 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.

Article L. 111-37 (article 14-2-1 § I al. 1, 2, 3, 4, 5 et 7)

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 :

1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 111-31 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 115-1 ;

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

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 112-4 ;

4° 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.

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 1° à 4° du présent article. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Article L. 111-38 (article 14-2-1 § I al. 6, 8 et 9)

Le fonds de travaux prévu à l'article L. 111-37 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.

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 111-31, 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 L. 111-29. 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 L. 111-29.

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

Article L. 111-39 (article 14-2-1 § 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 L. 111-29. 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.

Article L. 111-40 (article 14-2-1 § 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.

Article L. 111-41 (article 14-3)

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. 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 1^{er} à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Article L. 111-42 (article 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.

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.

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.

Article L. 111-43 (article 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 L. 111-8, L. 112-63 et L. 112-67, 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.

Article L. 111-44 (article 16-1)

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, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires.

Article L. 111-45 (article 16-2)

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.

Chapitre 2 : Administration de la copropriété

Article L. 112-1 (article 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 suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

A défaut de nomination 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, 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.

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.

Article L. 112-2 (article 17-1 AA)

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.

Article L. 112-3 (article 17-1 A)

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

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. 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'Etat.

Article L. 112-4 (article 18 § 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 décret prévu à l'article L. 117-7 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 ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article L. 112-45, 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 L. 111-42 et L. 111-43 du présent code, 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 121-1 à L. 121-8 relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue à l'article L. 121-7 ;

- 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 ;
- lorsqu'ils existent, d'informer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les représentants des locataires désignés conformément aux dispositions de l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale ;
- 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 L. 112-63 du présent code. 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. Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

Article L. 112-5 (article 18 § II)

Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- 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 ;
- 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 L. 112-63, 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 ;
- 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 aux articles L. 111-37 et L. 111-38. 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.

A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles L. 232-1 et L. 232-25, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

Article L. 112-6 (article 18 § III)

Le syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat 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 prévues par l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de cet article ;

- 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 n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;

- 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 et de tenir à la disposition des copropriétaires qui en font la demande le document établi à l'issue de ce contrôle.

Article L. 112-7 (article 18 § 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 L. 112-63, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

Article L. 112-8 (article 18 § 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.

Article L. 112-9 (article 18 § VI)

Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

Article L. 112-10 (article 18 § 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.

Article L. 112-11 (article 18 § 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'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.

Article L. 112-12 (article 18-1 AA)

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 L. 112-63, de déroger aux articles L. 112-4 à L. 112-11 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.

Article L. 112-13 (article 18-1 A § I)

La rémunération du syndic, pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission, est déterminée de manière forfaitaire. 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'Etat.

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 n° 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.

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'Etat. 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.

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.

Article L. 112-14 (article 18-1 A § III)

Les travaux mentionnés à l'article L. 111-30 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles L. 112-45, L. 112-46, L. 112-63, L. 112-69 et L. 113-1 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.

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.

Article L. 112-15 (article 18-1 A § 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.

Article L. 112-16 (article 18-1)

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'Etat.

Article L. 112-17 (article 18-1-1)

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 syndicats mentionnés à l'article L. 211-4 du présent code.

Article L. 112-18 (article 18-2)

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'alinéa 11 de l'article L. 112-4¹¹, dans un format téléchargeable et imprimable. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives 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.

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 président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.

Article L. 112-19 (article 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 L. 113-4 du présent code.

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 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 en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur les meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire ainsi que sur les sommes dues par le locataire à son bailleur.

Article L. 112-20 (article 19-1)

Toutes les créances mentionnées au premier alinéa de l'article L. 112-19 sont garanties par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil.

Article L. 112-21 (article 19-2)

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article L. 111-29, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application du même article L. 111-29 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

¹¹ L'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 fait une référence impropre au 11ème alinéa de l'article 18. Il s'agit en réalité du 10ème, comme cela est confirmé par l'article 33-1-1 du décret du 17 mars 1967. Nous avons toutefois conservé la référence au 11ème alinéa dans la mesure où nous avons inséré un nouvel alinéa au sein de l'article 18. Le texte de l'article 33-1-1 précité a été modifié en conséquence.

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, 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.

Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article L. 111-37.

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.

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 L. 112-40.

Article L. 112-22 (article 21 al. 1^{er})

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Article L. 112-23 (article 21 al. 2)

Le conseil syndical 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 L. 112-63, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. 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.

Article L. 112-24 (article 21 al. 7)

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 syndicat 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, 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.

Article L. 112-25 (article 21 al. 8)

Le conseil syndical reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Article L. 112-26 (article 21 al. 3)

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 L. 112-13 et accompagnés de la fiche

d'information mentionnée au même article. 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.

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.

Article L. 112-27 (article 21 al. 9)

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article L. 112-44 du présent code, les accédants ou les acquéreurs à terme, 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, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Article L. 112-28 (article 21 al. 10)

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.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Article L. 112-29 (article 21 al. 11)

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Article L. 112-30 (article 21 al. 12)

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.

Article L. 112-31 (article 21 al. 13)

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article L. 112-67, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Article L. 112-32 (article 21 al. 14)

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.

Article L. 112-33 (article 21-1)

Sans préjudice des dispositions du a de l'article L. 112-63, 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 réglementaires intervenues depuis son établissement.

Article L. 112-34 (article 21-2)

L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.

Article L. 112-35 (article 21-3)

La délégation de pouvoirs mentionnée à l'article L. 112-33 est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Article L. 112-36 (article 21-4)

Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

Article L. 112-37 (article 21-5)

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article L. 112-33 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.

Article L. 112-38 (article 22 § I al. 1^{er})

Le règlement de copropriété détermine, dans le respect des dispositions de la présente loi, les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales.

Article L. 112-39 (article 22 § I al. 2)

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, à l'exception de l'hypothèse visée à l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation, 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.

Article L. 112-40 (article 22 § I al. 3)

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, 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 10 % des voix du syndicat. 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. 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.

Article L. 112-41 (article 22 § I al. 4)

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

- 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- 2° 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 ;
- 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- 4° 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.

Article L. 112-42 (article 22 § II)

L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article L. 112-63 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 à l'article L. 112-40, 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 L. 112-45.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles L. 112-63 ou L. 112-67 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.

Article L. 112-43 (article 22 § III)

L'article L. 112-42 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 d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité.

Article L. 112-44 (article 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.

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.

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.

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.

Article L. 112-45 (article 24 § I)

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Article L. 112-46 (article 24 § II)

Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues à l'article L. 112-45 :

- 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 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'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 ;
- 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, 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 ;
- e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

- 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. 115-1 ainsi que ses modalités de réalisation ;
- h) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- 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 à l'article L. 112-55 ;
- 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.

Article L. 112-47 (article 24-1)

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 n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Par dérogation au h de l'article L. 112-63 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue à l'article L. 112-45.

Article L. 112-48 (article 24-2 al. 1, 2, 3 et 4)

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 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 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 au plus tard douze mois suivant la date de réception de celle-ci par le syndic.

Par dérogation au h de l'article L. 112-63 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité prévue à l'article L. 112-45.

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.

Article L. 112-49 (article 24-2 al. 5)

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 1^{er} de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer, nonobstant toute convention contraire, sans motif sérieux et légitime conformément au II du même article 1^{er}, 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.

Article L. 112-50 (article 24-2 al. 6)

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.

Article L. 112-51 (article 24-3)

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 h de l'article L. 112-63, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue à l'article L. 112-45.

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.

Article L. 112-52 (article 24-4)

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 L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance 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'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. 111-35 du présent code, comporte des travaux d'économie d'énergie.

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

Article L. 112-53 (article 24-5 § I)

Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

Article L. 112-54 (article 24-5 § II)

Les articles L. 112-55 et L. 112-56 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.

Article L. 112-55 (article 24-5 § 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.

Article L. 112-56 (article 24-5 § IV)

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au i de l'article 24*6 ou au j de l'article L. 112-63 et, le cas échéant, les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique.

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

- 1° Le détail des travaux à réaliser ;
- 2° Les devis et les plans de financement élaborés à cet effet ;
- 3° Le cas échéant, le projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié ;
- 4° Lorsqu'elle a été réalisée, l'étude mentionnée à l'article L. 112-55.

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 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 à l'article L. 112-45.

Article L. 112-57 (article 24-5-1)

Par dérogation au j de l'article L. 112-63, sont acquises à la majorité prévue à l'article L. 112-45 :

- 1° 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 ;

2° 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 2° du présent article est conclue dans les conditions prévues à l'article L. 353-13 du code de l'énergie, après avis du conseil syndical lorsque celui-ci a été institué.

Article L. 112-58 (article 24-6)

Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs mentionnés au a du 2° 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.

Il notifie en même temps que l'ordre du jour un état actualisé des lots délaissés. 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 deuxième alinéa de l'article L. 112-6 du présent code et de l'article L. 515-16-1 du code de l'environnement.

Article L. 112-59 (article 24-7)

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 de l'article L. 112-46, le syndicat des copropriétaires peut délibérer sur la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine prévue au 5° de l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, par dérogation à l'article L. 111-28, 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.

Article L. 112-60 (article 24-8)

Lorsque, en application de l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation, 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 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.

Article L. 112-61 (article 24-9)

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 L. 174-2 du code de la construction et de l'habitation, 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'Etat, notamment en ce qui concerne la fréquence de cette information.

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'Etat.

Article L. 112-62 (article 24-10)

Lorsque le syndicat ne dispose pas du document mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, 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.

Article L. 112-63 (article 25)

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

- a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné aux articles L. 112-45 et L. 112-46. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;
- 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 ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- 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 ;
- e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article L. 111-23 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- 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.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

- 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 ;

- 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 dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;
- 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 ;
- j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;
- k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
- 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 L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 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.

Article L. 112-64 (article 25-1)

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article L. 112-63 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 L. 112-45 en procédant immédiatement à un second vote.

Article L. 112-65 (article 25-2)

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.

Article L. 112-66 (article 25-3)

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article L. 112-70, 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.

Article L. 112-67 (article 26)

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 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 L. 112-63 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 ;
- c) 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 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 ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

Article L. 112-68 (article 26-1)

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article L. 112-67 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.

Article L. 112-69 (article 26-3)

Par dérogation aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 112-67, 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 du IV de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L. 112-70 (article 26-4)

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 actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

Par dérogation au 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.

Par dérogation au 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, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

Article L. 112-71 (article 26-5)

Les prêts mentionnés à l'article L. 112-70 sont conformes aux prescriptions de l'article L. 313-4, du 1° de l'article L. 313-5 et des articles L. 314-1 à L. 314-5 du code de la consommation. Le contrat de prêt conclu en application du même article L. 112-70, 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 L. 117-1.

Article L. 112-72 (article 26-6)

Le montant de l'emprunt mentionné à l'article L. 112-70, 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 :

1° 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 L. 111-23, L. 111-24 et L. 113-1 ;

2° 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'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues à l'article L. 112-7, 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.

Article L. 112-73 (article 26-7)

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 à l'article L. 112-70 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, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.

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 syndicat.

Au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil, 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 du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.

Article L. 112-74 (article 26-8)

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article L. 112-70, 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 syndicat de ces accords.

Article L. 112-75 (article 27)

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 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 L. 112-45.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par le présent code. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

Article L. 112-76 (article 28 § 1)

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.

Article L. 112-77 (article 28 § II)

Dans les deux cas visés à l'article L. 112-76, 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 L. 112-45, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

1° 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 le lot est rattaché, en application de l'article 1346 du code civil ;

2° 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.

Article L. 112-78 (article 28 § 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 L. 112-45.

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.

Article L. 112-79 (article 28 § IV)

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.

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 L. 112-63.

Par dérogation à l'article L. 112-82, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci.

Article L. 112-80 (article 29 al. 1^{er})

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.

Article L. 112-81 (article 29 al. 2)

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.

Article L. 112-82 (article 29 al. 3)

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.

Article L. 112-83 (article 29 al. 4 et 5)

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 L. 112-63. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article L. 112-67.

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.

Article L. 112-84 (article 29 al. 6)

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

Article L. 112-85 (article 29 al. 7)

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.

Chapitre 3 : Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation

Article L. 113-1 (article 30 al. 1, 2 et 3)

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article L. 112-63, 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 L. 113-9 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.

Article L. 113-2 (article 30 al. 4)

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article L. 112-63 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 1^{er} de l'article L. 113-1 ; 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.

Article L. 113-3 (article 32)

Sous réserve des dispositions de l'article L. 113-5, 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 L. 113-9, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Article L. 113-4 (article 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. 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.

Article L. 113-5 (article 34)

La décision prévue à l'article L. 113-1 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article L. 117-1, 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.

Article L. 113-6 (article 35 al. 1 et 2)

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 à la majorité prévue à l'article L. 112-67.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article L. 112-67 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.

Article L. 113-7 (article 35 al. 3)

Par exception à l'article L. 113-6, 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, 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.

Article L. 113-8 (article 35 al. 4)

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.

Article L. 113-9 (article 36)

Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus aux articles L. 113-6 et L. 113-7, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article L. 111-21 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.

Article L. 113-10 (article 37)

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article L. 111-5 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 L. 112-63, 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.

Article L. 113-11 (article 37-1)

Par dérogation à l'article L. 113-10, 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 4 : Reconstruction

Article L. 114-1 (article 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.

Article L. 114-2 (article 38-1)

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.

Article L. 114-3 (article 39)

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III du présent code sont applicables.

Article L. 114-4 (article 40)

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

Article L. 114-5 (article 41)

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article L. 114-1 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 5 : Le diagnostic technique global

Article L. 115-1 (article L. 731-1 al. 1 et 2 CCH)

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation technique générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article L. 112-45.

Article L. 115-2 (article L. 731-1 al. 3, 4, 5, 6, 7 et 8 CCH)

Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- 2° Un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 126-28 ou L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Article L. 115-3 (article L. 731-2 CCH)

Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision.

Article L. 115-4 (article L. 731-4 CCH)

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 115-1.

Article L. 115-5 (article L. 731-5 CCH)

I. — Dans le cadre des procédures prévues au chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic prévu à l'article L. 115-1.

II. — A défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée au I du présent article peut faire réaliser d'office le diagnostic prévu à l'article L. 115-1 en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Chapitre 6 : Dispositions relatives au transfert de propriété d'un immeuble soumis au statut de la copropriété

Article L. 116-1 (article L. 721-1 CCH)

Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :

- 1° Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;
- 2° Le nombre de lots ;
- 3° Le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes définies à l'article L. 111-29 ;

Les annonces précisent également si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles L. 231-1 et L. 232-1 et de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Article L. 116-2 (article L. 721-2 CCH)

I. - Les dispositions du présent article s'appliquent à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou à la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété.

II. - En cas de promesse de vente, sont remis à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse, les documents et informations suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article L. 111-18 ;

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic ;

2° Les informations financières suivantes :

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Les informations mentionnées aux a, c et d du présent 2° sont à jour des informations soumises à l'assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente.

Le contenu des informations financières prévues au présent 2° est précisé par arrêté du ministre chargé du logement.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève de l'article L. 221-1, les informations mentionnées aux b et c du présent 2° ne sont pas exigées¹² ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

5° Le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 115-2 ;

¹² Le texte d'origine fait référence à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, lequel visait notamment, dans son deuxième alinéa, les copropriétés comportant moins de 10 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €. L'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 ayant créé un régime spécifique pour les petites copropriétés et déplacé les dispositions de l'article 14-3 à l'article 41-8 de la loi de 1965, il est fait directement référence à cet article.

6° Le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-35 ;

7° A défaut de plan pluriannuel de travaux mentionné au 6° du présent II, le projet de plan pluriannuel de travaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 111-29 s'il a été élaboré.

Par exception, les documents mentionnés aux 1° et 3° à 7° ne sont pas exigés lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété.

Les documents mentionnés au c du 1° et aux 3° à 7° ne sont pas exigés en cas de vente ou de cession de droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot annexe.

Est notamment considéré comme un lot annexe au sens du présent article un emplacement de stationnement ou un local tel qu'une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier.

La remise des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur. L'acquéreur atteste de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main.

III. - Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente, les documents et les informations mentionnés au 1°, au c du 2° et aux 3° à 7° du II sont joints au projet d'acte authentique de vente notifié ou remis à l'acquéreur conformément aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions des quatre derniers alinéas du II sont applicables au présent III.

IV. - En cas de vente publique, les documents et les informations mentionnés aux 1° à 7° du II sont annexés au cahier des charges. Les dispositions des vingtième et avant-dernier alinéas du II sont applicables au présent IV.

Article L. 116-3 (article L. 721-3 CCH)

Lorsque les documents et les informations mentionnés aux 1° et 2° du II de l'article L. 116-2 exigibles en application des dispositions prévues au même article ne sont pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

Lorsque les documents et les informations mentionnés au 1° et au c du 2° du II de l'article L. 116-2 ne sont pas joints au projet d'acte authentique conformément aux dispositions du III de l'article L. 116-2, le délai de réflexion mentionné à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

La communication mentionnée aux premier et deuxième alinéas est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse ou de l'acte authentique de vente prévues à l'article L. 271-1 précité.

Article L. 116-4 (article 20 § 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. 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. 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. 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 du privilège mentionné à l'article L. 112-20.

Article L. 116-5 (article 20 § 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 :

1° 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 ;

2° 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 2°, 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.

Article L. 116-6 (article 46 al. 1,2 et 3)

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 de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 117-7.

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'Etat prévu à l'article L. 117-7.

Article L. 116-7 (article 46 al. 4)

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.

Article L. 116-8 (article 46 al. 5)

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.

Article L. 116-9 (article 46 al. 6, 7 et 8)

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.

Chapitre 7 : Dispositions d'ordre général

Article L. 117-1 (article 42)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil 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, 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 L. 112-63 et L. 112-67 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.

Article L. 117-2 (article 42-1)

Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique.

Article L. 117-3 (article 43)

Toutes clauses contraires aux dispositions du chapitre 1^{er}, à l'exception des articles L. 111-4, L. 111-5 et L. 111-7, du chapitre 2, du chapitre 3 à l'exception de l'article L. 113-11, des articles L. 116-6 à

L. 116-9 du chapitre 6 et des articles L. 117-1 et L. 117-2 du présent chapitre ainsi que celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

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. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.

Article L. 117-4 (article 44)

Les associations syndicales existantes sont autorisées à se transformer en unions de syndicats coopératifs définies à l'article L. 112-80 ci-dessus sans que cette opération entraîne création d'une nouvelle personne morale.

Article L. 117-5 (article 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 L. 111-26 ci-dessus est ouverte pendant un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article L. 117-6 (article 46-1)

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.

Article L. 117-7 (article 47)

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent titre.

Le présent titre est applicable dans les territoires d'outre-mer. Des décrets préciseront les modalités de son application dans ces territoires.

Article L. 117-8 (article 47-1)

1.-A la date de la publication de l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013, les articles L. 111-1 à L. 117-9 du présent code, à l'exception des articles L. 112-48, L. 112-49, L. 112-50, L. 112-52, L. 112-58, L. 112-69, L. 117-6 et L. 117-7 sont applicables en Nouvelle-Calédonie dans leur rédaction en vigueur à cette même date sous réserve des adaptations suivantes :

1° Aux articles L. 111-10, L. 111-26 et L. 111-27, les mots : « fichier immobilier » sont remplacés par les mots : « service chargé de la publicité foncière » ;

2° A l'article L. 111-17, les mots : « plan local d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « plan d'urbanisme directeur » ;

3° Aux articles L. 111-19 et L. 111-21, les références : « e, g, h, i et n de l'article L. 112-63 » sont remplacées par les références : « e, h et n de l'article L. 112-63 »¹³ ;

4° A l'article L. 111-23, la référence au 31 décembre 2002 est remplacée par la référence au 1^{er} juillet 2014 ;

5° A l'article L. 111-24, le dernier alinéa est supprimé ;

6° A l'article L. 111-41, le troisième alinéa est supprimé ;

7° A l'article L. 111-44, le dernier alinéa est supprimé ;

8° A l'article L. 112-5, les mots : « de la loi n° 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 alinéa¹⁴ ;

9° A l'article L. 112-63, les paragraphes g, i, o et p sont supprimés, au paragraphe h les mots : « les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 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 ; » ;

10° A l'article L. 112-67, les références : « e, g, h, i, j, m, n et o de l'article L. 112-63 » sont remplacées par les mots : « e, h, j, m et n de l'article L. 112-63 » et les mots : « prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains » sont supprimés ;

11° A l'article L. 112-81, 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 » ;

12° L'article L. 113-7 est supprimé ;

~~13° 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 supprimés¹⁵ ;~~

14° Aux articles L. 111-25, L. 112-1, L. 112-18, L. 112-19, L. 112-21, L. 112-44, L. 113-2, L. 113-5, L. 116-4 et L. 117-1, les mots : « tribunal judiciaire » sont remplacés par les mots : « tribunal de première instance ».

Article L. 117-9 (article 47-2)

Le présent code est applicable dans les îles Wallis et Futuna dans sa rédaction résultant de l'ordonnance n° 2019-738 du 17 juillet 2019.

¹³ A noter que l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 n'a pas modifié l'article 47-1 de la loi du 10 juillet 1965 alors même que les articles auxquels il est fait référence ont été réécrits. Certaines dispositions n'ont donc plus lieu d'être, tel l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 (articles L. 111-19 et L. 111-21 dans le présent code) qui ne fait plus références aux « e, g, h, i et n de l'article 25 ». De manière générale, l'article 47-1 de la loi du 10 juillet 1965 devrait faire l'objet d'une réécriture complète.

¹⁴ Autre exemple où l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 a supprimé les références en question.

¹⁵ Abrogé par l'article 74 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article L. 117-10 (article 50)

Pour l'application du présent code dans le Département de Mayotte¹⁶ :

1° Les mots : « fichier immobilier » sont remplacés par les mots : « livre foncier » ;

2° Au deuxième alinéa de l'article L. 111-19, les mots : « , du d de l'article L. 112-67 » sont supprimés et au dernier alinéa de l'article L. 111-21, les mots : « , par le d de l'article L. 112-67 » sont supprimés ;

3° A l'article L. 112-46, le a 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 ; "

4° A l'article L. 112-63, le o n'est pas applicable.

¹⁶ Les mêmes remarques relatives à l'article 47-1 peuvent être effectuées ici, certains renvois étant désormais caducs en raison de modifications législatives.

Titre 2 : Identification des immeubles relevant du statut de la copropriété

Chapitre unique : De l'immatriculation des syndicats des copropriétaires

Article L. 121-1 (article L. 711-1 CCH)

Afin de faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article L. 111-28 qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Article L. 121-2 (article L. 711-2 CCH)

I. — Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer les données mentionnées au présent article ainsi que toute modification les concernant.

II. — Figurent au registre :

1° Le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic ;

2° Si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue aux articles L. 231-1, L. 232-1 du présent code ou à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté pris en application du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre V du code de la construction et de l'habitation.

III. — Figurent également au registre :

1° A l'issue de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes ;

2° Les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 111-31 ou du diagnostic technique global réalisé en application de l'article L. 115-1, dès lors que celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux au teneur du registre, qui est autorisé à les utiliser pour la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 121-1.

Les obligations prévues au présent article peuvent faire l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés à l'article L. 221-1¹⁷.

IV. — Les informations mentionnées au II sont portées à la connaissance du public. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, précise les conditions de publicité des informations mentionnées aux II et III du présent article ainsi que les conditions de consultation du registre.

Article L. 121-3 (article L. 711-3 CCH)

Pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements obtiennent, à leur demande, du teneur du registre communication des informations du registre relatives aux copropriétés situées sur leur territoire.

¹⁷ Voir note sous l'article L. 116-2.

Pour faciliter l'information des acquéreurs de lots de copropriété et accomplir la mission qui leur est confiée en application de l'article L. 121-5, les notaires ont accès à l'ensemble des données du registre mentionné au premier alinéa du présent article.

Article L. 121-4 (article L. 711-4 CCH)

I. — Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires.

II. — A l'exception du cas mentionné au I, le syndic fait la déclaration d'immatriculation.

Le syndic accomplit les formalités de déclaration et de modification des données prévues à l'article L. 121-2.

III. — Le dépôt du dossier d'immatriculation, les modifications qui y sont apportées ainsi que la transmission des données prévues au même article L. 121-2 sont dématérialisés.

Article L. 121-5 (article L. 711-5 CCH)

Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété.

En l'absence de syndic désigné ou lorsque la mise en demeure mentionnée à l'article L. 121-7 est restée sans effet au terme d'un délai d'un mois, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires.

Les frais ainsi engagés par le notaire sont supportés par le syndic ou, si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat, par le syndicat.

Le notaire informe l'établissement public chargé de la tenue du registre de toute erreur qu'il y constate.

Article L. 121-6 (article L. 711-6 § I CCH)

Lorsque le syndic n'a pas procédé à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires ou lorsqu'il n'a pas transmis à l'établissement public chargé de la tenue du registre les informations prévues à l'article L. 711-2, l'établissement public, un copropriétaire ou toute personne qui y a un intérêt peut mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic d'y procéder.

Article L. 121-7 (article L. 711-6 § II CCH)

Pour obtenir du syndic l'exécution des obligations mentionnées aux articles L. 121-1 à L. 121-4, le teneur du registre peut, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, appliquer une astreinte à l'encontre du syndic. L'astreinte court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données.

L'astreinte est recouvrée comme en matière de contributions directes au profit de l'établissement public chargé de la tenue du registre.

Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine.

Son montant ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat.

Article L. 121-8 (article L. 711-6 § III CCH)

Les syndicats de copropriétaires ne peuvent bénéficier de subventions de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics qu'à la condition d'être immatriculés au registre et que leurs données soient actualisées.

Article L. 121-9 (article L. 711-7 CCH)

Les conditions d'application du présent chapitre sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

LIVRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINS SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES

Titre 1^{er} : Dispositions relatives aux copropriétés gérées par un syndic non professionnel

Chapitre unique : syndic non professionnel et syndicat coopératif

Article L. 211-1 (article 14 al. 2)

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

Article L. 211-2 (article 17-1 al. 3)

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article L. 112-63 et le cas échéant de l'article L. 112-64.

Article L. 211-3 (article 17-1 al. 1 et 2)

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.

Article L. 211-4 (article 17-2)

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.

Article L. 211-5 (article 18-1 A § IV)

Les dispositions des articles L. 112-13, L. 112-14 et L. 112-15 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.

Article L. 211-6 (nouveau)

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent chapitre.

Article L. 211-7 (nouveau)

Toutes clauses contraires aux dispositions du présent chapitre ainsi que celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

Article L. 211-8 (nouveau)

I- Le présent chapitre est applicable dans les territoires d'outre-mer. Des décrets préciseront les modalités de son application dans ces territoires.

II- A la date de la publication de l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013, les dispositions du présent chapitre sont applicables en Nouvelle-Calédonie dans leur rédaction en vigueur à cette même date.

Titre 2 : Dispositions applicables aux syndicats des copropriétaires présentant des caractéristiques particulières

Chapitre préliminaire : Dispositions générales

Article L. 220-1 (nouveau)

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent titre.

Article L. 220-2 (nouveau)

Toutes clauses contraires aux dispositions du présent titre ainsi que celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

Article L. 220-3 (nouveau)

I- Le présent titre est applicable dans les territoires d'outre-mer. Des décrets préciseront les modalités de son application dans ces territoires.

II- A la date de la publication de l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013, les dispositions du présent titre sont applicables en Nouvelle-Calédonie dans leur rédaction en vigueur à cette même date sous réserve des adaptations suivantes : à l'article L. 223-1, 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 » ;

Chapitre 1^{er} : Dispositions particulières aux petites copropriétés

Article L. 221-1 (article 41-8)

Les dispositions du présent chapitre 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 €.

Article L. 221-2 (article 41-9)

Par dérogation aux dispositions des articles L. 112-22 et L. 211-3, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical.

Article L. 221-3 (article 41-10)

Par dérogation à l'article L. 111-41, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Article L. 221-4 (article 41-11)

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 211-3, 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.

Article L. 221-5 (article 41-12)

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 112-1, 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.

Chapitre 2 : Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Article L. 222-1 (article 41-13)

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

Article L. 222-2 (article 41-14)

Par dérogation à l'article L. 112-7, 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.

Article L. 222-3 (article 41-15)

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 L. 111-29 et L. 111-38. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires.

Article L. 222-4 (article 41-16)

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 112-1, du troisième alinéa de l'article L. 112-4, du a de l'article L. 112-46, du a de l'article L. 112-63 et de l'article L. 112-39 :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° 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.

Article L. 222-5 (article 41-17)

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 112-1, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article L. 222-4, 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.

Article L. 222-6 (article 41-18)

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 112-1 :

1° Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article L. 222-3 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité ;

2° 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.

Article L. 222-7 (article 41-19)

Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 117-1, 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.

Article L. 222-8 (article 41-20)

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 111-41, 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.

Article L. 222-9 (article 41-21)

Par dérogation aux articles L. 112-1 et L. 112-39, 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.

Article L. 222-10 (article 41-22)

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.

Article L. 222-11 (article 41-23)

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 3 : Dispositions particulières aux résidences-services

Article L. 223-1 (article 41-1)

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 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 L. 111-23. Les charges de fonctionnement constituent des dépenses courantes, au sens de l'article L. 111-29.

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 L. 112-67. 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, 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.

Article L. 223-2 (article 41-2)

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.

Article L. 223-3 (article 41-3)

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^{er} 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.

Article L. 223-4 (article 41-4)

L'assemblée générale, sur proposition du conseil syndical, choisit, à la majorité de l'article L. 112-63 ou, le cas échéant, de l'article L. 112-64, 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 L. 223-3.

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

Article L. 223-5 (article 41-5)

Les modifications du règlement de copropriété emportant désaffectation des parties communes affectées aux services mentionnés à l'article L. 223-3 sont prises à la majorité prévue à l'article L. 112-67. 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.

Article L. 223-6 (article 41-6)

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 L. 112-63, 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 L. 223-1 et à l'article L. 223-4. 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.

Article L. 223-7 (article 41-7 al. 1 et 2)

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.

Article L. 223-8 (article 41-7 al. 3, 4 et 5)

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.

Titre 3 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

Chapitre 1^{er} : La prévention des copropriétés en difficulté

Article L. 231-1 (article 29-1 A)

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles L. 111-29, L. 111-30 et L. 111-38, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. 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, le juge peut être saisi d'une même demande par :

1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ou le président du conseil syndical ;

2° 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 ;

3° Le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal judiciaire ;

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

5° 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 mentionnés au premier alinéa et aux 1° et 2°, le représentant de l'Etat 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.

Article L. 231-2 (article 29-1 B al. 1 et 2)

Le président du tribunal judiciaire, saisi dans les conditions prévues à l'article L. 231-1 et statuant par ordonnance sur requête ou selon la procédure accélérée au fond, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires ad hoc sont fixées par décret.

Le président du tribunal judiciaire précise et motive spécialement dans 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.

Article L. 231-3 (article 29-1 B al. 3)

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal judiciaire, le mandataire ad hoc adresse au 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. Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le président du tribunal judiciaire aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article L. 232-1.

Article L. 231-4 (article 29-1 B al. 4 et 5)

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 la décision du président du tribunal judiciaire au syndic. Le mandataire ad hoc peut saisir le 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'Etat dans le département.

Article L. 231-5 (article 29-1 B al. 6, 7, 8 et 9)

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. 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 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 président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond aux fins :

- 1° D'obtenir un jugement enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;
- 2° De désignation d'un administrateur provisoire, si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire par l'article L. 232-1.

Article L. 231-6 (article 29-1 C)

I.-Pour exercer les fonctions de mandataire ad hoc prévues à l'article L. 231-1, 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.

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

- 1° 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 ;
- 2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;
- 3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

4° Etre 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.

Article L. 231-7 (nouveau)

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent chapitre.

Article L. 231-8 (nouveau)

Toutes clauses contraires aux dispositions du présent chapitre ainsi que celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

Article L. 231-9 (nouveau)

I- Le présent chapitre est applicable dans les territoires d'outre-mer. Des décrets préciseront les modalités de son application dans ces territoires.

II- A la date de la publication de l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013, les dispositions du présent chapitre sont applicables en Nouvelle-Calédonie dans leur rédaction en vigueur à cette même date sous réserve des adaptations suivantes :

1° Aux articles L. 231-1, L. 231-2, L. 231-3, L. 231-4 et L. 231-5, les mots « tribunal judiciaire » sont remplacés par les mots « tribunal de première instance ».

2° Aux articles L. 231-1 et L. 231-4, les mots « représentant de l'Etat dans le département » sont remplacés par les mots « représentant du haut-commissaire de la République dans la province » ;

Chapitre 2 : Le traitement des copropriétés en difficulté

Article L. 232-1 (article 29-1 § I al. 1er)

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 président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le 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'Etat dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles L. 231-1 à L. 231-5, par le mandataire ad hoc.

Article L. 232-2 (article 29-1 § I al. 2)

Le 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 L. 112-67, 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'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 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.

Article L. 232-3 (article 29-1 § I al. 3)

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 L. 231-3 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 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, 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'Etat dans le département, 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.

Article L. 232-4 (article 29-1 § I al. 4)

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 président du tribunal judiciaire mette fin à la mission de l'administrateur provisoire. Pour les besoins de liquidation des dettes, les dispositions du présent chapitre sont applicables dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat.

Article L. 232-5 (article 29-1 § III)

Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire prévues au I, le 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 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.

Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles L. 231-1 à L. 231-5 du présent code, le mandataire ad hoc peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du 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 article ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

- 1° 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 ;
- 2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;
- 3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

4° Etre 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.

Article L. 232-6 (article 29-1 § 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.

Article L. 232-7 (article 29-1 § II)

Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.

Article L. 232-8 (article 29-2)

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'Etat 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.

Article L. 232-9 (article 29-3 § I)

I. — La décision de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article L. 232-1 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 :

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

2° 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.

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 L. 112-72, 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 la décision de désignation.

Article L. 232-10 (article 29-3 § II)

Le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger les suspensions et interdictions prévues à l'article L. 232-9 jusqu'à trente mois.

Article L. 232-11 (article 29-3 III)

Le président du tribunal judiciaire, statuant 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.

Article L. 232-12 (article 29-3 IV)

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions aux articles L. 232-9 à L. 232-11 sont poursuivies à l'encontre du syndicat des copropriétaires, après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Article L. 232-13 (article 29-4)

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'Etat.

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.

Dans un délai et selon des modalités fixés par décret en Conseil d'Etat, une action en relevé de forclusion peut être exercée par un créancier qui établit que sa défaillance n'est pas due à son fait.

Article L. 232-14 (article 29-5 § I et II)

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 L. 232-13.

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.

Article L. 232-15 (article 29-5 § III)

La notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien des suspensions et interdictions prévues aux articles L. 232-9 et L. 232-10.

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

Article L. 232-16 (article 29-5 § 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.

Article L. 232-17 (article 29-5 § 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.

Article L. 232-18 (article 29-6)

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 L. 112-67 et à l'article L. 232-2 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 consignait 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 à l'article L. 232-16.

Article L. 232-19 (article 29-7)

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 L. 232-18 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.

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 L. 232-14. Le jugement ordonne également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.

Article L. 232-20 (article 29-8 § 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 :

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

2° 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 à l'article L. 112-77.

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 aux articles L. 232-14 à L. 232-17.

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

Article L. 232-21 (article 29-8 § 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.

Article L. 232-22 (article 29-8 § III)

Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et 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.

Article L. 232-23 (article 29-9)

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.

Article L. 232-24 (article 29-10)

L'administrateur provisoire peut proposer au représentant de l'Etat 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'Etat 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.

Article L. 232-25 (article 29-11 § 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 :

1° 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'Etat dans le département ;

2° Ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné en vertu de l'article L. 232-1.

Article L. 232-26 (article 29-11 § II)

Dans le cadre du placement sous administration provisoire renforcée, le juge autorise l'administrateur provisoire, désigné en vertu de l'article L. 232-1, 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'Etat dans le département.

Article L. 232-27 (article 29-11 § 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.

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.

Article L. 232-28 (article 29-11 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 à l'article L. 232-26 est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge, mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit dans les conditions prévues aux articles L. 232-1 à L. 232-6.

Article L. 232-39 (article 29-12)

I. — Lorsque la mission de l'opérateur mentionné aux articles L. 232-26 et L. 232-27 prévoit la réalisation d'une division du syndicat dans les conditions prévues aux articles L. 232-20 à L. 232-22, la convention mentionnée à l'article L. 232-26 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.

Article L. 232-30 (article 29-13)

Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article L. 232-27 ouvre droit aux allocations de logement prévues au 2° de l'article L. 821-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article L. 232-31 (article 29-14)

Le juge peut :

1° 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 ;

2° 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.

Article L. 232-32 (article 29-15)

Les procédures prévues au livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Article L. 232-33 (nouveau)

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent chapitre.

Article L. 232-34 (nouveau)

Toutes clauses contraires aux dispositions du présent chapitre ainsi que celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

Article L. 232-35 (nouveau)

I- Le présent chapitre est applicable dans les territoires d'outre-mer. Des décrets préciseront les modalités de son application dans ces territoires.

II- A la date de la publication de l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013, les dispositions du présent chapitre sont applicables en Nouvelle-Calédonie dans leur rédaction en vigueur à cette même date sous réserve des adaptations suivantes :

1° Aux articles L. 232-1, L. 232-2, L. 232-3, L. 234-4, L. 232-5, L. 232-8 et L. 232-13, les mots « tribunal judiciaire » sont remplacés par les mots « tribunal de première instance ».

~~2° A l'article 29-5, le mot : " préfet " est remplacé par les mots : " représentant du haut-commissaire de la République dans la province " ;¹⁸~~

2° Aux articles L. 232-1 et L. 232-3, les mots « représentant de l'Etat dans le département » sont remplacés par les mots « représentant du haut-commissaire de la République dans la province » ;

¹⁸ L'article 64 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a supprimé la référence au préfet dans l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965.

Chapitre 3 : Les opérations de requalification des copropriétés dégradées

Article L. 233-1 (article L.741-1 CCH)

Des opérations de requalification des copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété.

Ces opérations sont menées sur un périmètre défini par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.

Chaque opération fait l'objet d'une convention entre personnes publiques, dont, le cas échéant, l'opérateur chargé de la mise en œuvre est signataire, qui prévoit tout ou partie des actions suivantes :

- 1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;
- 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
- 3° La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- 4° La mise en œuvre des actions prévues à l'article L. 303-1 ;
- 5° Le cas échéant, la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du présent code ainsi que de la procédure d'administration provisoire renforcée prévue aux articles L. 232-25 à L. 232-28 ;
- 6° La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, intégrant les objectifs de l'opération ;

L'opération de requalification de copropriétés peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du même code, qui peut être délégué à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération. L'instauration du droit de préemption urbain renforcé peut être assortie de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien établi par les autorités compétentes et transmis selon les modalités prévues à l'article L. 213-2 dudit code. Pour obtenir la réalisation de ce rapport, le vendeur peut se prévaloir des dispositions de l'article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations mentionnées au premier alinéa du présent article, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue au troisième alinéa du présent article, peuvent user des prérogatives qu'ils tiennent des troisième et avant-dernier alinéas de l'article L. 521-3-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article L. 233-2 (article L. 741-2 CCH)

L'Etat peut déclarer d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, une opération de requalification de copropriétés dégradées, dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'Etat, si l'opération de requalification présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements, et si le droit de préemption urbain renforcé assorti de l'obligation mentionnée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 233-1 du présent code a été instauré et que la commune s'est engagée formellement à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national. Le décret en Conseil d'Etat est pris après avis du représentant de l'Etat dans la région et consultation des communes ainsi que, le

cas échéant, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat concernés.

Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations d'intérêt national mentionnées au premier alinéa du présent article, sur proposition de l'opérateur chargé de conduire l'opération, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, de même que le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue à l'article L. 233-1 du présent code, de celles qu'ils tiennent des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 521-3-3 du code de la construction et de l'habitation.

Afin de faciliter la mise en œuvre des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne prévus au 3° de l'article L. 233-1, lorsque l'établissement public foncier chargé de conduire l'opération mentionnée au premier alinéa du présent article ou, le cas échéant, un autre opérateur désigné par l'Etat pouvant être délégataire du droit de préemption effectue un signalement auprès des personnes publiques disposant des prérogatives de police spéciale dans le cadre des actions d'acquisition, qui lui sont confiées en vertu du 1° de l'article L. 233-1, concernant un immeuble ou un logement situés dans le périmètre de l'opération, le déplacement d'un agent pour établir un rapport doit intervenir dans un délai d'un mois à compter du signalement.

La conduite de l'opération mentionnée au premier alinéa du présent article est définie aux 1° et 2° de l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme.

PARTIE REGLEMENTAIRE

LIVRE 1^{ER} : PRINCIPES GENERAUX

Titre 1^{er} : Le fonctionnement de la copropriété

Chapitre 1^{er} : Définition et organisation de la copropriété

Section 1^{ère} : Actes concourant à l'établissement et à l'organisation de la copropriété d'un immeuble bâti

Article R. 111-1 (article 1, al. 1 et 2)

Le règlement de copropriété mentionné par les articles L. 111-15 et L. 111-16 comporte les stipulations relatives aux objets visés par le premier alinéa de chacun desdits articles ainsi que l'état de répartition des charges prévu au troisième alinéa de l'article L. 111-23.

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.

Article R. 111-2 (article 1, al. 3, 4, 5 et 6)

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 L. 111-23, 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 :

1° Proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot, telles que ces valeurs résultent des critères posés à l'article L. 111-7, s'agissant des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ;

2° 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.

Article R. 111-3 (article 2)

Le règlement de copropriété peut également comporter :

1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions des articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié ;

2° La ou les conventions prévues à l'article L. 113-10 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

Article R. 111-4 (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 L. 111-1.

Si le règlement de copropriété comprend un état descriptif de division et les conventions visées à l'article R. 111-3, 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 R. 111-1 constituent le règlement de copropriété au sens et pour l'application du présent code.

Section 2 : Places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés

Article D. 111-5 (article 1^{er} Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017¹⁹)

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 le nombre, au moins égal à une place, défini au titre de l'obligation d'accessibilité prévue à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'emplacement des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes qui peuvent être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

L'assemblée générale fixe les conditions de location de ces places de stationnement adaptées et autorise le syndic à conclure le contrat de location.

Article D. 111-6 (article 2 Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017)

Pour la mise en œuvre du droit de priorité défini au deuxième alinéa de l'article L. 111-16, on entend par « personne handicapée habitant la copropriété » le copropriétaire ou le locataire, son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité et ses ascendants ou descendants ou personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles.

Ne bénéficie pas du droit de priorité la personne handicapée déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée ou titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété.

Article D. 111-7 (article 3 Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017)

Le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'entrée en vigueur des dispositions du présent décret la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location. Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies aux articles D. 112-82 et D. 112-83.

Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale prévue au premier alinéa, la personne handicapée habitant la copropriété mentionnée au premier alinéa de l'article D. 111-6 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée adresse sa demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle joint à sa demande les documents justifiant qu'elle remplit les critères fixés au premier alinéa de l'article D. 111-6.

Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue.

¹⁹ Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017 relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés.

Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande prévue au deuxième alinéa, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire.

Article D. 111-8 (article 4 Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017)

Si aucune demande de location prioritaire d'une place de stationnement adaptée n'a été adressée au syndic dans le délai mentionné au deuxième alinéa de l'article D. 111-7, la place de stationnement peut être proposée à la location à toute personne, selon les conditions fixées par l'assemblée générale en application du deuxième alinéa de l'article D. 111-5.

Article D. 111-9 (article 5 Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017)

En cas d'absence de place de stationnement adaptée disponible, toute personne répondant aux critères énumérés au premier alinéa de l'article D. 111-6 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée en informe le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant les pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande.

A compter de la réception de la demande, le syndic reprend le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail.

Article D. 111-10 (article 6 Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017)

Les dispositions des articles D. 111-5 à D. 111-9 sont reproduites dans le règlement de copropriété.

La présente section s'applique aux immeubles dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2015.

Section 3 : La fiche synthétique de la copropriété

Article D. 111-11 (article 1^{er} Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016²⁰)

La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article L. 111-18 est établie par le représentant légal de la copropriété. Chaque année, celui-ci procède à la mise à jour des informations qu'elle contient. Les données correspondantes sont établies dans un délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Article D. 111-12 (article 2 Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016)

La fiche synthétique mentionne :

1° L'identification de la copropriété pour laquelle la fiche est établie :

a) Nom d'usage, s'il y a lieu, et adresse(s) du syndicat de copropriétaires ;

b) Adresse(s) du ou des immeubles (si différente de celle du syndicat) ;

c) Numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires au registre national des copropriétés et date de dernière mise à jour des données d'immatriculation ;

d) Date d'établissement du règlement de copropriété ;

²⁰ Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016 fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

e) Le cas échéant, numéro identifiant d'établissement (SIRET) du syndicat ;

2° L'identité du syndic ou de l'administrateur provisoire ayant établi la fiche :

a) Nom, prénom et adresse du représentant légal de la copropriété ;

b) Le cas échéant, numéro identifiant d'établissement (SIRET) du représentant légal ;

c) Cadre de son intervention (mandat de syndic ou mission d'administration provisoire) ;

3° L'organisation juridique de la copropriété :

a) S'il y a lieu, nature du syndicat (principal - secondaire/coopératif), résidence-services ;

b) S'il s'agit d'un syndicat secondaire, numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés du syndicat principal du syndicat de copropriétaires ;

4° Les caractéristiques techniques de la copropriété :

a) Nombre total de lots inscrit dans le règlement de copropriété ;

b) Nombre total de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux inscrit dans le règlement de copropriété ;

c) Nombre de bâtiments ;

d) Période de construction des bâtiments ;

5° Les équipements de la copropriété :

a) Type de chauffage et, pour un chauffage collectif (partiel ou total) non urbain : type d'énergie utilisée ;

b) Nombre d'ascenseurs ;

6° Les caractéristiques financières de la copropriété :

a) En cas de premier exercice comptable (comptes non encore approuvés en assemblée générale) : dates de début et de fin de l'exercice comptable ;

b) En cas d'exercice comptable clos dont les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale :

- dates de début et de fin de l'exercice et date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes ;

- montant des charges pour opérations courantes ;

- montant des charges pour travaux et opérations exceptionnelles ;

- montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres ;

- montant des impayés ;

- nombre de copropriétaires débiteurs du syndicat dont la dette excède le seuil fixé par l'arrêté du ministre chargé du logement mentionné à l'article R. 711-9 du code de la construction et de l'habitation ;

- montant du fonds de travaux ;

c) Présence de personnel(s) employé(s) par le syndicat de copropriétaires.

Les syndicats relevant de l'article L. 221-1 ne sont pas tenus de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.

Article D. 111-13 (article 3 Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016)

I.-La fiche de synthèse peut être extraite du registre national des copropriétés mentionné à l'article L. 121-1. Cette fiche comporte la date de délivrance du document et la mention « fiche délivrée par le registre national des copropriétés sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal ».

II.-En dehors du cas mentionné au I, la fiche mentionne la date de délivrance du document, le nom et la signature de l'autorité qui l'a délivrée accompagnés de son cachet.

Article D. 111-14 (article 1^{er} Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020²¹)

Le montant de la pénalité mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 111-18 est fixé à 15 euros par jour de retard.

Section 4 : La comptabilité du syndicat

Article R. 111-15 (article 43)

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

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article L. 112-21 ne s'applique pas à cette situation.

Article R. 111-16 (article 44)

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

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

Article R. 111-17 (article 45)

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

²¹ Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020 portant diverses mesures relatives aux pénalités de retard applicables au syndic de copropriété à défaut de transmission de documents, à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne, et au budget alloué au conseil syndical ayant reçu une délégation de pouvoirs.

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

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

Article R. 111-18 (article 45-1)

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

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

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

Les avances sont remboursables.

Section 5 : Les comptes du syndicat des copropriétaires

Article D. 111-19 (article 1^{er} Décret n°2005-240 du 14 mars 2005²²)

Les règles comptables spécifiques prévues par le présent décret s'appliquent uniquement aux syndicats de copropriétaires. Elles ne s'appliquent pas à la comptabilité du syndic, qui obéit à ses règles propres, ni à la comptabilité d'autres entités telles que les unions de syndicats ou les associations syndicales régies par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004. Les statuts de ces dernières peuvent, toutefois, prévoir que leurs comptes sont tenus conformément aux règles comptables propres aux syndicats de copropriétaires, à l'exception des associations assujetties de plein droit au règlement n° 99-01 de l'Autorité des normes comptables.

Article D. 111-20 (article 2 Décret n°2005-240 du 14 mars 2005)

En application des articles L. 111-29 et L. 111-30, le syndicat des copropriétaires approuve les comptes de l'exercice clos et vote, d'une part, le budget prévisionnel concernant les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, d'autre part les dépenses pour travaux prévus par l'article L. 111-30 et les opérations exceptionnelles selon les règles et les modalités de présentation précisées ci-après, pour l'information des copropriétaires et des tiers. Les comptes de l'exercice comprennent les charges et produits pour les opérations courantes, et les charges et produits pour les travaux mentionnés ci-dessus et les opérations exceptionnelles. Le montant alloué au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs en application de l'article L. 112-34 est inclus dans le budget prévisionnel, sauf lorsqu'il porte sur des dépenses non comprises dans ce budget.

En application de l'article L. 111-41, sont rattachés à l'exercice les produits acquis (produits reçus et à recevoir) et les charges supportées (charges réglées et à régler) au titre de l'exercice.

²² Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

Article D. 111-21 (article 3 Décret n°2005-240 du 14 mars 2005)

Les charges constatées pour les opérations courantes mentionnées à l'article L. 111-29 comprennent les sommes, versées ou à verser, en contrepartie des fournitures et services dont a bénéficié le syndicat.

Les produits constatés pour les opérations courantes comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chaque copropriétaire en vertu de l'obligation leur incombant, enregistrées à la date d'exigibilité. Ils comprennent aussi les produits divers affectés aux opérations courantes suivant affectation décidée ou approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article D. 111-22 (article 4 Décret n°2005-240 du 14 mars 2005)

Les charges constatées pour les travaux et opérations exceptionnelles comprennent les sommes, versées ou à verser, pour les travaux prévus par l'article L. 111-30 et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires. Les charges sont à comptabiliser par le syndicat au fur et à mesure de la réalisation des travaux ou de la fourniture des prestations.

Lorsque les travaux ou prestations s'effectuent sur plusieurs exercices, les montants correspondant aux travaux et prestations votés sont comptabilisés au titre de l'exercice au cours duquel les travaux ou prestations sont réalisés.

Les charges comprennent aussi les dépréciations sur créances douteuses à l'encontre des personnes autres que les copropriétaires ; leur estimation est présentée par le syndic et soumise au vote de l'assemblée générale. Les dépréciations de créances douteuses à l'encontre des copropriétaires sont à constater après avoir mis en œuvre les diligences nécessaires au recouvrement, au moment de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière.

Les produits constatés pour les travaux et opérations exceptionnelles comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chacun des copropriétaires en vertu de l'obligation leur incombant résultant de l'article L. 111-30, les emprunts contractés par le syndicat pour couvrir les dépenses pour travaux, les subventions notifiées, les indemnités d'assurance et les loyers des parties communes, ainsi que les produits divers issus des placements décidés par le syndicat et les intérêts des sommes dues au syndicat suivant affectation décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les produits pour travaux et opérations exceptionnelles sont à constater au titre de l'exercice de leur exigibilité.

Les subventions sont à constater dès leur notification, à l'exception des subventions dont le versement s'effectue sur plusieurs exercices, qui sont à mentionner dans l'état des travaux prévus par l'annexe 5 au présent code dès leur notification et inscrites en comptabilité sur le fondement des dispositions prévues par la décision accordant la subvention.

Article D. 111-23 (article 5 Décret n°2005-240 du 14 mars 2005)

L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de douze mois. Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice. Pour le premier exercice, l'assemblée générale des copropriétaires fixe la date de clôture des comptes et la durée de cet exercice qui ne pourra excéder dix-huit mois.

La date de clôture de l'exercice pourra être modifiée sur décision motivée de l'assemblée générale des copropriétaires. Un délai minimum de cinq ans devra être respecté entre les deux décisions d'assemblées générales modifiant la date de clôture.

Article D. 111-24 (article 6 Décret n°2005-240 du 14 mars 2005)

Les pièces justificatives, documents de base de toute écriture comptable, doivent être des originaux et comporter les références du syndicat (nom et adresse de l'immeuble). Elles doivent être datées et conservées par le syndic pendant dix ans, sauf dispositions expresses contraires.

En cas de changement de syndic, les documents comptables et les originaux des pièces justificatives sont transmis au successeur, le syndic sortant prenant ses propres dispositions afin de conserver les copies des pièces justificatives qu'il estime nécessaires pour la justification des opérations comptables qui lui incombent.

Article D. 111-25 (article 7 Décret n°2005-240 du 14 mars 2005)

Le syndic doit être en mesure de ventiler les sommes exigibles à recevoir de chaque copropriétaire selon les rubriques suivantes :

- créances sur opérations courantes ;
- créances sur travaux de l'article L. 111-30 et opérations exceptionnelles ;
- montant de la cotisation appelée au titre du fonds de travaux prévu à l'article L. 111-37 sur l'exercice comptable en cours ;
- créances sur avances ;
- créances sur emprunts obtenus par le syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider, pour assurer un meilleur suivi des fonds versés par les copropriétaires, que le syndic procède à la ventilation comptable en cinq sous-comptes selon les rubriques ci-dessus dès l'enregistrement des opérations.

Article D. 111-26 (article 8 Décret n°2005-240 du 14 mars 2005)

Les comptes arrêtés à la clôture de l'exercice font l'objet de documents de synthèse présentés aux copropriétaires, qui comprennent nécessairement l'état financier, le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires et l'état des travaux de l'article L. 111-30 précité et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice, établis sous forme de tableaux conformes aux modèles prévus à titre obligatoire aux annexes n°s 1, 2, 3, 4 et 5 du présent code.

L'état financier présente l'état des créances et des dettes. Il comporte la situation de trésorerie mentionnée à l'article L. 111-41 et fait apparaître le montant des emprunts restant dus.

Le compte de gestion général présente les charges et les produits de l'exercice. Il comprend le compte de gestion pour opérations courantes et le compte de gestion pour travaux de l'article L. 111-30 et opérations exceptionnelles.

L'état des travaux de l'article L. 111-30 et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice fait apparaître en fin d'exercice le réalisé et le prévisionnel de chaque opération.

Les comptes de l'exercice clos sont à présenter pour leur approbation par les copropriétaires avec le budget voté correspondant à cet exercice et le comparatif des comptes approuvés de l'exercice précédent.

Les excédents ou insuffisances des charges ou produits sur opérations courantes sont répartis à l'arrêté des comptes entre chacun des copropriétaires en fonction des quotes-parts afférentes à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Il est précisé que pour les charges et produits pour travaux de l'article L. 111-30 et opérations exceptionnelles, la répartition est opérée selon les mêmes modalités et ne peut intervenir qu'à la clôture définitive de chacune des opérations concernées.

Article D. 111-27 (article 9 Décret n°2005-240 du 14 mars 2005)

Les charges pour opérations courantes et produits attendus sur opérations courantes font l'objet d'un budget prévisionnel, soumis au vote des copropriétaires. Ils sont présentés dans un document récapitulatif conforme au modèle de l'annexe n° 2.

Article D. 111-28 (article 10 Décret n°2005-240 du 14 mars 2005)

Les charges pour opérations courantes et les charges pour travaux de l'article L. 111-30 et opérations exceptionnelles font l'objet d'une double présentation :

- présentation par nature au sein du compte de gestion général et du budget prévisionnel. Cette présentation doit respecter les tableaux de l'annexe n° 2 ;
- ventilation analytique par catégories de charges pour le compte de gestion général et pour le budget prévisionnel. Cette présentation doit respecter les tableaux de l'annexe n° 3 et de l'annexe n° 4, dont les rubriques sont arrêtées en fonction des clauses du règlement de copropriété.

Pour l'approbation des comptes, le total des charges pour opérations courantes de l'annexe n° 3 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2 et le total des charges pour travaux de l'article L. 111-30 et opérations exceptionnelles de l'annexe n° 4 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2.

Pour le vote du budget prévisionnel, le total des charges pour opérations courantes de l'annexe n° 3 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2.

Article D. 111-29 (article 11 Décret n°2005-240 du 14 mars 2005)

Les modalités d'établissement des comptes du syndicat des copropriétaires sont précisées dans l'arrêté conjoint du garde des sceaux et du ministre chargé du logement pris en application du présent décret.

Article D. 111-30 (article 12 Décret n°2005-240 du 14 mars 2005)

Les annexes mentionnées aux articles D. 111-26, D. 111-27 et D. 111-28 sont conservées avec copie du procès-verbal de l'assemblée générale qui approuve les comptes et qui vote le budget prévisionnel. Ces documents font l'objet d'un classement particulier dans les archives du syndicat.

Chapitre 2 : Administration de la copropriété

Section 1 : Les assemblées générales de copropriétaires

Article R. 112-1 (article 7)

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

Sauf s'il en est disposé autrement dans le présent code, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

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 R. 232-12, 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.

Article R. 112-2 (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 R. 117-7 du présent code.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

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 R. 232-12, 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.

Article R. 112-3 (article 8-1)

La demande faite par un ou plusieurs copropriétaires de convoquer une assemblée générale à leurs frais, en application de l'article L. 112-2, 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 alinéa de l'article R. 112-10 et au 3° de l'article R. 112-14.

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.

Article R. 112-4 (article 9 al. 1^{er} et 3, 1^{ère} phrase)

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 indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Article R. 112-5 (article 9 al. 2)

Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 112-3 est joint à la convocation.

Article R. 112-6 (article 9 al. 3)

Sans que cette formalité soit prescrite 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 R. 112-10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.

Article R. 112-7 (article 9 al. 4)

Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

Article R. 112-8 (article 9 bis)

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.

Article R. 112-9 (article 9-1)

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 L. 112-16, 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 R. 112-4.

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.

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 n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Tout copropriétaire peut obtenir une copie des pièces justificatives à ses frais.

Article R. 112-10 (article 10)

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

Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article L. 112-2, 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.

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 7° et 8° de l'article R. 112-4. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article L. 112-63, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

Article R. 112-11 (article 10-1)

Le descriptif détaillé mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-65 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.

Article R. 112-12 (article 10-2)

Pour l'application de l'article L. 112-65, 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.

Article R. 112-13 (article 10-3)

En l'absence d'opposition motivée de l'assemblée générale dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 112-65, 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 L. 117-1.

Article R. 112-14 (article 11 § I)

Pour la validité de la décision, sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

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

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

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

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 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 L. 112-73 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article L. 112-70 ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, accompagné de la fiche d'information prévue au troisième alinéa de l'article L. 112-13, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article R. 112-63, 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 L. 111-29 (2^{ème} et 3^{ème} alinéa), L. 111-30, L. 112-15 (1^{er} et 2^{ème} alinéas), L. 112-46, L. 112-63, L. 112-67, L. 113-1, L. 113-6, L. 113-7, L. 113-8, L. 113-10 (alinéas 3 et 4) et L. 114-3 ;

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 judiciaire en application des dispositions de l'article L. 232-1 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

10° 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 L. 231-2 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;

11° 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 ;

12° Les projets des conventions et l'avis du conseil syndical mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 223-6 ou le projet de résolution portant délégation en application du deuxième alinéa de cet article ;

13° Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article L. 223-1 ;

14° Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur des travaux d'intérêt collectif réalisés sur parties privatives, en application de l'article L. 111-20, une analyse des solutions éventuelles n'affectant pas ces parties.

Article R. 112-15 (article 11 § II)

Pour l'information des copropriétaires, sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

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 de l'article L. 112-23 ;

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article R. 112-34 et le bilan établi par le conseil syndical en application du troisième alinéa de l'article L. 223-6 ;

5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;

6° L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article L. 112-58 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

7° Le compte rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du deuxième alinéa de l'article L. 223-8 ;

8° Le descriptif détaillé des travaux, mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-65 ;

9° 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 ;

10° Le rapport prévu au dernier alinéa de l'article L. 112-37.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Article R. 112-16 (article 12)

Pour l'application de l'article L. 112-44, 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 L. 112-44 (alinéa 1^{er}) ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Article R. 112-17 (article 13)

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles R. 112-4 à R. 112-14.

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

Article R. 112-18 (article 13-1)

Pour l'application de l'article L. 112-3, 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 syndic 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.

Article R. 112-19 (article 13-2)

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.

Article R. 112-20 (article 14)

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 ;
- 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 articles L. 112-39 et L. 112-40 et du dernier alinéa de l'article L. 111-23.

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.

Article R. 112-21 (article 14-1)

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.

Article R. 112-22 (article 15)

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions des articles L. 232-1 à L. 232-6 et de l'article R. 117-7 (alinéa 1^{er}), 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 R. 112-23 (article 15-1)

Le syndic qui reçoit, en application de l'article L. 112-40, un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En leur absence, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale.

Article R. 112-24 (article 16)

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'article R. 112-2 (alinéa 1^{er}) sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application de l'article L. 112-39, sous réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

Article R. 112-25 (article 17)

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Le procès-verbal précise, le cas échéant, si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical, par un membre du conseil syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article R. 112-23.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. 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 L. 112-3.

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

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.

Article R. 112-26 (article 17-1)

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'entraîne 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.

Article R. 112-27 (article 18)

Le délai prévu au deuxième alinéa de l'article L. 117-1 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu au premier alinéa de l'article L. 112-44, 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 du deuxième alinéa de l'article L. 117-1.

En outre, dans le cas prévu au premier alinéa de l'article L. 112-44, 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 R. 112-28 (article 19)

Pour l'application des articles L. 112-64 et L. 112-68, 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.

Article R. 112-29 (article 19-1)

Pour l'application de l'article L. 112-68 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 L. 112-64 ne sont pas applicables aux décisions relevant de la majorité prévue au premier alinéa de l'article L. 112-67.

Article R. 112-30 (article 19-2)

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par l'article L. 112-23, 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.

Article R. 112-31 (article 20)

Il est procédé pour les assemblées spéciales des copropriétaires de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.

Article R. 112-32 (article 21)

La délégation de pouvoir accordée en application du a de l'article L. 112-63 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.

Article R. 112-33 (article 21-1)

Les décisions prises par le conseil syndical, lorsqu'il bénéficie d'une délégation de pouvoirs en application des articles L. 112-33 et suivants, 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.

Section 2 : Le conseil syndical

Article R. 112-34 (article 22)

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 L. 112-45.

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 L. 112-75, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article R. 112-35 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 R. 112-35 (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 R. 112-36 (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 R. 112-37 (article 26 al. 1 et 2)

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 aux articles L. 112-33 à L. 112-37 et L. 112-63 a, ainsi qu'aux articles R. 112-32 et R. 112-33.

Article R. 112-38 (article 26 al. 3)

Un ou plusieurs membres du conseil syndical peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés à l'article L. 112-24.

Article R. 112-39 (article 26 al. 4)

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.

Article R. 112-40 (article 26 al. 5)

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

Article R. 112-41 (article 26 al. 5)

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 L. 112-26, le conseil syndical communique au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de la mise en concurrence prévue au même article.

Article D. 112-42 (article 2 Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020²³)

Le montant de la pénalité mentionnée à l'article L. 112-24 est fixé à 15 euros par jour de retard.

Article R. 112-43 (article 26-1)

Pour l'application des dispositions de l'article L. 112-34, 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 à l'article L. 111-30.

Article R. 112-44 (article 27 al. 1^{er})

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

Article R. 112-45 (article 27 al. 2 et 3)

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 3 : Le syndic

Article R. 112-46 (article 28)

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 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, le concubin, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés 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.

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

²³ Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020 portant diverses mesures relatives aux pénalités de retard applicables au syndic de copropriété à défaut de transmission de documents, à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne, et au budget alloué au conseil syndical ayant reçu une délégation de pouvoirs.

Article R. 112-47 (article 29)

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 L. 111-28 et L. 112-4 à L. 112-11.

Le contrat type de syndic prévu au troisième alinéa de l'article L. 112-13 est celui figurant en annexe 1 du présent code.

Le syndicat de copropriétaires mentionné à l'article L. 112-12 peut déroger aux stipulations du contrat type dans les conditions prévues 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 L. 112-13 figure en annexe 2 du présent décret.

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 L. 112-63.

Article D. 112-48 (article 1^{er} Décret n° 2020-153 du 21 février 2020²⁴)

Le montant mentionné au b de l'article L. 111-24 est fixé à 380 € TTC.

Article R. 112-49 (article 30)

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

Article R. 112-50 (article 31)

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 R. 112-51 (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 mentionnés à l'article R. 116-8 ; 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. 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 L. 112-44 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu

²⁴ Décret n° 2020-153 du 21 février 2020 pris pour l'application de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

Article R. 112-52 (article 33 al. 1, 2, 3 et 4)

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles R. 111-1 à R. 111-4, 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.

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, 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.

Article R. 112-53 (article 33 al. 5)

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

Article R. 112-54 (article 33-1)

En cas de changement de syndic, la transmission 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 figurant dans l'espace en ligne sécurisé prévu au onzième²⁵ alinéa l'article L. 112-4, doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

Article R. 112-55 (article 33-2)

L'obligation prévue à la troisième phrase du premier alinéa de l'article L. 112-18 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.

Article R. 112-56 (article 34)

L'action visée au troisième alinéa de l'article L. 112-18 peut être introduite après mise en demeure effectuée dans les formes prévues par l'article R. 117-20 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 judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

²⁵ Voir note sous l'article L. 112-4.

Article R. 112-57 (article 35)

Le syndic peut exiger le versement :

- 1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;
- 2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 111-29 ;
- 3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article L. 111-30 et énoncées à l'article R. 111-16 ;
- 4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- 5° Des cotisations au fonds de travaux prévues à l'article L. 111-38 ;
- 6° 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 L. 112-34 ;
- 7° Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

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.

Article R. 112-58 (article 35-1)

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

Article R. 112-59 (article 35-2)

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, 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, 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.

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.

Article R. 112-60 (article 36)

Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre de l'article R. 112-57 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 R. 112-61 (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.

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 l'article L. 111-30.

Article R. 112-62 (article 38)

Le constat de la défaillance du copropriétaire, mentionnée au premier alinéa de l'article L. 112-73, 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.

Article R. 112-63 (article 39)

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, son concubin, ses parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus.

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

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

Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Article R. 112-64 (article 39-1)

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

Section 4 : Economies d'énergie dans les immeubles en copropriété

Article R. 112-65 (article R. 138-1 CCH)

Afin de soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires la question portant sur un plan de travaux d'économies d'énergie ou un contrat de performance énergétique, conformément à l'article L. 112-52, le syndic de copropriété joint, selon le cas, à la convocation le diagnostic de performance

énergétique ou le rapport synthétique de l'audit énergétique prévus respectivement aux articles R. 134-4-3 et R. 134-14 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas où le syndicat des copropriétaires décide de réaliser des travaux d'économies d'énergie, le syndic de copropriété procède à la mise en concurrence d'entreprises pour la réalisation de ces travaux. Il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivant cette mise en concurrence le vote, sur la base des devis recueillis, soit d'un plan de travaux d'économies d'énergie, soit d'un contrat de performance énergétique.

Dans le cas où un plan de travaux d'économies d'énergie est adopté par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux planifiés doivent faire l'objet d'un vote distinct dans les conditions prévues au f de l'article L. 112-63.

Article R. 112-66 (article R. 138-2 CCH)

Le plan de travaux d'économies d'énergie comprend :

I. — Des travaux d'amélioration de la performance énergétique correspondant à une ou plusieurs des actions figurant dans l'une ou l'autre des deux catégories suivantes :

1° Travaux portant sur les parties et équipements communs :

- a) Travaux d'isolation thermique performants des toitures ;
- b) Travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés ;
- c) Travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées donnant sur l'extérieur ;
- d) Travaux d'amélioration des installations d'éclairage des parties communes ;
- e) Travaux d'installation, de régulation, d'équilibrage ou de remplacement des systèmes de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire ;
- f) Travaux d'isolation des réseaux collectifs de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire ;
- g) Travaux de régulation ou de remplacement des émetteurs de chaleur ou de froid ;
- h) Travaux d'amélioration ou d'installation des équipements collectifs de ventilation ;
- i) Travaux d'installation d'équipements de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;

2° Travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives :

- a) Travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs ;
- b) Pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid ;
- c) Equilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ;
- d) Mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées.

II. — Un programme détaillé indiquant l'année prévisionnelle de réalisation des travaux et leur durée.

III. — Une évaluation du coût des travaux prévus au plan, fondée sur les devis issus de la consultation d'entreprises.

Article R. 112-67 (article R. 138-3 CCH)

Les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives mentionnés au f de l'article L. 112-63 comprennent tout ou partie des travaux mentionnés au 2° du l de l'article R. 112-66.

Dès lors que de tels travaux sont votés, les copropriétaires concernés sont tenus de les réaliser dans un délai raisonnable en fonction de la nature et du coût des travaux, sauf s'ils sont en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents.

Le syndicat des copropriétaires procède à la réception des travaux en présence des copropriétaires concernés. En cas de réserves, le syndic de copropriété assure le suivi et la réception des travaux destinés à permettre la levée des réserves. Après réception définitive des travaux, le syndic de copropriété adresse aux copropriétaires concernés, par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie de remise contre émargement, les pièces et documents relatifs aux travaux, notamment le contrat de l'entreprise, le ou les procès-verbaux de réception et, le cas échéant, les attestations des assurances prévues aux articles L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances afin que chaque copropriétaire puisse utilement mettre en œuvre les garanties à la charge de l'entreprise.

Section 5 : Les unions de syndicats de copropriétaires

Article R. 112-68 (article 63)

L'union de syndicats, mentionnée aux articles L. 112-80 à L. 112-85, 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 R. 112-69 (article 63-1)

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

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

Article R. 112-70 (article 63-2)

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

Article R. 112-71 (article 63-3)

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article L. 112-44, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, leurs concubins, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ou leurs représentants légaux.

Il est désigné à la majorité de l'article L. 112-45.

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

Article R. 112-72 (article 63-4)

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

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

Section 6 : Le carnet d'entretien de l'immeuble

Article D. 112-73 (article 1^{er} Décret n°2001-477 du 30 mai 2001²⁶)

Le carnet d'entretien prévu à l'article L. 112-4 contient au moins les informations mentionnées à l'article D. 112-75 et, s'il y a lieu, celles mentionnées à l'article D. 112-76.

Article D. 112-74 (article 2 Décret n°2001-477 du 30 mai 2001)

Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient.

Lorsque le syndicat gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, il est tenu un carnet d'entretien par chacun d'eux. Dans ce cas, le syndic ouvre, dans le carnet du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

Article D. 112-75 (article 3 Décret n°2001-477 du 30 mai 2001)

Le carnet d'entretien mentionne :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Article D. 112-76 (article 4 Décret n°2001-477 du 30 mai 2001)

Le carnet d'entretien indique également :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;

²⁶ Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;
- si le diagnostic technique global existe, la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concernés par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé ;
- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article D. 112-77 (article 5 Décret n°2001-477 du 30 mai 2001)

Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Section 7 : Espace en ligne sécurisé

Article R. 112-78 (article 33-1-1)

L'espace en ligne sécurisé mentionné au dernier alinéa de l'article L. 112-4 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 sont, le cas échéant, actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

Article D. 112-79 (article 1^{er} Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019²⁷)

La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble, mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé accessible à l'ensemble des copropriétaires, est la suivante :

- 1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article L. 111-18 ;
- 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- 5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;

²⁷ Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne.

8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales annuelles ayant été appelées à connaître des comptes et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;

9° Le contrat de syndic en cours.

Article D. 112-80 (article 2 Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019)

La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé, est la suivante :

1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;

2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;

3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;

4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

Article D. 112-81 (article 3 Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019)

La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé accessible aux seuls membres du conseil syndical, pour l'exercice de leurs missions d'assistance et de contrôle définies aux articles L. 112-22 à L. 112-32, est la suivante :

1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;

2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;

3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;

4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article R. 112-51 ;

5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Section 8 : Information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale

Article D. 112-82 (article 1^{er} Décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015²⁸)

Dans un délai de trois mois après la tenue de chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de chaque immeuble des décisions prises par ladite assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, telles que :

²⁸ Décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015 relatif à l'information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale.

- les décisions relatives à la maintenance et à l'entretien de l'immeuble, aux travaux de toute nature et aux actes techniques concourant à la préparation de ces travaux tels que les diagnostics, les audits, les études techniques ;
- les décisions relatives à la présence du personnel ou des prestataires.

Lorsque ces décisions comprennent des informations à caractère personnel, il est procédé à l'anonymisation de leur contenu.

Toutefois, ne peuvent être portées à la connaissance des occupants les décisions de l'assemblée générale concernant :

- une saisie immobilière ou une procédure contentieuse opposant un ou plusieurs copropriétaires au syndicat ;
- les prestations de gestion confiées au syndic ou pour lesquelles il est mandaté.

Une décision ayant pour effet le licenciement du gardien, concierge ou employé d'immeubles ne peut être portée à la connaissance des occupants avant que ce dernier ait reçu la lettre lui notifiant son licenciement.

Article D. 112-83 (article 2 Décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015)

L'information mentionnée à l'article D. 112-82 est réalisée par un document affiché pendant un mois à l'emplacement prévu à cet effet s'il en existe un ou, à défaut, déposé dans chacune des boîtes aux lettres ou remis selon les modalités habituellement utilisées dans la copropriété pour la remise des courriers.

Chapitre 3 : Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions réglementaires.

Chapitre 4 : Reconstruction

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions réglementaires.

Chapitre 5 : Le diagnostic technique global

Article D. 115-1 (article D. 731-1 CCH)

Le tiers mentionné au premier alinéa de l'article L. 115-1 peut être une personne physique, une personne morale ou un groupement doté de personnalité juridique.

Pour réaliser le diagnostic technique global mentionné au même article, ce tiers doit justifier que des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique possèdent les compétences requises sur :

- les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre ;
- les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques ;
- les pathologies du bâtiment et de ses équipements ;
- la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques ;

- la terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus ;
- les textes législatifs et réglementaires traitant de l'habitat et de la construction, en particulier les normes de sécurité et d'accessibilité, règlement sanitaire départemental, ainsi que les notions juridiques de la copropriété et les relations légales ou contractuelles entre le syndicat des copropriétaires et les prestataires d'entretien des équipements communs ;
- la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les contrats d'entretien et d'estimer la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires ;
- les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

Article D. 115-2 (article D. 731-2 CCH)

Le tiers mentionné au premier alinéa de l'article L. 115-1 proposant ses services en vue de la réalisation d'un diagnostic technique global ou sollicité à cette fin doit justifier au syndicat des copropriétaires, et au conseil syndical s'il existe, que des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique détiennent les compétences prévues à l'article D. 115-1 et, s'il en dispose, produire des références sur des prestations similaires.

Il doit également, pour des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique, leur présenter la copie d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement postsecondaire d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, ce diplôme ayant été délivré par une autorité compétente d'un Etat de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou la copie d'un titre professionnel, ou l'attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier, ou d'une certification de qualification professionnelle de niveau équivalent.

S'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle lui permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions, il en justifie au syndicat des copropriétaires, et au conseil syndical s'il existe.

Il doit attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic sauf si ce dernier a obtenu l'autorisation mentionnée au 2^{ème} alinéa de l'article L. 112-15.

Il doit, en outre, attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lequel porte le diagnostic technique global.

Le tiers proposant ses services en vue de la réalisation d'un diagnostic technique global ou sollicité à cette fin ne peut accorder, directement ou indirectement, à la copropriété pour laquelle le diagnostic technique global mentionné doit être établi et à ses représentants, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

Il ne peut recevoir, directement ou indirectement, pour lui-même, ses membres ou ses employés, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

Article D. 115-3 (article D. 731-3 CCH)

En cas de mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans, le tiers choisi par le propriétaire pour réaliser le diagnostic technique global remplit les conditions fixées à l'article D. 115-1. Il produit les références et les pièces prévues à l'article D. 115-2, à l'exception de l'attestation prévue au quatrième alinéa.

Chapitre 6 : Dispositions relatives en cas de transfert de propriété d'un immeuble soumis au statut de la copropriété

Article R. 116-1 (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 L. 111-27, 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 R. 116-2 (article 4-1)

La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée aux articles L. 116-6 à L. 116-9 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 R. 116-3 (article 4-2)

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 R. 116-2.

Article R. 116-4 (article 4-3)

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 des articles L. 116-6 à L. 116-9 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

Article R. 116-5 (article 5)

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article R. 116-1, 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 ou les lots objets d'une même mutation, 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 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 aux articles L. 112-72 et L. 113-4 ;
- 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 chaque lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article R. 111-18 ;
- b) Des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article L. 112-21.

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article R. 111-18 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 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.

Article R. 116-6 (article 5-1)

Pour l'application des dispositions des articles L. 116-4 et L. 116-5, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

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

1° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat 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 L. 116-4 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 R. 116-7 (article 5-2)

Pour l'application du 1° bis de l'article 2374 du code civil, l'année s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article D. 111-23.

Article R. 116-8 (article 6)

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, 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 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 aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 112-44. Elle comporte, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article L. 112-74.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article L. 116-4.

Article R. 116-9 (article 6-1)

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article R. 116-6, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article R. 116-10 (article 6-2)

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

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article L. 111-29, 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 R. 116-11 (article 6-3)

Toute convention contraire aux dispositions de l'article R. 116-10 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Chapitre 7 : Dispositions d'ordre général

Section 1 : Procédures judiciaires applicables aux syndicats de copropriétaires

Article R. 117-1 (article 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 ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical 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.

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 1^{er} du présent article, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues par les articles L. 112-4 à L. 112-18. 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 R. 117-2 (article 47)

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 les références des comptes bancaires du syndicat, les coordonnées de la banque et l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic dans les conditions prévues aux articles R. 112-4 à R. 112-7.

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 R. 117-3 (article 47-1)

Le mandataire ad hoc mentionné à l'article L. 117-6 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 à l'article L. 112-8, s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Article R. 117-4 (article 48)

A défaut de désignation dans les conditions prévues par les articles L. 112-22 à L. 112-32 et au troisième alinéa de l'article R. 112-35, le président du tribunal judiciaire, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne par ordonnance les membres du conseil syndical.

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

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

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

Article R. 117-5 (article 49)

Sous réserve des dispositions des articles R. 112-2 et R. 117-7, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés à l'article L. 112-8, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal judiciaire statuant en référé en vue de la désignation d'un administrateur ad hoc de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur ad hoc, sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets ; la mission ainsi confiée est celle qui est définie par les articles L. 112-4 à L. 112-7.

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 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.

Article R. 117-6 (article 49-1)

L'action en justice prévue au troisième alinéa de l'article L. 111-42 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.

Article R. 117-7 (article 50)

Dans l'hypothèse prévue à l'article R. 112-2 (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.

Article R. 117-8 (article 51)

Copie de toute assignation délivrée par un copropriétaire qui, en vertu de l'article L. 111-42 (alinéa 2), 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 R. 117-9 (article 52)

L'action en justice visée à l'article L. 111-26 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 L. 111-23.

Article R. 117-10 (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 L. 111-23, l'action en justice visée à l'article L. 111-26 est intentée à l'encontre de ce copropriétaire.

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

Article R. 117-11 (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 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.

Article R. 117-12 (article 55)

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

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, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R. 136-2 du code de la construction et de l'habitation et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal judiciaire est saisi en application des premiers alinéas des articles L. 231-1 et L. 232-1 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

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

Article R. 117-13 (article 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, son concubin, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

Article R. 117-14 (article 57)

Le président du conseil syndical exerce aux frais avancés du syndicat des copropriétaires les procédures judiciaires prévues à l'article L. 112-18, L. 112-24 ainsi qu'à l'article L. 231-1.

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.

Article R. 117-15 (article 59)

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

Dans les cas prévus aux articles R. 117-1 à R. 117-4, 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.

Article R. 117-16 (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 R. 117-17 (article 61)

Pour l'application des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 112-44, le président du tribunal judiciaire statue, selon la procédure accélérée au fond lorsque l'absence d'accord entre les indivisaires ou nus-proprétaires impose la désignation judiciaire d'un mandataire commun.

Article R. 117-18 (article 61-1)

Tous les litiges nés de l'application du présent code sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

Article R. 117-19 (article 61-1-1)

Les demandes formées par le ministère public dans le cadre des procédures prévues aux articles L. 231-1 et L. 232-1 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.

Section 2 : Dispositions diverses

Article R. 117-20 (article 64)

Toutes les notifications et mises en demeure prévues par le présent code sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a

pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Toutefois, la notification des convocations ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article R. 117-15 peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Article R. 117-21 (article 64-1)

Lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés aux articles R. 112-14 et R. 112-15 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 R. 112-4 précise expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de leur mise à disposition.

Article R. 117-22 (article 64-2)

Pour l'application de l'article L. 117-2, 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 R. 117-25 à R. 117-29.

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.

Article R. 117-23 (article 64-3)

I.-L'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article L. 117-2 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 R. 117-21.

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 R. 117-22, 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.

Article R. 117-24 (article 64-4)

Le copropriétaire peut à tout moment retirer son accord exprès selon les mêmes formes que celles prévues au I de l'article R. 117-23. 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 R. 117-23.

Article R. 117-25 (article 64-5)

Le prestataire de service de confiance qualifié chargé, en application de l'article R. 117-22, 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 :

- 1° Le nom et le prénom ou la raison sociale de l'expéditeur, ainsi que son adresse électronique ;
- 2° Le nom et le prénom ou la raison sociale du destinataire ainsi que son adresse électronique ;
- 3° Un numéro d'identification unique de l'envoi attribué par le prestataire ;
- 4° La liste des pièces remises par l'expéditeur en vue de leur envoi ;
- 5° 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) n° 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 ;
- 6° La signature électronique et le cachet électronique avancés tels que définis par l'article 3 du règlement (UE) n° 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.

Article R. 117-26 (article 64-6)

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 :

- 1° Le nom de l'expéditeur de l'envoi électronique ;
- 2° L'objet de l'envoi électronique ;
- 3° 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 ;
- 4° La reproduction de la mention suivante : « En application du second alinéa de l'article R. 117-22 du code de la copropriété, 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). »

Article R. 117-27 (article 64-7)

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 R. 117-26. Ce nouveau message est sans incidence sur le point de départ du délai mentionné au second alinéa de l'article R. 117-22.

Article R. 117-28 (article 64-8)

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.

Article R. 117-29 (article 64-9)

Les articles R. 117-21 à R. 117-24 sont applicables lorsqu'un administrateur provisoire est désigné en application de l'article L. 232-1 ou lorsque l'assemblée générale est convoquée par le président du conseil syndical ou par un copropriétaire dans les conditions définies aux articles R. 112-2 et R. 117-7.

Article R. 117-30 (article 65)

En vue de l'application des articles R. 117-20 et R. 117-22, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu 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 par les articles R. 117-20 et R. 117-22 sont valablement faites au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique 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.

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 3° de l'article R. 2-1 du code des postes et des communications électroniques.

Titre 2 : Identification des immeubles relevant du statut de la copropriété

Chapitre unique : De l'immatriculation des syndicats de copropriétaires

Section 1 : Des modalités d'immatriculation

Article R. 121-1 (article R. 711-1 CCH)

Les télédéclarants, personnes physiques ou morales qui peuvent saisir par voie dématérialisée des données dans le registre d'immatriculation, sont :

- 1° Les syndics en exercice dans la copropriété ;
- 2° Les mandataires ad hoc désignés par le juge en application des articles L. 231-2 à L. 231-5
- 3° Les administrateurs provisoires désignés par le président du tribunal judiciaire dans les conditions prévues par l'article R. 117-2 ;
- 4° L'ancien représentant légal de la copropriété, dans les conditions fixées à l'article R. 121-6 ;
- 5° Les syndics provisoires, dans les conditions fixées à l'article R. 121-13 ;
- 6° Les notaires, dans les conditions fixées au I de l'article L. 121-4 et à l'article L. 121-5.

Article R. 121-2 (article R. 711-2 CCH)

La création d'un compte de télédéclarant auprès du teneur du registre est obligatoire afin d'effectuer les formalités prévues au présent chapitre. A cette fin, les télédéclarants mentionnés à l'article doivent fournir des éléments d'identification dont la liste et la nature sont définis par arrêté du ministre chargé du logement.

Le teneur du registre accorde au demandeur un accès sécurisé au compte nouvellement créé selon des conditions et modalités définies par arrêté.

Le compte d'un télédéclarant qui n'a réalisé aucune des formalités mentionnées aux articles R. 121-3 et suivants pendant une période de douze mois consécutifs est supprimé.

Article R. 121-3 (article R. 711-3 CCH)

Un syndic ou un administrateur provisoire disposant d'un compte de télédéclarant ne peut saisir des informations pour une copropriété dont il a la charge, sans que le teneur du registre n'ait au préalable procédé au rattachement de son compte de télédéclarant à cette copropriété suivant l'une des procédures mentionnées aux articles R. 121-4 à R. 121-8 et R. 121-13.

La première demande d'immatriculation des syndicats de copropriétaires créés avant le 1^{er} janvier 2017 emporte demande simultanée de rattachement à son compte par le syndic ou l'administrateur provisoire.

L'arrêté prévu à l'article R. 121-21 fixe les informations et pièces justificatives fournies par les demandeurs pour justifier de leur qualité de représentant légal du syndicat.

Article R. 121-4 (article R. 711-4 CCH)

Lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'assemblée générale des copropriétaires ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire, le syndic informe le teneur du registre de la fin de son mandat dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions.

Il indique l'identité et les coordonnées du nouveau syndic ou de l'administrateur provisoire et transmet au teneur du registre, si les comptes ont été approuvés lors de cette même assemblée générale, les informations relatives à la mise à jour annuelle mentionnée à l'article R. 121-10.

Le nouveau syndic effectue la demande de rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat.

Le teneur du registre procède au changement de rattachement et informe le nouveau représentant légal du syndicat de copropriétaires et son prédécesseur de la date où celui-ci prend effet.

En cas d'irrégularité, constatée d'office ou suite à la contestation du changement de rattachement par le syndic sortant ou toute personne qui y a intérêt, le teneur du registre rejette la demande de rattachement.

Article R. 121-5 (article R. 711-5 CCH)

Un syndic, après la fin de son mandat, ou un administrateur provisoire, après la fin de sa mission, ne peut transmettre au teneur du registre que les informations mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article R. 121-4.

S'il transmet au teneur du registre les informations financières mentionnées au II de l'article R. 121-9 après la fin de son mandat ou de sa mission, celles-ci ne seront inscrites au registre qu'après confirmation par son successeur de leur conformité aux comptes approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il conserve toutefois la faculté de consulter les données jusqu'à la réalisation du rattachement du nouveau représentant légal au syndicat de copropriétaires, ou au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la fin de son mandat ou de sa mission.

Le dernier représentant légal d'un syndicat de copropriétaires dissous peut, en outre, déclarer les informations relatives à la dissolution prévues à la section 4.

Article R. 121-6 (article R. 711-6 CCH)

Lorsque à l'occasion du changement de représentant légal d'un syndicat de copropriétaires immatriculé, les données d'identification et les coordonnées du nouveau représentant légal n'ont pu être déclarées par son prédécesseur, le nouveau représentant légal, s'il ne possède pas de compte de télédéclarant, demande la création du compte mentionné à l'article R. 121-2 et procède à la demande de rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires qu'il représente, les informations et les justificatifs prévus par l'arrêté pris en application de l'article R. 121-3.

Article R. 121-7 (article R. 711-7 CCH)

Dans le cas d'un renouvellement de mandat ou d'une prolongation d'une mission d'administration provisoire, le syndic ou l'administrateur provisoire en informe le teneur du registre au plus tard dans un délai d'un mois suivant la fin du précédent mandat ou de la précédente mission.

Section 2 : Le dossier d'immatriculation de la copropriété

Article R. 121-8 (article R. 711-8 CCH)

Le dossier d'immatriculation de la copropriété est constitué des données déclarées par les télédéclarants, ainsi que des attestations délivrées par le teneur mentionnées à l'article R. 121-15.

Les déclarations sont réalisées au moyen d'un formulaire mis en ligne sur le site internet du registre, ou par la transmission de fichiers d'un format conforme aux spécifications d'un cahier des charges approuvé par arrêté pris par le ministre chargé du logement et mis à disposition sur le site internet du registre.

Article R. 121-9 (article R. 711-9 CCH)

I.-Lors de l'immatriculation initiale, le syndic ou l'administrateur provisoire déclare au registre les informations mentionnées au II de l'article L. 121-2 ainsi que les éléments nécessaires à la caractérisation de son statut juridique.

II.-Les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat mentionnées au 1° du III de l'article L. 121-2 sont les informations relatives à l'exercice comptable, le montant du budget prévisionnel, des provisions pour travaux, des dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs et des impayés, le nombre de copropriétaires débiteurs du syndicat dont la dette excède un seuil fixé par arrêté du ministre chargé du logement, la présence d'employés du syndicat s'il y en a. Les informations financières déclarées sont celles issues des comptes du dernier exercice comptable clos et approuvés par l'assemblée générale.

Les syndicats de copropriétaires relevant de l'article L. 221-1 ne sont pas tenus de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.

III.-Les données essentielles relatives au bâti mentionnées au 2° du III de l'article L. 121-2 sont le nombre de bâtiments avec leur étiquette énergétique si elle est disponible, le nombre d'ascenseurs, la période de construction et la nature du chauffage de l'immeuble.

IV.-La définition et le format des données demandées sont précisés par l'arrêté prévu à l'article R. 121-21.

V.-Lorsque à la date prévue par le I de l'article 53 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, l'exercice comptable du syndicat des copropriétaires soumis à l'obligation d'immatriculation n'est pas achevé et qu'il s'agit de son premier exercice comptable, certaines des données mentionnées au II, dont la liste est précisée par arrêté, ne sont pas requises pour l'immatriculation initiale.

Article R. 121-10 (article R. 711-10 CCH)

Le syndic ou l'administrateur provisoire procède à la déclaration annuelle des informations mentionnées au II de l'article R. 121-9 dans un délai de deux mois suivant la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Les autres informations mentionnées à l'article R. 121-9 sont actualisées par le représentant légal en exercice, au moment de la déclaration annuelle des informations financières, si leur contenu change.

Article R. 121-11 (article R. 711-11 CCH)

I.-Lors de l'immatriculation des immeubles mis en copropriété, le notaire transmet au teneur du registre les informations mentionnées au 1° du II de l'article L. 121-2 et, s'il en dispose, les autres informations mentionnées au I et au III de l'article R. 121-9 ainsi que les données d'identification du syndic provisoire.

II.-Dans le cas de l'immatriculation d'office prévue à l'article L. 121-4, le notaire transmet au teneur du registre les informations mentionnées au 1° du II de l'article L. 121-2, les coordonnées du syndic lorsque celui-ci a été désigné et, lorsqu'elles figurent dans les documents annexés à la promesse de vente, les autres informations mentionnées au I et III de l'article R. 121-9.

Article R. 121-12 (article R. 711-12 CCH)

A l'issue de la déclaration initiale d'immatriculation effectuée en application des dispositions des articles R. 121-9 et R. 121-11, le teneur du registre attribue un numéro d'immatriculation au syndicat de copropriétaires concerné.

Article R. 121-13 (article R. 711-13 CCH)

I.-Lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'assemblée générale dans ses fonctions de syndic, déclare les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Lorsque le syndic désigné effectue la demande de rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires, le teneur du registre vérifie la conformité de la demande avec les informations déclarées par le syndic provisoire.

II.-Si le rattachement est contesté par le syndic provisoire ou toute personne qui y a intérêt, le teneur du registre demande les pièces justificatives mentionnées au dernier alinéa de l'article R. 121-3. En cas d'irrégularité, le teneur du registre annule le rattachement, et le cas échéant, supprime les déclarations indûment réalisées.

III.-Le syndic déclare les données mentionnées au I et au III de l'article R. 121-9 que le notaire n'a pu déclarer au registre.

Article R. 121-14 (article R. 711-14 CCH)

Lorsqu'une immatriculation d'office a été effectuée par le notaire, le teneur du registre met en demeure le syndic, si celui-ci est désigné, de déclarer les données mentionnées aux articles R. 121-2 et R. 121-3 que le notaire n'a pu déclarer au registre. Le syndic ne déclare toutefois les informations mentionnées au II de l'article R. 121-9 que si les comptes de l'exercice clos précédant sa désignation ont été approuvés.

En cas d'absence de représentant légal au moment de l'immatriculation d'office, le syndic désigné ou l'administrateur provisoire nommé ultérieurement procède, dans un délai d'un mois à compter de sa désignation, aux formalités mentionnées à l'article R. 121-6.

Article R. 121-15 (article R. 711-15 CCH)

Le teneur du registre porte au dossier d'immatriculation la date et l'heure de la dernière modification.

Les télédéclarants reçoivent, pour chacune des formalités prévues aux sections 1 et 2 du présent chapitre, un courrier électronique les informant des suites données à leur déclaration ainsi qu'une attestation lorsque cette déclaration a donné lieu à une inscription des informations communiquées au registre. Ce dernier document atteste que l'auteur de la télédéclaration a satisfait à l'obligation d'immatriculation initiale du syndicat de copropriétaires ou à l'obligation de mise à jour annuelle du dossier d'immatriculation.

Les données déclarées en application de l'article L. 121-2 sont conservées dans le système d'informations pendant une durée de cinq ans à compter de leur inscription au registre, à l'exception des informations mentionnées au 1° du II et au 2° du III de cet article qui sont conservées sans limite de durée sauf en cas de disparition du syndicat. Dans ce cas, les données sont conservées pendant une durée maximale de trois ans après la date de déclaration de disparition du syndicat.

Le teneur du registre est désigné par arrêté pris par le ministre chargé du logement.

Section 3 : Consultation du registre

Article R. 121-16 (article R. 711-16 CCH)

I.-Les syndics et les administrateurs provisoires ont accès à l'ensemble des données portées au registre relatives aux syndicats de copropriétaires dont ils sont les représentants légaux et pour lesquels ils ont obtenu le rattachement de compte prévu à l'article R. 121-3.

Les notaires ont accès aux informations mentionnées au 1° du II de l'article L. 121-2 pour l'ensemble des syndicats de copropriétaires.

Les établissements publics de l'Etat chargés de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ont accès à l'ensemble des données du registre relatives aux syndicats de copropriétaires.

Les collectivités territoriales et leurs groupements, pour les besoins de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, ont accès, à leur demande, aux informations relatives aux copropriétés situées sur le territoire qu'elles administrent.

II.-L'arrêté mentionné à l'article R. 121-21 précise les modalités de consultation du fichier et définit notamment les conditions dans lesquelles les demandes d'ouverture d'accès et de consultation sont formulées auprès du teneur du registre, le délai maximal de réponse à ces demandes ainsi que, le cas échéant, les modalités de couverture des coûts occasionnés par ces demandes.

Article R. 121-17 (article R. 711-17 CCH)

Les informations prévues au 1° du II de l'article L. 121-2 sont librement consultables par le public, à l'exception du nom du syndic et du nombre de lots de la copropriété.

Les données mises à la disposition du public sont consultables ou téléchargeables sans formalités préalables et selon des modalités précisées par l'arrêté prévu à l'article R. 121-21.

Section 4 : Disparition du syndicat de copropriétaires

Article R. 121-18 (article R. 711-18 CCH)

Dans le cas d'une division de la propriété entraînant la création de syndicats séparés telle que le prévoit les articles L. 112-76 à L. 112-79, le syndic du syndicat de copropriétaires initial, ou à défaut le notaire, déclare la mention « syndicat de copropriétaires dissous suite à une division » ainsi que la date de l'assemblée spéciale où la décision a été adoptée, dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle cette décision est devenue définitive.

Dans le cas d'une division du syndicat de copropriétaires telle que prévue au 2° de l'article L. 232-20, l'administrateur provisoire déclare la mention « syndicat de copropriétaires dissous suite à une division », dans un délai d'un mois suivant la date de décision du juge.

Pour chacun des syndicats de copropriétaires issus de la division, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier son état descriptif de division et son règlement de copropriété effectue la déclaration d'immatriculation dans un délai de deux mois à compter de cette publication.

Article R. 121-19 (article R. 711-19 CCH)

Dans le cas d'une expropriation pour cause d'utilité publique telle que mentionnée à l'article L. 221-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et entraînant la dissolution du syndicat de copropriétaires, son dernier représentant légal déclare au registre la mention « syndicat de copropriétaires dissous suite à expropriation ».

Dans le cas où le dernier représentant légal est un administrateur provisoire désigné en vertu de l'article L. 232-4, il réalise cette déclaration au plus tard, à la date à laquelle le juge met fin à sa mission d'administrateur provisoire.

Dans le cas où le dernier représentant légal est un syndic, il réalise la déclaration un mois au plus tard après l'expropriation du dernier lot de copropriété.

Article R. 121-20 (article R. 711-20 CCH)

Dans les situations autres que celles mentionnées aux articles de la présente section et emportant disparition du statut de copropriété, le dernier syndic en place, ou, à défaut pour le dernier syndic d'y avoir procédé, le notaire chargé de la dernière transaction immobilière aboutissant à la disparition du syndicat de copropriétaires, déclare la mention « syndicat de copropriétaires dissous » et la date de disparition du statut de copropriété.

Article R. 121-21 (article R. 711-21 CCH)

Un arrêté pris par le ministre chargé du logement précise les définitions, procédures et modalités techniques de déclaration, de consultation et de conservation des données nécessaires à l'application des dispositions du présent chapitre.

LIVRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINS SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES

Titre 1^{er} : Dispositions relatives aux copropriétés gérées par un syndic non professionnel

Chapitre unique : Syndic non professionnel et syndicat coopératif

Article R. 211-1 (article 40)

Le syndicat des copropriétaires de forme coopérative, prévu aux articles L. 211-1 à L. 211-3, est régi par les dispositions du présent chapitre et celles non contraires du présent code.

Article R. 211-2 (article 41)

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

Article R. 211-3 (article 42)

Les dispositions des articles R. 112-44 et R. 112-45 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 R. 211-4 (article 42-1)

L'assemblée générale désigne, à la majorité de l'article L. 112-45, 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, 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.

Article R. 211-5 (article 42-2)

Les syndicats de forme coopérative peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, constituer entre eux des unions coopératives ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter leur gestion.

Ces unions coopératives sont soumises aux dispositions de la section 5 du chapitre 2 du titre 1^{er} du livre 1^{er} du présent code.

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

Titre 2 : Dispositions applicables aux syndicats des copropriétaires présentant des caractéristiques particulières

Chapitre préliminaire : Dispositions générales

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions réglementaires.

Chapitre 1^{er} : Dispositions particulières aux petites copropriétés

Article R. 221-1 (article 42-3)

En application de l'article L. 221-5, 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.

Article R. 221-2 (article 42-4)

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 221-5, le syndic organise la consultation du syndicat dans les vingt et un jours suivant la demande adressée par un copropriétaire.

Article R. 221-3 (article 42-5)

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.

Chapitre 2 : Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Article R. 222-1 (article 42-6)

L'action en paiement des provisions sur charges peut être exercée par le copropriétaire mentionné à l'article L. 222-3 dans les conditions prévues à l'article L. 112-21.

Article R. 222-2 (article 42-7)

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.

Article R. 222-3 (article 42-8)

La notification d'une décision prise en application de l'article L. 222-5 précise la nature de la décision et, le cas échéant, son coût, justifié par des devis ou contrats.

Article R. 222-4 (article 42-9)

Les décisions prises au cours d'une réunion rassemblant les copropriétaires en application de l'article L. 222-6 ou prises par un seul copropriétaire sont consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Article R. 222-5 (article 42-10)

La contestation d'une décision prise par l'un des copropriétaires n'est possible que devant le tribunal judiciaire.

Article R. 222-6 (article 42-11)

Sont annexées à l'état des dépenses et créances tenu en application des dispositions de l'article L. 222-8, toutes pièces permettant de justifier la nature et le montant de chaque dépense et créance, ainsi que la réalité de leur paiement.

Article R. 222-7 (article 42-12)

Le président du tribunal judiciaire saisi en application de l'article L. 222-10 statue selon la procédure accélérée au fond.

Chapitre 3 : Dispositions particulières aux résidences-services

Article R. 223-1 (article 39-2)

Les catégories de services non individualisables mentionnées à l'article L. 223-1 sont :

- 1° L'accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs ;
- 2° 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 ;
- 3° Le libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés.

Article R. 223-2 (article 39-2-1)

Les conventions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 223-1 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.

Article R. 223-3 (article 39-3)

Le bilan mentionné au troisième alinéa de l'article L. 223-6 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 L. 223-3, sur les conditions d'exécution du ou des contrats de prêt.

Il est signé par le président du conseil syndical et notifié par le syndic conformément aux prescriptions du 4° de l'article R. 112-15.

En cas de difficulté d'exécution de la convention, le conseil syndical informe sans délai le syndic qui prend les mesures appropriées.

Article R. 223-4 (article 39-4)

Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article L. 223-1 est établi, sur demande d'un ou plusieurs copropriétaires, par le syndic ou, en cas de carence, par le conseil syndical.

Article R. 223-5 (article 39-5)

Tous les litiges relatifs à l'exécution des conventions de prêt mentionnées à l'article L. 223-3 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.

Article R. 223-6 (article 39-6)

Pour l'application du quatrième alinéa de l'article L. 223-1, 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.

Article R. 223-7 (article 39-7)

La décision prise en application du quatrième alinéa de l'article L. 223-1 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.

Article R. 223-8 (article 39-8)

Pour l'application des articles L. 223-7 et L. 223-8, 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.

Article R. 223-9 (article 39-9)

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.

Article R. 223-10 (article 66-2)

Les dispositions de l'article R. 223-1 peuvent être modifiées par décret.

Titre 3 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

Chapitre 1^{er} : La prévention des copropriétés en difficulté

Section 1 : De la désignation et de la rémunération des mandataires ad hoc

Article R. 231-1 (article 61-1-2)

I.-La personne physique désignée par le président du tribunal judiciaire pour exercer les fonctions de mandataire ad hoc, en application du II de l'article L. 231-6, doit justifier par tous moyens qu'elle remplit les conditions cumulatives suivantes :

1° 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 ;

2° 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 L. 231-6, 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.

Article R. 231-2 (article 61-1-3)

La personne désignée en application du II de l'article L. 231-6 en qualité de mandataire ad hoc doit, lors de l'acceptation de son mandat, attester sur l'honneur qu'elle remplit les conditions fixées aux 1° à 4° du III de l'article L. 231-6. 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 L. 111-37.

Un arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement fixe les conditions d'application de ces dispositions.

Article R. 231-3 (article 61-1-4)

Le mandataire ad hoc désigné en application des articles L. 231-1 à L. 231-6 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.

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.

Section 2 : De la procédure du mandat ad hoc

Article R. 231-4 (article 61-2)

Ne sont pas considérées comme impayées, pour l'application du premier alinéa de l'article L. 231-1, les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice.

Article R. 231-5 (article 61-3)

La demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc prévue à l'article L. 231-1 est portée devant le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Article R. 231-6 (article 61-4)

Pour l'information du conseil syndical mentionnée au premier alinéa de l'article L. 231-1, 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.

Article R. 231-7 (article 61-5)

L'information mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 231-1 est assurée par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation.

Article R. 231-8 (article 61-6)

Lorsque la demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc n'émane pas du syndic, le président du tribunal judiciaire statue selon la procédure accélérée au fond. L'assignation est délivrée au syndicat.

Article R. 231-9 (article 61-7)

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 toute personne de son choix.

Article R. 231-10 (article 61-9)

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 du 7° de l'article 481-1 du code de procédure civile lorsque le président a statué selon la procédure accélérée au fond ou celui de l'article 496 du même code s'il a statué sur requête.

Article R. 231-11 (article 61-10)

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.

Article R. 231-12 (article 61-11)

Le syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire ad hoc dans les conditions de l'article R. 232-17. 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.

Article R. 231-13 (article 61-12 § I)

Le rapport du mandataire ad hoc comprend au moins les parties suivantes :

- 1° Un état des lieux de l'organisation juridique et foncière de la copropriété ;
- 2° Un état des lieux de la situation technique de l'immeuble, comprenant notamment l'analyse des charges mentionnées aux articles D. 111-21 et D. 111-22 et les diagnostics techniques existants ;
- 3° Une analyse du fonctionnement des instances de la copropriété ;
- 4° Une analyse de l'ensemble des comptes, des impayés des copropriétaires, des dettes et des créances non recouvrées du syndicat ;
- 5° Une analyse des procédures contentieuses en cours ainsi que des contrats souscrits par le syndicat ;
- 6° En fonction des états des lieux et analyses précitées, 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.

Article R. 231-14 (article 61-12 § 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, sur requête, l'autorisation de s'adjoindre une telle personne. Le président du tribunal judiciaire 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 L. 231-2.

Chapitre 2 : Le traitement des copropriétés en difficulté

Section 1 : De la désignation et de la rémunération des administrateurs provisoires

Article R. 232-1 (article 61-1-2)

I.-La personne physique désignée par le président du tribunal judiciaire pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire, en application de l'article L. 232-5, doit justifier par tous moyens qu'elle remplit les conditions cumulatives suivantes :

1° 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 ;

2° 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 de l'article L. 232-5, 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 de l'article L. 232-5, l'expérience de gestion de copropriété exigée au 1° 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.

Article R. 232-2 (article 61-1-3)

La personne désignée en application de l'article L. 232-5 en qualité d'administrateur provisoire doit, lors de l'acceptation de son mandat, attester sur l'honneur qu'elle remplit les conditions fixées aux 1° à 4° du III de l'article L. 232-5. 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 L. 111-37 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.

Article R. 232-3 (article 61-1-5 § I)

L'administrateur provisoire désigné en application des articles L. 232-1 à L. 232-7 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 :

1° 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 2 à 4 ;

-les actes d'administration de la copropriété ;

-le plan d'apurement du passif ;

2° 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.

Article R. 232-4 (article 61-1-5 § 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 de l'article R. 232-5.

Article R. 232-5 (article 61-1-5 § 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.

Section 2 : De la procédure d'administration provisoire

Article R. 232-6 (article 62-1)

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.

Article R. 232-7 (article 62-2)

Lorsque la demande émane du syndic ou, le cas échéant, de l'administrateur provisoire désigné en application de l'article R. 117-2, 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 R. 117-19, le président du tribunal judiciaire est saisi par la voie d'une assignation délivrée au syndicat représenté par le syndic.

Article R. 232-8 (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 R. 232-9 (article 62-4)

Lorsqu'il détermine la mission de l'administrateur provisoire, le président du tribunal judiciaire peut entendre toute personne de son choix.

Article R. 232-10 (article 62-5)

La décision 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, soit par voie électronique après accord du copropriétaire préalablement informé de cette possibilité.

S'il s'agit d'un jugement du président statuant selon la procédure accélérée au fond, cette communication reproduit le texte du 7° 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.

Article R. 232-11 (article 62-6)

L'ancien syndic est tenu à l'égard de l'administrateur provisoire des obligations prévues à l'article L. 112-18.

Article R. 232-12 (article 62-7)

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.

Article R. 232-13 (article 62-8)

Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article R. 112-25.

Article R. 232-14 (article 62-9)

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 R. 232-15 (article 62-10)

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, sur requête, l'autorisation de s'adjoindre une telle personne. Le président du tribunal judiciaire détermine dans l'ordonnance la mission et les conditions de rémunération de ce tiers.

Article R. 232-16 (article 62-11)

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 à l'article L. 232-3 a été établi.

Au compte rendu de fin de mission sont jointes les annexes comptables prévues à l'article D. 111-26.

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 L. 232-8 qui en font la demande.

Lorsqu'un pré-rapport est établi, dans les conditions prévues à l'article R. 232-18, 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 de l'article L. 232-3, le président du tribunal judiciaire statue 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, 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.

Article R. 232-17 (article 62-12)

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, y compris par voie dématérialisée.

Article R. 232-18 (article 62-13)

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 R. 232-17 et aux personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 232-8 qui en font la demande.

Article R. 232-19 (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 R. 232-20 (article 62-15)

Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal judiciaire statuant 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.

Section 3 : De la procédure d'apurement des dettes et de la liquidation du syndicat

Article R. 232-21 (article 62-17)

Un avis de 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 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 de l'article L. 232-9.

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 R. 232-22.

La décision de prorogation prévue par l'article L. 232-10 fait l'objet des mêmes mesures de publicité.

Article R. 232-22 (article 62-18)

Le délai de déclaration fixé en application du II de l'article L. 232-13 est de trois mois à compter de la publication mentionnée à l'article R. 232-21.

Article R. 232-23 (article 62-18-1)

L'action en relevé de forclusion mentionnée au III de l'article L. 232-13 ne peut être exercée que dans le délai de six mois à compter de la publication de la décision de désignation de l'administrateur provisoire.

Le président du tribunal statue 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 du jugement du président du tribunal judiciaire le relevant de sa forclusion.

Article R. 232-24 (article 62-19)

La déclaration de créance est faite auprès de l'administrateur provisoire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle doit contenir :

- 1° L'identité du créancier et les coordonnées de la personne habilitée à le représenter ;
- 2° 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 ;
- 3° 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 ;
- 4° Les modalités de calcul des intérêts dont le cours n'est pas arrêté, cette indication valant déclaration pour le montant ultérieurement arrêté ;
- 5° La nature du privilège ou de la sûreté dont la créance est éventuellement assortie ;
- 6° 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.

Article R. 232-25 (article 62-20)

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 R. 232-24. 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 L. 232-13 ou, le cas échéant, les dispositions du I.

Article R. 232-26 (article 62-21)

Pour application de l'article L. 232-11, 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 l'article L. 232-11 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.

Article R. 232-27 (article 62-22)

Le plan d'apurement des dettes mentionné à l'article L. 232-14 comporte :

1° Dans une première partie, un état des dettes, précisant notamment les créances déclarées, ainsi qu'une évaluation du montant des créances irrécouvrables ;

2° 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 ;

3° Dans une troisième partie :

-l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires ;

-les échéanciers détaillés par créancier.

Article R. 232-28 (article 62-23)

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 L. 232-14 ou les dispositions du I de l'article R. 232-25 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 L. 232-14 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.

Article R. 232-29 (article 62-24)

Les délais imposés aux créanciers dans le cadre du plan d'apurement des dettes ne peuvent être qu'uniformes.

Article R. 232-30 (article 62-25)

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 R. 232-34 ;
- f) L'inventaire des biens cessibles du syndicat ;
- g) Le cas échéant, le projet de convention prévu à l'article L. 232-26 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 L. 232-14.

Il porte également ce plan à la connaissance des copropriétaires selon les modalités prévues par l'article R. 232-10.

Article R. 232-31 (article 62-26)

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 L. 232-14.

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 R. 232-10.

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.

Article R. 232-32 (article 62-27)

A peine d'irrecevabilité, la requête ayant pour objet une modification ou la prorogation du plan d'apurement des dettes en application de l'article L. 232-16 comporte le projet de plan d'apurement modifié qui respecte les dispositions de l'article R. 232-29.

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 R. 232-31 sont applicables.

Article R. 232-33 (article 62-28)

Lorsque l'administrateur provisoire a été désigné en application de l'article L. 232-4, 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 R. 232-22 est de quatre mois ;

Article R. 232-34 (article 62-29)

Constituent des créances irrécouvrables au sens de l'article L. 232-19 :

- 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.

Section 4 : De la procédure d'administration provisoire renforcée

Article R. 232-35 (article 62-30)

La requête demandant le placement sous administration renforcée est accompagnée d'un dossier établi par l'auteur de la saisine mentionnée à l'article L. 232-25 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.

Article R. 232-36 (article 62-31)

La convention mentionnée à l'article L. 232-26 prévoit au minimum :

- 1° La liste des études juridiques, financières et techniques nécessaires pour définir le contenu des travaux et effectuer les choix techniques en résultant ;
- 2° Le calendrier prévisionnel des études, du choix des prestataires et des travaux ;
- 3° La nature des travaux envisagés et l'enveloppe financière prévisionnelle associée ;
- 4° En cas de division, les plans sommaires avant et après division ;
- 5° Les modalités d'organisation de la maîtrise d'ouvrage, en particulier :

- les modalités de choix et de réalisation des travaux mentionnés au 1° 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 ;

6° 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 R. 232-37 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 L. 232-29 ;

7° Les modalités de gestion des contentieux avec l'ensemble des prestataires et les modalités de souscription et de gestion des contrats d'assurance ;

8° Les modalités d'indemnisation mentionnées au II de l'article L. 232-29 ;

9° Les modalités de passation des avenants rendus nécessaires pour la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 232-29 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.

Article R. 232-37 (article 62-32)

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.

Article R. 232-38 (article 62-33)

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.

Article R. 232-39 (article 62-34)

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 R. 232-36 ou faire l'objet d'un acte séparé. Il prévoit les modalités de rendu compte de l'usage de la subvention par l'opérateur.

Article R. 232-40 (article 62-35)

Pour la mise en œuvre de l'article L. 232-30, 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.

Chapitre 3 : Les opérations de requalification des copropriétés dégradées

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions règlementaires.

ANNEXES DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE

Annexe 1 à l'article R. 112-47 (article 29 Décret du 17 mars 1967) : **contrat type de syndic**

(annexe non reproduite)

Annexe 2 à l'article R. 112-47 (article 29 Décret du 17 mars 1967) : liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article R. 111-16.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ;

	<p>16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article L. 112-70 ;</p> <p>17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;</p> <p>18° Immatriculation initiale du syndicat ;</p> <p>19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article L. 117-6.</p>
--	---

Annexes n° 1 à 5 à l'article D. 111-26 (article 8 Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires)

(annexes non reproduites)

PARTIE ARRETES

LIVRE 1^{ER} : PRINCIPES GENERAUX

Titre 1^{er} : Le fonctionnement de la copropriété

Chapitre 1^{er} : Définition et organisation de la copropriété

Section 1 : Dispositions générales relatives aux comptes du syndicat des copropriétaires

Article A. 111-1 (article 1 Arrêté du 14 mars 2005²⁹ relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires)

Les écritures sont passées selon le système dit "en partie double". Dans ce système, tout mouvement ou variation enregistré dans la comptabilité est représenté par une écriture qui établit une équivalence entre ce qui est porté au débit et ce qui est porté au crédit des différents comptes affectés par cette écriture.

Article A. 111-2 (article 2 Arrêté du 14 mars 2005)

Le syndic tient le livre journal et le grand livre des comptes du syndicat.

Le livre journal, tenu selon les dispositions du décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, enregistre chronologiquement les opérations ayant une incidence financière sur le fonctionnement du syndicat.

Le grand livre des comptes regroupe l'ensemble des comptes utilisés par le syndicat, opération par opération.

Le livre journal et le grand livre des comptes sont cotés sans discontinuité.

Un livre journal et un grand livre tenus sur supports informatiques numérotés et datés dès leur établissement, par des moyens offrant toute garantie en matière de preuve, peuvent tenir lieu de livre journal et de grand livre des comptes.

Des comptabilités auxiliaires peuvent être ouvertes en tant que de besoin.

Le syndic édite deux balances générales des comptes, l'une éditée selon la nomenclature comptable du présent arrêté, l'autre selon les clés de répartition des charges prévues par le règlement de copropriété. Les deux balances sont en concordance.

Article A. 111-3 (article 3 Arrêté du 14 mars 2005)

Les opérations sont enregistrées toutes taxes comprises dans les comptes dont l'intitulé correspond à leur nature. Le montant et le taux des taxes sont indiqués lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires ont déclaré être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Article A. 111-4 (article 4 Arrêté du 14 mars 2005)

Tout enregistrement comptable comporte un libellé permettant une identification de la pièce justificative qui l'appuie, notamment date et numéro de facture, date et référence du paiement, période de l'appel de fonds et son objet.

La date à laquelle le paiement est intervenu peut être mentionnée sur les factures, mémoires et situations.

²⁹ Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

Article A. 111-5 (article 5 Arrêté du 14 mars 2005)

Les documents comptables sont tenus sans altération et sans blanc. Une écriture erronée est annulée par une écriture contraire.

Une procédure de clôture destinée à figer la chronologie et à garantir l'intangibilité des enregistrements est mise en œuvre à la date d'arrêté des comptes.

Section 2 : nomenclature des comptes du syndicat des copropriétaires

Article A. 111-6 (article 6 Arrêté du 14 mars 2005)

La nomenclature des comptes est constituée par la liste des comptes classés, numérotés et définis par une terminologie et des règles de fonctionnement.

Article A. 111-7 (article 7 Arrêté du 14 mars 2005)

Les comptes sont répartis comme suit :

Classe 1

Provisions, avances, subventions et emprunts

10 Provisions et avances :

102 Provisions pour travaux décidés

103 Avances

1031 Avances de trésorerie

1032 (Supprimé)

1033 Autres avances

105 Fonds de travaux

106 Provisions pour travaux au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article L. 112-33

12 Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles

12-1 Travaux décidés par l'assemblée générale

12-2 Travaux délégués au conseil syndical en application de l'article L. 112-33

13 Subventions :

131 Subventions accordées en instance de versement

Classe 4

Copropriétaires et tiers

40 Fournisseurs :

401 Factures parvenues

408 Factures non parvenues

409 Fournisseurs débiteurs

42 Personnel :

- 421 Rémunérations dues
- 43 Sécurité sociale et autres organismes sociaux :
 - 431 Sécurité sociale
 - 432 Autres organismes sociaux
- 44 Etat et collectivités territoriales :
 - 441 Etat et autres organismes - subventions à recevoir
 - 442 Etat - impôts et versements assimilés
 - 443 Collectivités territoriales - aides
- 45 Collectivité des copropriétaires :
 - 450 Copropriétaire individualisé
 - Si l'assemblée générale en décide la création, les sous-comptes suivants :
 - 450-1 Copropriétaire - budget prévisionnel
 - 450-2 Copropriétaire - travaux de l'article L. 111-30 et opérations exceptionnelles
 - 450-3 Copropriétaire - avances
 - 450-4 Copropriétaire - emprunts
 - 450-5 Copropriétaire-fonds de travaux
 - 459 Copropriétaire - créances douteuses
- 46 Débiteurs et créditeurs divers :
 - 461 Débiteurs divers
 - 462 Créditeurs divers
- 47 Compte d'attente :
 - 471 Compte en attente d'imputation débiteur
 - 472 Compte en attente d'imputation créditeur
- 48 Compte de régularisation :
 - 486 Charges payées d'avance
 - 487 Produits encaissés d'avance
- 49 Dépréciation des comptes de tiers :
 - 491 Copropriétaires
 - 492 Personnes autres que les copropriétaires

Classe 5

- Comptes financiers
- 50 Fonds placés :
 - 501 Compte à terme
 - 502 Autre compte
- 51 Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat :

512 Banques

514 Chèques postaux

53 Caisse.

Classe 6

Comptes de charges

60 Achats de matières et fournitures :

601 Eau

602 Electricité

603 Chauffage, énergie et combustibles

604 Achats produits d'entretien et petits équipements

605 Matériel

606 Fournitures

61 Services extérieurs :

611 Nettoyage des locaux

612 Locations immobilières

613 Locations mobilières

614 Contrats de maintenance

615 Entretien et petites réparations

616 Primes d'assurances

62 Frais d'administration et honoraires :

621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété

6211 Rémunération du syndic

6212 Débours

6213 Frais postaux

622 Autres honoraires du syndic

6221 Honoraires travaux

6222 Prestations particulières

6223 Autres honoraires

623 Rémunérations de tiers intervenants

624 Frais du conseil syndical

63 Impôts - taxes et versements assimilés :

632 Taxe de balayage

633 Taxe foncière

634 Autres impôts et taxes

64 Frais de personnel :

- 641 Salaires
- 642 Charges sociales et organismes sociaux
- 643 Taxe sur les salaires
- 644 Autres (médecine du travail, mutuelles, etc.)
- 65 Montant spécifique alloué au conseil syndical, au sein du budget prévisionnel, pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs en application de l'article L. 112-33
- 66 Charges financières des emprunts, agios ou autres :
 - 661 Remboursement d'annuités d'emprunt
 - 662 Autres charges financières et agios
- 67 Charges pour travaux et opérations exceptionnelles :
 - 671 Travaux décidés par l'assemblée générale
 - 672 Travaux urgents
 - 673 Etudes techniques, diagnostic, consultation
 - 674 Travaux délégués au conseil syndical en application de l'article L. 112-33
 - 677 Pertes sur créances irrécouvrables
 - 678 Charges exceptionnelles
- 68 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses.

Classe 7

- Comptes de produits
- 70 Appels de fonds :
 - 701 Provisions sur opérations courantes
 - 702 Provisions sur travaux du de l'article L. 111-30 et opérations exceptionnelles
 - 703 Avances
 - 704 Remboursements d'annuités d'emprunts
 - 705 Affectation du fonds de travaux
 - 706 Provisions au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article L. 112-33
 - 706-1 Provisions sur opérations courantes
 - 706-2 Provisions sur travaux et opérations exceptionnelles
- 71 Autres produits :
 - 711 Subventions
 - 712 Emprunts
 - 713 Indemnités d'assurances
 - 714 Produits divers (dont intérêts légaux dus par les copropriétaires)
 - 716 Produits financiers

718 Produits exceptionnels

78 Reprises de dépréciations sur créances douteuses.

Section 3 : Fonctionnement des comptes du syndicat des copropriétaires

Sous-section 1 : Règles générales d'utilisation des comptes

Article A. 111-8 (article 8 Arrêté du 14 mars 2005)

Les classes de comptes et comptes retenus par les présentes règles spécifiques sont les seuls utilisables par le syndicat pour l'enregistrement des opérations effectuées par le syndicat des copropriétaires.

Les règles du plan comptable général des entreprises ne peuvent pas être appliquées pour détailler les comptes retenus par le présent plan comptable. Lorsque les comptes prévus par la présente nomenclature ne suffisent pas au syndicat pour enregistrer distinctement toutes ses opérations, il peut ouvrir toute subdivision nécessaire.

Article A. 111-9 (article 9 Arrêté du 14 mars 2005)

Aucune compensation ne doit être effectuée entre les comptes dont le solde est débiteur et les comptes dont le solde est créditeur.

Conformément à l'article 1342-10 du code civil, les versements des copropriétaires sont affectés, à défaut d'indication contraire, au règlement de la dette la plus ancienne.

Sous-section 2 : Règles spéciales d'utilisation des comptes

Article A. 111-10 (article 10 Arrêté du 14 mars 2005)

Les comptes sont utilisés selon les règles spéciales suivantes :

Classe 1

Provisions, avances, subventions et emprunts

Le compte 102 "Provisions pour travaux" est utilisé pour enregistrer les sommes appelées pour financer les travaux décidés par l'assemblée générale au titre de l'article L. 111-30 en attendant le paiement des travaux correspondants, conformément au vote de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est crédité des provisions appelées par le débit du compte 450 "Copropriétaire individualisé" ou, s'il a été créé, du sous-compte 450-2 "Copropriétaires - travaux de l'article L. 111-30 et opérations exceptionnelles". Il est débité par le crédit du compte 702 "Provisions pour travaux" au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

Le compte 103 "Avances" est utilisé pour enregistrer les sommes réservées prévues au règlement de copropriété ou décidées par l'assemblée générale pour faire face aux dépenses courantes imprévues (compte 1031 "Avances de trésorerie") et les sommes à valoir sur les travaux au titre de l'article L. 112-4, sixième alinéa (compte 1032).

Les comptes 1031, 1032 et 1033 sont crédités par le débit du compte 450 "Copropriétaire individualisé" ou, s'il a été créé, du sous-compte 450-3 "Copropriétaires - avances".

Lorsque les travaux sont décidés et que leur financement est en partie réalisé par imputation des sommes figurant en avance pour travaux au compte 1032, le compte 1032 est débité du montant affecté à ce financement par le crédit du compte 102.

Lorsque les sommes figurant au compte 1031 ou éventuellement celles du compte 1033 sont utilisées en règlement de dépenses courantes ou imprévues, le compte 703 est crédité par le débit du compte 1031 ou du compte 1033 selon le cas, des sommes effectivement affectées au règlement de ces dépenses dans la limite du solde disponible de ces comptes.

Le compte 105 " Fonds de travaux " est utilisé pour enregistrer les sommes appelées au titre de l'article L. 111-38.

Il est crédité des provisions appelées par le débit du compte 450 " Copropriétaire individualisé " ou, s'il a été créé, du sous-compte 450-5 " Copropriétaire-fonds de travaux ".

Il est débité par le crédit du compte 705 " Affectation du fonds de travaux ".

Le compte 12 reçoit le solde des opérations sur travaux ou opérations exceptionnelles qui ne peuvent pas être clôturées en fin d'exercice.

Ce compte est débité en fin d'exercice par le crédit des comptes de charges pour travaux de l'article L. 111-30 et opérations exceptionnelles intéressés. Il est crédité à l'ouverture de l'exercice suivant par le débit des mêmes comptes.

Ce compte est crédité en fin d'exercice par le débit des comptes de produits sur travaux de l'article L. 111-30 et opérations exceptionnelles. Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant par le crédit de ces mêmes comptes.

Son solde et son détail apparaissent dans l'annexe n° 5 "Etat des travaux de l'article L. 111-30 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice". Son solde est repris dans l'annexe n° 1 "Etat financier".

Le compte 131 "Subvention accordée en instance de versement" est utilisé pour enregistrer, en fonction de leur origine, les subventions sur travaux notifiées au cours de l'exercice.

Il est crédité, au moment de la notification de la décision accordant la subvention, du montant de la participation accordée, par le débit, selon l'origine des fonds, du compte 441 "Etat - autres organismes - subventions à recevoir", ou du compte 443 "Collectivités territoriales - Aides".

La constatation en produit au compte 711 est effectuée au fur et à mesure de la réalisation de la charge qu'elle couvre.

Classe 4

Copropriétaires et tiers

Les comptes de la classe 4 enregistrent les créances et les dettes afférentes au budget prévisionnel du syndicat ainsi que celles relatives aux opérations hors budget prévisionnel. Par extension, ils enregistrent les écritures de régularisation des charges et des produits.

Le compte 40 "Fournisseurs" comprend trois comptes : 401 "Factures parvenues", 408 "Factures non parvenues" et le compte 409 "Fournisseurs débiteurs".

Le compte 401 "Factures parvenues" enregistre les factures et mémoires d'achats de biens et services du budget prévisionnel ainsi que les factures, mémoires et situations des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles sans distinguer la nature des opérations. La nature des opérations est précisée par le libellé de l'écriture qui indique le compte de charges concerné.

Le compte 401 est crédité du montant des factures, mémoires, situations, parvenus avant la clôture de l'exercice, par le débit des comptes de charges concernés.

Le compte 408 "Factures non parvenues" enregistre le montant de fournitures réceptionnées, de prestations de services effectués ou de travaux réalisés au cours de l'exercice et dont la facture n'a pas été reçue au cours de l'exercice.

Le compte 409 "Fournisseurs débiteurs" enregistre les avances et acomptes versés sur commande. Il est débité du montant des avances et acomptes versés par le crédit d'un compte de trésorerie.

Le compte 45 "Collectivité des copropriétaires" regroupe l'ensemble des comptes 450 "Copropriétaire individualisé".

Si l'assemblée générale le décide, le compte 450 est ventilé en quatre sous-comptes : 450-1 "Copropriétaire - budget prévisionnel", 450-2 "Copropriétaire - travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles", 450-3 "Copropriétaire - avances" et 450-4 "Copropriétaire - emprunts".

Le compte 450 enregistre les créances et le cas échéant les dettes du syndicat à l'encontre de chacun des copropriétaires. Le libellé de l'écriture précise le nom du copropriétaire.

Le compte 450 "Copropriétaire individualisé" ou, s'il a été créé, le sous-compte 450-1 "Copropriétaire - budget prévisionnel" est débité du montant des provisions appelées par le crédit du compte 701 "Provisions sur opérations courantes". Lors des règlements, il est crédité par le débit du compte de trésorerie. A l'arrêté des comptes, il est débité ou crédité de l'excédent ou de l'insuffisance sur opérations courantes par la contrepartie du compte 701.

Le compte 459 "Copropriétaire - créances douteuses" est débité par le crédit du compte 450 concerné au moment où la créance est considérée comme douteuse par le syndic.

Le compte 47 "Compte d'attente" doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut justifié ligne à ligne.

Le compte 48 "Compte de régularisation" comprend deux comptes 486 "Charges constatées d'avance" et 487 "Produits encaissés d'avance". Les charges ou produits se rapportant en totalité ou en partie à l'exercice suivant sont à inscrire dans ces comptes pour les montants correspondants.

Le compte 49 "Dépréciation des comptes de tiers" comprend deux comptes : 491 "Copropriétaires" et 492 "Personnes autres que les copropriétaires". Ils enregistrent les montants qu'il est nécessaire de provisionner et qui correspondent aux sommes qui sont estimées définitivement perdues. Le montant à provisionner, pour le compte 491, résulte de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière.

Le compte 49 "Dépréciation des comptes de tiers" est crédité par le débit du compte 68 "Dotation aux dépréciations sur créances douteuses" et il est débité par le crédit du compte 78 "Reprise de dépréciation sur créances douteuses".

Classe 5

Comptes financiers

L'enregistrement comptable des emprunts se limite à traiter les flux de trésorerie correspondants. Les écritures sont les suivantes.

A réception des fonds empruntés, le compte 712 "Emprunt" est crédité par le débit du compte 51 "Banques, établissements financiers et assimilés" avec le libellé "Emprunt travaux".

Préalablement au paiement de l'annuité dont le montant s'entend du capital et des intérêts :

- le compte 450 "Copropriétaire individualisé" ou, s'il a été créé, le sous-compte 450-4 "Copropriétaire - emprunt" est débité par le crédit du compte 704 "Remboursement des annuités d'emprunts" ;

- le compte 450 "Copropriétaire individualisé" ou, s'il a été créé, le sous-compte 450-4 "Copropriétaire - emprunts" est crédité par le débit du compte 51 au moment du paiement par les copropriétaires des sommes appelées en couverture des annuités d'emprunt.

Au moment du paiement des annuités d'emprunt :

Le compte 661 "Remboursement d'annuités d'emprunt" est débité de la totalité du montant de l'annuité par le crédit du compte 51 "Banques".

Le montant des annuités restant dû à la clôture de l'exercice au titre de l'emprunt est porté sur l'état financier (annexe n° 1 de l'article D. 111-26).

Section 4 : Information des copropriétaires en matière comptable

Article A. 111-11 (article 11 Arrêté du 14 mars 2005)

Les documents comptables sont établis au nom du syndicat avec l'adresse de l'immeuble. Ils précisent leur contenu et la référence de l'exercice comptable auquel ils se rapportent.

Le syndic tient à disposition, à l'occasion de toute vérification, le grand livre, le livre journal, les deux balances et, le cas échéant, les journaux auxiliaires.

Les rubriques utilisées pendant l'exercice pour l'enregistrement des opérations sont reproduites clairement dans les documents dressés pour l'information des copropriétaires. Il en est de même pour les codes comptables, sauf pour l'établissement des annexes n°s 3 et 4.

Chapitre 2 : Administration de la copropriété

Article A 112-1 (article 1^{er} Arrêté du 2 juillet 2020³⁰)

Le formulaire de vote par correspondance mentionné à l'article L. 112-3 est conforme au modèle figurant en annexe.

Le formulaire peut être adapté et complété sans qu'aucune des mentions du modèle puisse être supprimée.

Chapitre 3 : Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions pour les arrêtés.

Chapitre 4 : Reconstruction

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions pour les arrêtés.

Chapitre 5 : Le diagnostic technique global

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions pour les arrêtés.

Chapitre 6 : Dispositions relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions pour les arrêtés.

Chapitre 7 : Dispositions d'ordre général

Le présent chapitre ne comprend pas de dispositions pour les arrêtés.

³⁰ Arrêté du 2 juillet 2020 fixant le modèle de formulaire de vote par correspondance aux assemblées générales de copropriétaires.

Titre 2 : Identification des immeubles relevant du statut de la copropriété

Chapitre unique : De l'immatriculation des syndicats de copropriétaires

Section 1 : Le teneur du registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires

Article A. 121-1 (article 1^{er} Arrêté du 10 octobre 2016³¹)

Il est créé par le ministère chargé du logement (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé « registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires » dont les finalités sont définies à l'article L. 121-1.

Article A. 121-2 (article 2 Arrêté du 10 octobre 2016)

Le teneur du registre d'immatriculation est l'Agence nationale de l'habitat. Il est désigné à compter du 1^{er} novembre 2016.

Il assure la gestion du traitement automatisé de données mentionné à l'article 1^{er}.

Section 2 : Création de comptes de télédéclarants et demande de rattachement d'un syndicat de copropriétaires

Article A. 121-3 (article 3 Arrêté du 10 octobre 2016)

Les éléments d'identification devant être fournis par le représentant légal du syndicat de copropriétaires en vue de la création du compte de télédéclarant mentionnée à l'article R. R. 121-2 figurent en annexe 1.

Le teneur du registre crée un compte inactif dès réception de ces éléments d'identification.

Pour disposer d'un compte de télédéclarant actif, le demandeur définit son mot de passe, puis active son compte avec un code envoyé par le teneur du registre à l'adresse postale fournie, dans un délai de deux mois suivant sa demande. Passé ce délai, le compte inactif est supprimé.

Le nouveau télédéclarant accède à son compte par son adresse électronique et son mot de passe. Il peut modifier les données de son compte à tout moment, à l'exception de sa civilité, son nom et son prénom. En cas de modification nécessaire de ces informations, il en formule la demande au teneur du registre, qui peut demander une pièce justificative pour procéder à la modification.

La liste des éléments d'identification devant être fournis par le notaire pour être habilité à accéder au registre figure en annexe 2.

Article A. 121-4 (article 4 Arrêté du 10 octobre 2016)

I.-Les informations devant être fournies pour la demande de rattachement mentionnée à l'article R. 121-3 diffèrent selon la qualité du télédéclarant qui réalise les formalités et le profil du télédéclarant concerné par le rattachement. Elles figurent en annexe 3.

II.-Les pièces justificatives mentionnées au même article sont :

1° Pour un syndic, le contrat de syndic signé des représentants du syndicat de copropriétaires et du syndic ou le procès-verbal signé de l'assemblée générale le désignant comme syndic de la copropriété, ou à défaut une copie certifiée conforme dudit procès-verbal.

³¹ Arrêté du 10 octobre 2016 relatif au traitement de données à caractère personnel intitulé « registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires » pris en application des articles R. 711-1 à R. 711-21 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas d'une gestion en syndicat coopératif, le procès-verbal signé ou certifié conforme de l'assemblée générale désignant les membres du conseil syndical, d'une part, et le procès-verbal signé ou certifié conforme du conseil syndical ayant élu en son sein le syndic, d'autre part ;

2° Pour un administrateur provisoire, l'ordonnance de désignation.

Le teneur du registre utilise ou exploite les données contenues dans ces pièces justificatives exclusivement aux fins du contrôle mentionné aux articles R. 121-4 à R. 121-6.

Section 3 : De la déclaration : définition des informations à transmettre et accusé de réception

Article A. 121-5 (article 5 Arrêté du 10 octobre 2016)

La définition des données mentionnées à l'article R. 121-9 que le syndic ou l'administrateur provisoire est tenu de fournir lors de l'immatriculation initiale et lorsqu'il met à jour le dossier d'immatriculation figure en annexe 4.

Le seuil de dette des copropriétaires mentionné à l'article R. 121-9 est fixé à trois cents euros.

Les seules données requises pour l'immatriculation initiale du syndicat de copropriétaires répondant aux conditions fixées par le V de l'article R. 121-9 figurent en annexe 5.

La définition de la pièce à joindre pour justifier la disparition du syndicat de copropriétaires mentionnée aux articles R. 121-18 à R. 121-20 figure en annexe 6.

La définition des informations et des données d'identification mentionnées à l'article R. 121-11 que les notaires sont tenus de fournir figure en annexe 7.

Article A. 121-6 (article 6 Arrêté du 10 octobre 2016)

Le cahier des charges détaillant les spécifications du fichier de transmission de données mentionné à l'article R. 121-8 figure à l'annexe 8 et est consultable sur le site internet du registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires, à l'adresse www.registre-coproprietes.gouv.fr.

Section 4 : Conservation des données

Article A. 121-7 (article 7 Arrêté du 10 octobre 2016)

I.-La durée de conservation des pièces justificatives mentionnées à l'article 4 et au II de l'article R. 121-13 est de six mois à compter de leur transmission.

II.-La durée de conservation de l'attestation mentionnée à l'article R. 121-15 est :

1° Pour l'attestation d'immatriculation initiale, sans limite sauf en cas de disparition du syndicat. Dans ce cas, l'attestation est conservée pendant trois ans après la date déclarée du fait générateur emportant la disparition du syndicat ;

2° Pour les attestations de mise à jour du dossier d'immatriculation, cinq ans suivant leur établissement.

Section 5 : Consultation du registre

Article A. 121-8 (article 8 Arrêté du 10 octobre 2016)

Les comptes de télédéclarants prévus à l'article A. 121-3 ouvrent accès, à raison de leurs attributions et pour les besoins exclusifs des missions qui leur sont confiées, aux syndics et aux administrateurs provisoires à l'ensemble des données portées au registre relatives aux syndicats de copropriétaires

dont ils sont les représentants légaux et pour lesquels ils ont obtenu le rattachement de compte prévu à l'article R. 121-3.

L'habilitation mentionnée à l'article A. 121-3 ouvre accès, à raison de leurs attributions et pour les besoins exclusifs des missions qui leur sont confiées, aux notaires aux informations mentionnées au 1° du II de l'article L. 121-2 pour l'ensemble des syndicats de copropriétaires.

Article A. 121-9 (article 9 Arrêté du 10 octobre 2016)

Les établissements publics de l'Etat mentionnés au troisième alinéa du I de l'article R. 121-16 ainsi que les collectivités territoriales et leurs groupements formulent leurs demandes d'accès auprès du teneur du registre mentionné à l'article A. 121-2.

Leur demande précise la qualité du demandeur, le périmètre géographique de leur intervention et la finalité de l'utilisation des données. Ils s'engagent à réutiliser celles-ci conformément aux règles générales d'utilisation des données publiques définies dans la loi du 17 juillet 1978.

Le teneur donne accès, gratuitement, aux informations dans un délai maximum d'un mois soit en fournissant un fichier, soit en fournissant un accès sécurisé avec un identifiant personnel et un mot de passe.

Article A. 121-10 (article 10 § I Arrêté du 10 octobre 2016)

A compter du 1^{er} juillet 2017, les données du registre mentionnées au premier alinéa de l'article R. 121-21 du code de la construction et de l'habitation sont mises à la disposition du public selon les modalités suivantes :

1° Par téléchargement sur la plate-forme ouverte des données publiques françaises ;

2° Par consultation de l'annuaire des copropriétés disponible sur le site internet du registre des copropriétés.

Article A. 121-11 (article 10 § II Arrêté du 10 octobre 2016)

Le teneur met à la disposition du public, sur le site internet du registre des copropriétés, des données statistiques qu'il produit, agrégées à des seuils ne permettant pas l'identification des copropriétés.

Article A. 121-12 (article 11 Arrêté du 10 octobre 2016)

Toute modification des données contenues dans le traitement automatisé mentionné à l'article A. 121-1 fait l'objet d'un enregistrement comprenant l'identification de l'utilisateur, la date, l'heure et la nature de l'intervention dans ledit traitement. Les informations relatives à cet enregistrement sont conservées pendant cinq ans.

Section 6 : Droits d'accès, de rectification et d'opposition

Article A. 121-13 (article 12 Arrêté du 10 octobre 2016)

Les droits d'accès et de rectification prévus par les articles 39 et 40 de la loi du 6 janvier 1978 susvisée s'exercent auprès du teneur du registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires mentionné à l'article A. 121-2.

Article A. 121-14 (article 13 Arrêté du 10 octobre 2016)

Le droit d'opposition prévu à l'article 38 de la loi du 6 janvier 1978 susvisée ne s'applique pas au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires.

LIVRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINS SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES

Titre 1^{er} : Dispositions relatives aux copropriétés gérées par un syndic non professionnel

Ce titre ne comprend pas de disposition pour les arrêtés.

Titre 2 : Dispositions applicables aux syndicats des copropriétaires présentant des caractéristiques particulières

Ce titre ne comprend pas de disposition pour les arrêtés.

Titre 3 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

Chapitre 1^{er} : La prévention des copropriétés en difficulté

Article A. 231-1 (article 1 Arrêté du 8 octobre 2015³²)

La rémunération forfaitaire revenant au mandataire ad hoc en application des dispositions de l'article R. 231-3 est fixée à :

1 500 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 2 à 15 lots.

2 500 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 16 à 50 lots.

3 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 51 à 100 lots.

4 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 101 à 250 lots.

5 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 251 à 350 lots.

6 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 351 à 499 lots.

Au-delà de 499 lots de copropriété, il est fait application des dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 231-3.

Article A. 231-2 (article 2 Arrêté du 8 octobre 2015)

En cas de succession de missions par le même professionnel, la rémunération HT due au titre de la mission de mandat ad hoc en application des dispositions de l'article A. 231-1 est réduite de 25 % conformément aux dispositions du quinzième alinéa de l'article R. 232-3.

Si la rémunération due au titre de la mission de mandat ad hoc a été arrêtée par ordonnance du président du tribunal judiciaire, la réduction de 25 % viendra en déduction de la rémunération à percevoir au titre de la mission d'administration provisoire, conformément aux dispositions du quinzième alinéa de l'article R. 232-3.

Chapitre 2 : Le traitement des copropriétés en difficulté

Article A. 232-1 (article 3 Arrêté du 8 octobre 2015)

Par dérogation aux articles A. 232-1 à A. 232-13, lorsque la copropriété comporte 500 lots et plus, l'entière rémunération de l'administrateur provisoire est fixée par le juge en fonction des frais engagés et des diligences accomplies.

Article A. 232-2 (article 4 Arrêté du 8 octobre 2015)

Le droit fixe mentionné au premier alinéa du I de l'article R. 232-3 est fixé à la somme de 1 500 € HT.

Article A. 232-3 (article 5 Arrêté du 8 octobre 2015)

Il est alloué à l'administrateur provisoire pour la gestion courante de la copropriété un droit fixe de 10 euros HT par lot et par mois.

Pour les copropriétés comportant de 2 à 15 lots, ce droit fixe est de 150 euros (HT) par mois à compter de la deuxième année de gestion.

³² Arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté.

Article A. 232-4 (article 6 Arrêté du 8 octobre 2015)

Il est alloué à l'administrateur provisoire pour la vérification des créances autres que salariales, un droit fixe de 50 euros HT par créance vérifiée.

Il lui est en outre alloué un droit fixe de 100 euros HT par créance contestée en application du II de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

Article A. 232-5 (article 7 Arrêté du 8 octobre 2015)

Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit fixe de 150 euros HT par :

~~- requête aux fins de prorogation de la suspension de l'exigibilité des créances déposée en application de l'article 62-16 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;³³~~

- requête aux fins de maintien ou de résiliation de contrat déposée en application du III de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 62-21 du décret du 17 mars 1967 susvisés.

Article A. 232-6 (article 8 Arrêté du 8 octobre 2015)

I. - Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit fixe de :

300 euros (HT) par réunion avec le conseil syndical organisée et tenue par l'administrateur provisoire.

450 euros (HT) par an et par instance introduite ou reprise devant une juridiction dans laquelle l'administrateur provisoire est présent ou représenté, hors dépôt d'une requête en injonction de payer.

II. - A compter du cinquième procès-verbal établi, il est alloué à l'administrateur provisoire un droit fixe de 300 euros (HT) par procès-verbal dans la limite de 8 procès-verbaux par an.

III. - Il lui est alloué pour la préparation, les convocations et la tenue des assemblées générales un droit fixe de :

380 € (HT) pour les copropriétés comprenant de 2 à 20 copropriétaires.

550 € (HT) pour les copropriétés comprenant de 21 à 80 copropriétaires.

900 € (HT) pour les copropriétés comprenant de 81 à 200 copropriétaires.

Lorsque la copropriété comprend plus de 200 copropriétaires, la rémunération de l'administrateur provisoire est fixée par le juge en fonction des frais engagés et des diligences accomplies.

Article A. 232-7 (article 9 Arrêté du 8 octobre 2015)

I. - Il est alloué à l'administrateur provisoire pour l'établissement du plan d'apurement des dettes prévu au I de l'article L. 232-14 un droit fixe de :

1 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 2 à 20 lots.

2 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 21 à 50 lots.

3 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 51 à 499 lots.

II. - Il est alloué à l'administrateur provisoire en cas de requête formée en application du IV de l'article L. 232-16 un droit fixé égal à la moitié de celui prévu au I.

³³ L'article 62-16 du décret du 17 mars 1967 a été modifié par le décret n° 2019-1419 du 20 décembre 2019 relatif à la procédure accélérée au fond devant les juridictions judiciaires.

III. - Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit fixe de 100 euros (HT) par contestation du plan d'apurement des dettes formée par un créancier en application du cinquième alinéa de l'article L. 232-13.

Article A. 232-8 (article 10 Arrêté du 8 octobre 2015)

L'administrateur provisoire perçoit un droit proportionnel de 3,5 % calculé sur le montant hors taxe des dépenses courantes au sens de l'article L. 111-29 susvisée acquittées par la copropriété, lorsque le budget prévisionnel de la copropriété n'excède pas 15 000 euros.

Ce droit proportionnel est de 3 % lorsque le budget prévisionnel de la copropriété excède 15 000 euros.

Article A. 232-9 (article 11 Arrêté du 8 octobre 2015)

Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit proportionnel calculé sur le montant total hors taxes des travaux mentionnés à l'article R. 111-16 ou des travaux urgents au sens de l'article R. 112-61 votés en assemblée générale ou décidés par l'administrateur provisoire en vertu des pouvoirs de l'assemblée générale que le juge lui a confiés en application des dispositions de l'article L. 232-2, fixé selon le barème suivant :

2 % de 1 à 12 500 euros.

1,5 % de 12 501 à 25 000 euros.

1 % au-delà de 25 000 euros.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'administration provisoire renforcée.

Article A. 232-10 (article 12 Arrêté du 8 octobre 2015)

Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit proportionnel calculé sur le prix total de cession hors taxe d'un actif cessible en application des dispositions de l'article L. 232-18 fixé selon le barème suivant :

5 % de 0 à 15 000 euros.

4 % de 15 001 à 50 000 euros.

3 % de 50 001 à 150 000 euros.

1,5 % de 150 001 à 300 000 euros.

1 % au-delà de 300 000 euros.

Article A. 232-11 (article 13 Arrêté du 8 octobre 2015)

Sans préjudice des dispositions prévues aux articles A. 232-2 à A. 232-10 et à l'article A. 232-12, en cas d'expropriation d'un syndicat dans les conditions prévues aux dispositions de l'article L. 232-4, il est alloué à l'administrateur provisoire un droit proportionnel calculé sur le montant cumulé des sommes encaissées par l'ensemble des créanciers selon le barème suivant :

3,5 % de 0 à 15 000 euros.

2,5 % de 15 001 à 50 000 euros.

1,5 % de 50 000 1 à 150 000 euros.

0,5 % de 150 001 à 300 000 euros.

0,25 % au-delà de 300 000 euros.

Article A. 232-12 (article 14 Arrêté du 8 octobre 2015)

Pour l'application de la deuxième phrase du quinzième alinéa de l'article R. 232-3, les actes pouvant faire l'objet d'une rémunération non soumise aux droits fixes et proportionnels prévus par le présent arrêté sont les suivants :

- la reconstitution de la comptabilité du syndicat de copropriétaires lorsque celle-ci n'était pas tenue conformément aux dispositions des articles D. 111-19 à D. 111-30 par le précédent syndic ou lorsqu'elle était inexistante ;
- la gestion administrative et matérielle des sinistres, hors déclaration de sinistre et déduction faite des sommes versées par l'assureur à l'administrateur provisoire au titre de la couverture des diligences effectuées par lui dans le cadre du règlement d'un sinistre ;
- l'ensemble des diligences accomplies en cas de mutation d'un lot de copropriété ;
- l'ensemble des diligences accomplies en vue du recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ;
- les actes accomplis en application des dispositions de l'article L. 232-17 et des articles L. 232-18 à L. 232-24 ;
- les réunions d'information des copropriétaires tenues par l'administrateur provisoire ;
- les réunions organisées par le maire de la commune de situation de l'immeuble, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de l'habitat, le représentant de l'Etat dans le département, leurs représentants respectifs ou leurs prestataires, auxquelles l'administrateur provisoire participe ;
- les actes accomplis dans le cadre du placement de la copropriété sous administration provisoire renforcée conformément aux dispositions des articles L. 232-25 à L. 232-28.

Article A. 232-13 (article 15 Arrêté du 8 octobre 2015)

Lorsque la rémunération calculée en application des droits proportionnels prévus aux articles A. 232-9, A. 232-10 et A. 232-11 excède la somme de 75 000 euros (HT), il est fait application pour la fixation de cette rémunération, des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 232-5.

Chapitre 3 : Les opérations de requalification des copropriétés dégradées

Ce chapitre ne comprend pas de disposition pour les arrêtés.

ANNEXES DE LA PARTIE ARRETES

Annexe à l'article A. 112-1 (article 1^{er} Arrêté du 2 juillet 2020) : **formulaire de vote par correspondance**

(formulaire non-reproduit)

Annexe n° 1 à l'article A. 121-3 (article 3 Arrêté du 10 octobre 2016)

1° Eléments d'identification devant être fournis pour la création d'un compte de télédéclarant syndic professionnel, administrateur provisoire ou organisme d'habitations à loyer modéré exerçant une fonction de syndic :

(tableau non-reproduit)

2° Eléments d'identification devant être fournis pour la création d'un compte de télédéclarant syndic non professionnel :

(tableau non-reproduit)

Annexe n° 2 à l'article A. 121-3 (article 3 Arrêté du 10 octobre 2016)

Données à renseigner par les notaires pour accéder au registre des copropriétés :

Lors de la première connexion au système d'information du registre des copropriétés :

Les données d'authentification envoyées au système d'information du registre des copropriétés par le biais du certificat d'authentification contenues dans le matériel dénommé « clé Real » ;

Les civilités, nom et prénom de l'utilisateur de l'office notarial ;

L'adresse électronique de l'utilisateur de l'office notarial.

Si ceux-ci n'ont pas encore été renseignés par un notaire de l'office notarial :

Le n° de SIRET de l'office notarial ;

Un numéro de téléphone de l'office notarial.

Lors des connexions suivantes :

Les données d'authentification envoyées au système d'information du registre des copropriétés par le biais du certificat d'authentification contenues dans le matériel dénommé « clé Real ».

Annexe n° 3 à l'article A. 121-4 (article 4 Arrêté du 10 octobre 2016)

1° Définition des informations devant être fournies par le représentant légal lors de l'immatriculation initiale ou lorsqu'il n'a pas été déclaré par son prédécesseur :

(tableau non-reproduit)

2° Définition des informations devant être fournies par un syndic ou un administrateur provisoire renouvelant son mandat ou sa mission :

(tableau non-reproduit)

3° Définition des informations devant être fournies par un syndic ou un administrateur provisoire déclarant son successeur :

(tableau non-reproduit)

4° Définition des informations devant être fournies par un syndic ou un administrateur provisoire confirmant le rattachement du dossier d'immatriculation d'une copropriété à son compte de télédéclarant suite à la déclaration réalisée par son prédécesseur, sauf si ce dernier est le syndic provisoire de la copropriété :

(tableau non-reproduit)

5° Définition des informations devant être fournies par le premier représentant légal de la copropriété suite à la déclaration par le syndic provisoire ou à sa désignation par le notaire lors d'une immatriculation d'office :

(tableau non-reproduit)

Annexe n° 4 à l'article A. 121-5 (article 5 Arrêté du 10 octobre 2016)

Définition des données à déclarer lors de l'immatriculation initiale du syndicat de copropriétaires et de la déclaration annuelle mentionnée à l'article R. 121-10 :

- Identification de la copropriété (*tableau non reproduit*)
- Procédures administratives et judiciaires en cours (*tableau non reproduit*)
- Données financières (*tableau non reproduit*)
- Données techniques (*tableau non reproduit*)

Annexe n° 5 à l'article A. 121-5 (article 5 Arrêté du 10 octobre 2016)

Définition des données financières requises pour l'immatriculation initiale du syndicat de copropriétaires répondant aux conditions fixées par le V de l'article R. 121-9.

(tableau non reproduit)

Annexe n° 6 à l'article A. 121-5 (article 5 Arrêté du 10 octobre 2016)

Définition des données requises lorsque le dernier représentant légal d'un syndicat de copropriétaires en déclare la dissolution.

(tableau non reproduit)

Annexe n° 7 à l'article A. 121-5 (article 5 Arrêté du 10 octobre 2016)

Définition des informations et des données d'identification mentionnées à l'article R. 121-11 que les notaires sont tenus de fournir lors de l'immatriculation des nouvelles copropriétés ou de l'immatriculation d'office :

(tableau non reproduit)

