



Mieux vivre l'immobilier

Mars 2014

## LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR)

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

#### COPROPRIETE

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est parue au Journal Officiel du 26 mars 2014.

La présente circulaire présente les dispositions concernant la copropriété.

Formation UNIS correspondante à jour :

« [SY01-Les grandes lignes du régime de la copropriété](#) »

DISPOSITIONS RELATIVES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES .....	6
Article 52 de la loi .....	6
➤ Création du registre d'immatriculation des copropriétés pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation (art. 52 /CCH nouv art L711-1 à L 711-5).....	6
1. Tenue du registre d'immatriculation.....	6
2. Contenu du registre.....	6
3. Obligations des syndicats des copropriétaires.....	6
4. Conditions de publicité et de consultation du registre : décret en CE à venir .....	6
5. Modalités d'exécution de l'immatriculation et des déclarations .....	6
6. Spécificités dans le cadre d'une vente.....	7
7. Sanctions en cas de défaut d'immatriculation et de transmission des données .....	7
8. Entrée en vigueur et calendrier d'immatriculation (PJ art. 53).....	7
9. Code de la construction et de l'habitation (art. L 711-1 à L 711-7).....	7
➤ Dispositions relatives à la vente d'un lot de copropriété (art. 54 – III / création des articles L.721-1 à L.721-3 du CCH) .....	9

UNIS - 60, rue Saint Lazare – 75009 PARIS

[unis-immo.fr](http://unis-immo.fr) / Tel : 01 55 32 01 00 – Fax : 01 55 32 09 99 / [unis@unis-immo.fr](mailto:unis@unis-immo.fr)

Syndicat professionnel immatriculé à la Préfecture de Paris sous le n°20589

2. Annexion de documents à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente d'un lot à usage total ou partiel d'habitation .....	9
➤ Mentions de la superficie dans les actes (art. 54-II /modif. art. 46 de la loi de 1965) 10	
<b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA GOUVERNANCE ET LA GESTION DE LA COPROPRIETE POUR PREVENIR SON ENDETTEMENT .....</b>	<b>11</b>
Article 55 de la loi .....	11
➤ Syndic provisoire (art. 55 – I 1° / modif. de l'art. 17 de la loi de 1965).....	11
➤ Syndics non professionnels, bénévoles et coopératifs (art. 55 – I 2° / création de l'art. 17-2 de la loi de 1965).....	11
➤ Obligations et pouvoirs du syndic (art. 55 – I 3° / modif. art. 18 de la loi de 1965) ....	11
1. Les nouvelles obligations du syndic.....	11
2. Ouverture du compte bancaire séparé .....	12
3. Interdiction.....	12
4. Empêchement et carence du syndic.....	12
5. Fin du mandat de syndic (démission et révocation) .....	12
➤ Rémunération du syndic (art. 55 – I 5°/ modif. de l'art. 18-1 A de la loi de 1965).....	13
➤ La libre conclusion du contrat de syndic lorsque le syndicat est composé exclusivement de personnes morales et que l'immeuble est à destination totale autre que d'habitation (art. 55 – I 4° / créat. de l'art. 18-1 AA de la loi de 1965).....	13
➤ Mise en concurrence des contrats de syndic (art 55–I 10° / modif. de l'art 21 loi de 1965) 13	
➤ Consultation des pièces justificatives de charges avant la tenue de l'assemblée générale (art. 55 – I 6° et 59 I 3° / art. 18-1 de la loi de 1965).....	14
➤ Vote de la saisie immobilière (art 55–I 8° / modif. art. 19-2 de la loi de 1965).....	14
➤ Vérifications du notaire (art. 55 – I 9° / art. 20 de la loi de 1965 modifié) .....	14
1. Au cours de l'opposition .....	14
2. Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente .....	14
➤ Interdiction d'être au conseil syndical (art 55 – I 10° / modif. art 21 de la loi de 1965) 15	
➤ Mandats de vote lors des assemblées générales (art. 55 – I 11° / modification de l'art. 22 de la loi de 1965) .....	15
➤ Représentation des syndicats secondaires au cours des assemblées générales du syndicat principal (art. 55 – I 11° / modif. de l'art. 22 de la loi de 1965).....	15
➤ Représentation du syndicat des copropriétaires au cours des assemblées générales des ASL (art. 55 – I 11° / modification de l'art. 22 de la loi de 1965) .....	16
➤ Dématérialisation (art. 55 – I 12° / création de l'art. 42-1 de la loi de 1965) .....	16
➤ Dispositions spécifiques aux petites copropriétés (art. 56 / nouvel art. 17-1-1 de la loi de 1965) .....	16
1. Champ d'application.....	16
2. Dispositions spécifiques .....	16
➤ Dispositions spécifiques aux ASL (art. 57 / modification de l'art. 19 de l'ordonnance du 1 <sup>er</sup> juillet 2004 et de l'art. L 322-9-1 du code de l'urbanisme ) .....	17

PREVENIR LA DEGRADATION DES COPROPRIETES ET FACILITER LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONSERVATION DES IMMEUBLES .....	18
Articles 58 et 59 de la loi .....	18
➤ Assurance responsabilité civile (art. 58–I et IV / création des art. 9-1 de la loi de 1965 et L 215-2 et suivants du code des assurances).....	18
➤ Création du diagnostic technique global (art 58–II / nouveaux art. L 731-1 à L 731-5 du CCH) .....	18
1. Contenu .....	18
2. Mise en application.....	18
3. Obligation de communication du diagnostic.....	19
4. Code de la construction et de l’habitation (art. L 731-1 à L 731-5).....	19
➤ Création d’un fonds de travaux (art. 58 – I / modification des art. 10, 14-2, 18, 19-1, 19-2 et 24-4 de la loi de 1965) .....	20
1. Constitution et alimentation du fonds de travaux .....	20
2. Ouverture d’un compte séparé pour le fonds de travaux .....	20
5. Extension du privilège immobilier spécial au fonds de travaux (art. 19-1 loi 1965)....	21
6. Cas de la défaillance d’un copropriétaire .....	21
7. Plan pluriannuel de travaux comprenant des travaux d’économie d’énergie .....	21
➤ Emplacements de stationnement sécurisés pour vélos (art. 58-I 8° / modif. de l’art. 24-5 de la loi de 1965).....	21
➤ Résidence de tourisme (art. 58 V).....	21
➤ Livrets A (art. 58 VI et VII / art. L 221-4 du code monétaire et financier).....	21
➤ Frais de l’article 10-1 (art. 59 I 2° / modification de l’art. 10-1 de la loi de 1965) .....	22
➤ Modification des règles de majorité (art. 59 – I / modification des art. 9, 10-1, 24, 25, 25-1, 26 et 30 de la loi de 1965) .....	22
➤ Emprunt collectif (art. 59–I 10° et 11° / modif. art. 26-6 et 26-7 de la loi de 1965) ....	24
➤ Division du syndicat (art. 59 – I 12° / art. 28 de la loi de 1965) .....	24
1. Règles de répartition des créances des dettes suite à la division d’un syndicat.....	24
2. Extension des possibilités de division en volumes.....	24
➤ Création ou adhésion à une AFUL (art. 60 / création art. 24-7 de la loi de 1965).....	25
➤ Surélévation ou construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif (article 61 / modification de l’article 35 de la loi de 1965) .....	25
DISPOSITIONS RELATIVES A L’AMELIORATION DE LA PROCEDURE .....	26
DU MANDATAIRE AD HOC .....	26
Article 63 de la loi .....	26
➤ Modalités de saisine du mandataire ad hoc (art. 63 / modif art. 29-1 A loi de 1965) 26	26
➤ Mission et rémunération du mandataire ad hoc (art. 63 2° / modif. art. 29-1 B de la loi de 1965) .....	26
1. Désignation et mission du mandataire ad hoc .....	26
2. Nouvelles obligations à la charge du syndic .....	26
➤ Statut du mandataire ad hoc (art. 63 3° / nouvel art. 29-1 C).....	27

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REFORME DE LA PROCEDURE D'ADMINISTRATION  
PROVISOIRE ET LA MISE EN PLACE DE NOUVEAUX OUTILS A DISPOSITION DE  
L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE.....28

Article 64 de la loi .....28

- Modalités de saisine et statut de l'administrateur provisoire (art. 64 1° / modif. de l'art. 29-1 et art. 29-2 de la loi de 1965).....28
  - 1. Saisine .....28
  - 2. Rémunération de l'administrateur provisoire.....28
  - 3. Clarification des personnes pouvant être désignées administrateur provisoire .....28
  - 4. Interdictions d'exercice .....28
- Déroulement de la mission de l'administrateur provisoire (art. 64 2° / modif. des art. 29-3 à 29-6 de la loi de 1965, création art. 29-7 à 29-14 de la loi de 1965).....29
  - 1. Suspension de l'exigibilité des créances .....29
  - 2. Modalités de déclaration de créances .....29
  - 3. Mise en place d'un plan d'apurement des dettes .....30
  - 4. Cession d'actifs du syndicat .....30
  - 5. Effacement des dettes.....30
  - 6. Constitution de syndicats secondaires et divisions .....31
  - 7. Divers pouvoirs de l'administrateur provisoire .....31
  - 8. Plan de sauvegarde .....31
  - 9. Administration provisoire renforcée .....32

DISPOSITIONS PERMETTANT LA REQUALIFICATION DES COPROPRIETES TRES  
DEGRADEES – articles 65 à 72.....33

- Traitement des difficultés des copropriétés dégradées (art. 65 / création des art. L 741-1 et L 741-2 du CCH) .....33
  - 1. Opérations de requalification des copropriétés dégradées .....33
  - 2. Opérations de requalification d'intérêt national .....33
- Acteurs des opérations de requalification des copropriétés dégradées (art. 66 / art. L 321-1-1, L 321-9 et L 327-1 du code de l'urbanisme) .....34
- Bail à réhabilitation dans les copropriétés (art. 68 / art. L 252-1, L 252-3 et L 252-4 du CCH, création des articles L 252-1-1, 252-5 et L 252-6 du CCH).....34
- Convention d'usufruit (art. 68–II / modification des art. L 253-2 et L 253-5 du CCH et création de l'art. L 253-1-1 du CCH) .....35
- Refonte du plan de sauvegarde des copropriétés (art. 69 / modif. des art. L 615-1, L 615-2 et L 615-3 du CCH et création de l'article L 615-4-2 du CCH).....35
  - 1. Champ d'application.....35
  - 2. Approbation du plan de sauvegarde .....35
  - 3. Mise en œuvre du plan de sauvegarde .....36
  - 4. Organisation de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde.....36
  - 5. Obligations du syndic .....36
- Information du syndicat des copropriétaires sur le programme des travaux (art. 70 / modif. de l'art. L 313-4-2 du code de l'urbanisme) .....36

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REFORME DE LA PROCEDURE DE CARENCE – article  
72.....37

- Procédure de carence (art. 72 / modif. des art. L 615-6, L 615-7 et L 615-8 du CCH)  
37
- Expropriation des parties communes (art. 72 / création de l'art. L 615-10 du CCH)..37

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES**

### **Article 52 de la loi**

La loi instaure un fichier d'immatriculation des copropriétés afin de prévenir la dégradation des copropriétés. Ce fichier doit permettre d'améliorer la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir les difficultés.

#### ➤ **Création du registre d'immatriculation des copropriétés pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation (art. 52 /CCH nouv art L711-1 à L 711-5)**

### **1. Tenue du registre d'immatriculation**

Le registre d'immatriculation des copropriétés sera tenu par un Etablissement public de l'Etat.

### **2. Contenu du registre**

Seront mentionnés dans le registre les informations suivantes :

- Nom, adresse, date de création du syndicat ainsi que le nombre et la nature des lots et, le cas échéant, le nom du syndic,
- Le cas échéant :
  - Si le syndicat fait l'objet d'une procédure de pré-difficulté (art. 29-1 A et B de la loi du 10 juillet 1965), d'une administration provisoire (art. 29-1 de la loi de 1965), d'une procédure de carence prévue par l'article L 615-6 du code de la construction et de l'habitation
  - Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ou d'une injonction pris en application des articles L 1331-24, L 1331-26, L 1331-26-1, L 1334-2 ou L 1334-16 du code de la santé publique ou L 511-2, L 511-3, L 129-2, L 129-3 ou L 129-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

Devront également figurer au registre :

- à 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.
- les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du diagnostic technique global lorsque celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux au teneur du registre.

### **3. Obligations des syndicats des copropriétaires**

Les syndicats de copropriétaires seront obligés de déclarer les données devant figurer au fichier ainsi que toute modification de ces données.

Ces obligations peuvent faire l'objet d'une adaptation à la situation particulière des petites copropriétés visées à l'article 14-3 alinéa 2 de la loi de 1965 (moins de 10 lots principaux et budget prévisionnel moyen inférieur à 15.000 euros).

### **4. Conditions de publicité et de consultation du registre : décret en CE à venir**

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la CNIL, précisera les conditions de publicité de ces informations ainsi que les conditions de consultation du registre.

Pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, l'État ainsi que les collectivités territoriales et leurs groupements pourront obtenir du teneur du registre communication des informations relatives aux copropriétés situées sur leur territoire.

### **5. Modalités d'exécution de l'immatriculation et des déclarations**

La déclaration d'immatriculation est effectuée par le syndic.

Toutefois, lors de la mise en copropriété, c'est le notaire qui se charge de faire la déclaration d'immatriculation.

Les déclarations s'effectuent par voie dématérialisée.

## 6. Spécificités dans le cadre d'une vente

Les actes authentiques de vente d'un lot de copropriété mentionnent le numéro d'immatriculation de la copropriété.

Lorsqu'il n'y a pas de syndic ou que le syndic n'immatricule pas la copropriété dans un délai d'un mois après envoi d'une mise en demeure, le notaire chargé de la vente immatricule d'office le syndicat.

Les frais d'immatriculation engagés par le notaire sont à la charge :

- du syndic,
- du syndicat des copropriétaires lorsque le syndic n'est pas rémunéré.

Le notaire informe l'établissement public chargé de tenir le registre de toute erreur qu'il y constate.

## 7. Sanctions en cas de défaut d'immatriculation et de transmission des données

A défaut d'immatriculation et de transmission de données actualisées par le syndic, l'établissement public teneur du registre, un copropriétaire ou toute personne qui y a intérêt, pourra mettre en demeure le syndic par LRAR de le faire.

Le teneur du registre pourra également, après une mise en demeure 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.

Le montant de l'astreinte ne pourra pas être supérieur à 20 euros par lot et par semaine.

L'astreinte est facturée au syndic qui ne pourra la refacturer au syndicat que lorsqu'il ne perçoit pas de rémunération.

De plus, les syndicats de copropriétaires ne pourront bénéficier de subventions publiques (Etat, établissements publics, collectivités territoriales, etc) que s'ils sont immatriculés au registre et que leurs données sont actualisées.

## 8. Entrée en vigueur et calendrier d'immatriculation (PJ art. 53)

A compter du :

- 31 décembre 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 31 décembre 2017 pour les copropriétés de plus de 50 lots
- 31 décembre 2018 pour les autres copropriétés.

Après le 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété sont immatriculés dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et au livre foncier, quel que soit le nombre de lots que comporte la copropriété.

*Décret en CE pour les conditions de publicité et de consultation du registre.*

## 9. Code de la construction et de l'habitation (art. L 711-1 à L 711-7)

**Art. L. 711-1.** – Afin de faciliter la connaissance 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 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

**Art. L. 711-2.** – 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 29-1 A ou 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou à l'article L. 615-6 du présent code ;

3° Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction pris en application des articles L. 1331-24, L. 1331-26, L. 1331-26-1, L. 1334-2 ou L. 1334-16 du code de la santé publique ou L. 511-2, L. 511-3, L. 129-2, L. 129-3 ou L. 129-4-1 du présent code.

III. – Figurent également au registre :

1° À 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 diagnostic technique global réalisé en application de l'article L. 731-1, 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. 711-1.

Les obligations prévues au présent article peuvent faire l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

IV. – Un décret en Conseil d'État, 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.

**Art. L. 711-3.** – Pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, l'État, 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.

**Art. L. 711-4.** – 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. – À 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. 711-2.

III. – Le dépôt du dossier d'immatriculation, les modifications qui y sont apportées ainsi que la transmission des données prévues au même article L. 711-2 sont dématérialisés.

**Art. L. 711-5.** – 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. 711-6 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.

**Art. L. 711-6.** – I. – 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.

II. – Pour obtenir du syndic l'exécution des obligations mentionnées aux articles L. 711-1 à L. 711-4, 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.

III. – Les syndicats de copropriétaires ne peuvent bénéficier de subventions de l'État, 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.

**Art. L. 711-7.** – Les conditions d'application du présent chapitre sont précisées par décret en Conseil d'État.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRANSACTION ET A LA COPROPRIETE LA VENTE D'UN LOT – Article 54 de la loi

### ➤ Dispositions relatives à la vente d'un lot de copropriété (art. 54 – III / création des articles L.721-1 à L.721-3 du CCH)

Le projet de loi renforce la protection des acquéreurs en prévoyant des mentions obligatoires dans les annonces de vente de lots de copropriété - **tout usage confondu** - et l'annexion de documents supplémentaires à l'avant-contrat de vente d'un lot à usage partiel ou total d'habitation.

#### 1. Mention des annonces immobilières

- Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété,
- Le nombre de lots,
- Le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes (définies à l'article 14-1 de la loi du 10.07.1965).
- Le cas échéant, si le syndicat des copropriétaires fait l'objet d'un plan de sauvegarde, d'une administration provisoire ou d'une procédure visée par l'article L.615-6 du CCH.

#### 2. Annexion de documents à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente d'un lot à usage total ou partiel d'habitation

##### - Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- **Fiche synthétique de la copropriété** prévue par le nouvel article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 (fiche regroupant les données financières et techniques relatives à la copropriété et son bâti, pour les immeubles d'habitation). Cette fiche sera établie selon un planning étalé entre 2016 et 2018, selon la taille de l'immeuble,. Son contenu sera défini par un décret à venir.
- **Règlement de copropriété et état descriptif de division** ainsi que les actes les modifiant s'ils ont été publiés,
- **Procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années** si le vendeur en dispose.

##### - Documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire :

- 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,
- Les **sommes pouvant rester dues par le copropriétaire** vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur **sauf** pour les Syndicats comportant moins de 10 lots à usage de logements, bureaux ou commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 €,
- **L'état global des impayés de charges au sein du syndicat** et de la dette vis-à-vis des fournisseurs, **sauf** pour les syndicats comportant moins de 10 lots à usage de logements, bureaux ou commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 €,
- 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.
- Carnet d'entretien de l'immeuble
- Attestation comportant la mention de la superficie Loi Carrez

- Notice d'informations 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.
- Le cas échéant, le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux.

A défaut d'annexion, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et le carnet d'entretien.

En cas de vente publique, ces documents sont annexés au cahier des charges.

Lorsque les documents autres que la notice, le carnet d'entretien et, le cas échéant, le diagnostic technique global ainsi que le plan pluriannuel de travaux ne sont pas annexés à l'acte, le délai de rétractation ou de réflexion ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée par LRAR ou remise en main propre.

***Entrée en vigueur : Application immédiate + arrêté pour le contenu de la notice des droits et obligations des copropriétaires***

***Fiche synthétique de la copropriété applicable à compter du :***

- ***31 décembre 2016 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;***
- ***31 décembre 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;***
- ***31 décembre 2018 pour les autres syndicats de copropriétaires.***

***Décret à venir pour préciser le contenu de la fiche synthétique de la copropriété.***

### ➤ **Mentions de la superficie dans les actes (art. 54-II /modif. art. 46 de la loi de 1965)**

---

Dorénavant, les promesses unilatérales de vente ou d'achat ainsi que tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot (ou d'une partie de lot) mentionnent la surface habitable du lot en plus de la superficie de la partie privative.

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de mention de la superficie de la partie privative.

La superficie de la partie privative ainsi que la surface habitable seront définies par décret.

***Entrée en vigueur : applicables aux promesses et actes authentiques conclus trois mois après la promulgation de la loi.***

***Décret à venir pour définir la superficie de la partie privative et la surface habitable.***

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA GOUVERNANCE ET LA GESTION DE LA  
COPROPRIETE POUR PREVENIR SON ENDETTEMENT  
Article 55 de la loi**

➤ **Syndic provisoire (art. 55 – I 1° / modif. de l'art. 17 de la loi de 1965)**

Le syndic provisoire désigné lors de la mise en copropriété ne peut être maintenu que par une décision de l'assemblée générale et après une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical ou par les copropriétaires.

A défaut de nomination, le syndic sera désigné par le président du TGI saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'EPCI du lieu de situation de l'immeuble.

*Entrée en vigueur : application immédiate*

➤ **Syndics non professionnels, bénévoles et coopératifs (art. 55 – I 2° / création de l'art. 17-2 de la loi de 1965)**

Les syndics non professionnels, bénévoles ou coopératifs doivent être copropriétaires d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'ils gèrent. L'affectation de ces lots n'est pas précisée (habitation, parking, commerce ...).

*Entrée en vigueur : application immédiate*

➤ **Obligations et pouvoirs du syndic (art. 55 – I 3° / modif. art. 18 de la loi de 1965)**

**1. Les nouvelles obligations du syndic**

De nouvelles obligations à la charge du syndic sont instaurées :

- Soumission au vote de l'assemblée, à la majorité de l'article 24, de la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile. En cas de refus de l'AG, le syndic pourra passer outre et conclure un tel contrat au nom du syndicat. En cas de refus par une compagnie d'assurance de couvrir un syndicat de copropriétaires, le syndic de celui-ci peut saisir le Bureau Central de Tarification.

- Représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que l'intervention de chaque copropriétaire soit nécessaire.

- Soumission au vote de l'assemblée, à la majorité de l'article 25, de la décision de confier les archives du syndicat à une entreprise aux frais dudit syndicat. Le syndic ne peut percevoir une rémunération particulière à ce titre.

- Soumission à l'autorisation de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, de toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne (physique ou morale) liée au syndic dont la liste est fixée par décret. La nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention devront être précisées à l'AG. A défaut, les conventions conclues seront inopposables au syndicat.

- Mise à disposition du carnet d'entretien auprès des copropriétaires.

- Réaliser les démarches d'immatriculation de la copropriété sous peine d'astreinte,

- Assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des dernières décisions d'assemblée générale selon des modalités à définir par décret,

- Le syndic professionnel propose, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat ou de ceux du conseil syndical.

- Etablissement du budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical.

## **2. Ouverture du compte bancaire séparé**

**Principe** : le syndic est chargé d'ouvrir des comptes séparés au nom des syndicats qu'il gère. Il choisit l'établissement bancaire dans lequel sont ouverts ces comptes séparés. Toutefois, l'assemblée générale peut décider, par un vote à la majorité de l'article 25, d'ouvrir ce compte dans l'établissement bancaire de son choix.

Ce compte ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte.

Les intérêts produits par le compte sont définitivement acquis au syndicat,

Le défaut de respect de cette obligation est sanctionné par la nullité de plein droit du mandat du syndic après un délai de trois mois suivant sa désignation. Les actes passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

Le syndic met à disposition une copie des relevés de compte au conseil syndical dès leur réception.

**Dérogation** : la possibilité d'une dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé est maintenue pour les syndicats gérés par des syndics professionnels et composés au plus de 15 lots, à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Cette dispense est votée à la majorité de l'article 25 avec un recours possible à l'article 25-1.

Le compte unique du syndic devra contenir des sous-comptes individualisés pour chacune des copropriétés gérées.

Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés bancaires du sous-compte dès leur réception.

Le syndic ne peut pas proposer de rémunération différenciée selon la décision de l'assemblée de le dispenser ou non d'ouvrir un compte séparé.

**Entrée en vigueur** : dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi. Cette disposition est applicable aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.

## **3. Interdiction**

Il est interdit au syndic d'avancer des fonds au syndicat sauf si le syndic est provisoire.

De plus, il ne peut pas renoncer à son mandat sans respecter un préavis de trois mois.

## **4. Empêchement et carence du syndic**

Si le syndic est empêché, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale pour désigner un nouveau syndic,

S'il y a carence du syndic et sauf dispositions du règlement de copropriété, une décision de justice peut désigner un administrateur provisoire.

## **5. Fin du mandat de syndic (démission et révocation)**

Le syndic ne pourra pas démissionner sans respecter un délai de préavis de trois mois.

Lorsque l'assemblée désigne un nouveau syndic dont la prise de fonction est antérieure au terme du mandat du syndic en place, celui-ci est révoqué à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

**Entrée en vigueur : application immédiate sauf pour :**

- **la liste des personnes liées au syndic pour conclusion de convention (décret à venir)**
- **l'information des occupants des décisions d'assemblée générale (décret à venir)**
- **compte bancaire : entrée en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi ; applicable aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.**
- **proposition d'un accès en ligne des documents dématérialisés de la copropriété à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015**
- **démarche d'immatriculation (entrée en vigueur différée ; commentaire ci-dessus).**

#### ➤ **Rémunération du syndic (art. 55 – I 5°/ modif. de l'art. 18-1 A de la loi de 1965)**

---

La rémunération du syndic est déterminée de manière **forfaitaire**.

Une **rémunération spécifique complémentaire** peut toutefois être perçue à l'occasion de prestations particulières définies par **décret en Conseil d'Etat**.

Une concertation aura lieu **tous les deux ans** pour éventuellement modifier ce décret avec notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

Un **modèle type de contrat de syndic** sera défini par un **décret en Conseil d'Etat**.

Les honoraires de travaux sont soumis à un régime particulier.

Le syndic ne peut pas mentionner dans le projet de contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

La rémunération sera fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'AG. Elle sera exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

**Entrée en vigueur : décret en CE pour les prestations particulières et pour le modèle type de contrat de syndic**

#### ➤ **La libre conclusion du contrat de syndic lorsque le syndicat est composé exclusivement de personnes morales et que l'immeuble est à destination totale autre que d'habitation (art. 55 – I 4° / créat. de l'art. 18-1 AA de la loi de 1965)**

---

L'assemblée peut décider de déroger à l'article 18, par un vote à la majorité de l'art. 25, en définissant avec le syndic ses missions, ses honoraires, la durée du mandat, les modalités de tenue du compte bancaire (unique ou séparé) ainsi que les modalités de perception des fonds.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

#### ➤ **Mise en concurrence des contrats de syndic (art 55–I 10° / modif. de l'art 21 loi de 1965)**

---

Lorsque l'assemblée générale est appelée à désigner le syndic (renouvellement compris), une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé doit être réalisée par le conseil syndical.

Parallèlement, les copropriétaires peuvent demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour l'examen de d'autres projets de contrats qu'ils communiquent à cet effet.

La mise en concurrence n'est pas obligatoire dans deux cas :

- Le marché local des syndicats ne permet pas cette mise en concurrence.

Dans ce cas, c'est le conseil syndical qui propose de ne pas procéder à la mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant d'inscrire à l'ordre du jour l'examen de projets de contrats de syndic. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée.

- Il n'y a pas de conseil syndical institué par la copropriété.

Le conseil syndical peut donner son avis écrit sur tous les projets de contrat de syndic. Si le conseil syndical émet un avis, celui-ci est joint à la convocation avec les projets de contrat concernés.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

➤ **Consultation des pièces justificatives de charges avant la tenue de l'assemblée générale (art. 55 – I 6° et 59 I 3° / art. 18-1 de la loi de 1965)**

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic selon des modalités à fixer par décret en Conseil d'Etat.

***Entrée en vigueur : décret en CE***

Lorsque le chauffage et la production d'eau chaude sont des charges collectives, une note d'information sur les modalités de calcul de ces charges doit également être mise à la disposition des copropriétaires.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

➤ **Vote de la saisie immobilière (art 55–I 8° / modif. art. 19-2 de la loi de 1965)**

Lorsque l'assemblée générale se prononce sur une saisie immobilière, la voix du copropriétaire débiteur concerné n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité.

De plus, ce copropriétaire ne peut pas recevoir de mandat pour représenter un autre copropriétaire.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

➤ **Vérifications du notaire (art. 55 – I 9° / art. 20 de la loi de 1965 modifié)**

Rappelons que l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 permet au syndic, lors de la vente d'un lot de former opposition afin d'obtenir paiement des sommes restant dues par le copropriétaire vendeur. La loi Alur crée de nouvelles obligations.

**1. Au cours de l'opposition**

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, et sauf contestation judiciaire de l'opposition, il verse les sommes retenues au syndic.

**2. Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente**

Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption urbain ait renoncé à ce droit, le notaire notifie au syndic l'identité du candidat acquéreur ou des mandataires sociaux et associés de la société se portant acquéreur ainsi que le nom de leurs conjoints ou de leurs partenaires liés par un Pacs.

Puis, le syndic, dans un délai d'un mois, délivre au notaire un certificat ayant moins d'un mois attestant que :

- l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés par un Pacs, ne sont pas copropriétaires dans l'immeuble concerné par la mutation ;  
- si l'une de ces personnes est copropriétaire dans l'immeuble concerné, le syndic atteste qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer restée infructueuse depuis plus de 45 jours.  
Si cette personne n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Lorsqu'un avant-contrat de vente a déjà été conclu, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés par un Pacs, disposent de 30 jours pour régler leur dette au syndicat à compter de la notification du notaire. A défaut de production d'un certificat attestant du règlement des charges dans ce délai, l'avant-contrat est nul et non avenue aux torts de l'acquéreur.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

➤ **Interdiction d'être au conseil syndical (art 55 – I 10° / modif. art 21 de la loi de 1965)**

---

La liste des proches du syndic ne pouvant être membre du conseil syndical est étendue aux parents en ligne collatérale.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

➤ **Mandats de vote lors des assemblées générales (art. 55 – I 11° / modification de l'art. 22 de la loi de 1965)**

---

Les copropriétaires peuvent déléguer leur droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non copropriétaire.

Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un Pacs ainsi que leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires dans l'immeuble ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

➤ **Représentation des syndicats secondaires au cours des assemblées générales du syndicat principal (art. 55 – I 11° / modif. de l'art. 22 de la loi de 1965)**

---

L'assemblée générale d'un syndicat secondaire peut, à la majorité de l'article 25, mandater pour un an le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal.

Ce mandat emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions prises à la majorité de l'article 24 par l'assemblée générale du syndicat principal.

Pour les décisions relevant des autres majorités, il ne peut voter que si une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononce sur cette décision aux majorités requises par la loi.

Le président du conseil syndical rend compte de son activité lors de chaque assemblée générale du syndicat secondaire.

Chaque année, le renouvellement de son mandat est inscrit à l'ordre du jour.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

➤ **Représentation du syndicat des copropriétaires au cours des assemblées générales des ASL (art. 55 – I 11° / modification de l’art. 22 de la loi de 1965)**

---

L’assemblée générale d’un syndicat peut, à la majorité de l’article 25, mandater le président du conseil syndical pour représenter ses membres à l’assemblée générale de l’ASL.

Pour les décisions nécessitant une majorité qualifiée selon les statuts de l’ASL, il ne peut voter que s’il dispose d’une délibération de l’assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur ces décisions aux mêmes majorités.

Le président du conseil syndical rend compte de son activité lors de chaque assemblée générale du syndicat.

Chaque année, le renouvellement de son mandat est inscrit à l’ordre du jour.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

➤ **Dématérialisation (art. 55 – I 12° / création de l’art. 42-1 de la loi de 1965)**

---

La forme électronique est admise par la loi mais elle est limitée :

- aux notifications et mises en demeure
- et nécessite l’accord exprès des copropriétaires.

***Entrée en vigueur : a priori application immédiate. Toutefois, nous avons eu connaissance de projets de décret et d’arrêté en cours d’élaboration apportant d’importantes précisions. Il est donc conseillé d’attendre la publication de ces textes.***

➤ **Dispositions spécifiques aux petites copropriétés (art. 56 / nouvel art. 17-1-1 de la loi de 1965)**

---

### **1. Champ d’application**

Il s’agit des copropriétés comportant moins de 10 lots à usage de logements, bureaux ou commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros.

Ces copropriétés peuvent bénéficier de dispositions spécifiques.

### **2. Dispositions spécifiques**

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

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

La désignation du syndic se fait alors par vote séparé à la majorité de l’article 25.

L’assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d’empêchement de celui-ci.

Le syndic et son suppléant sont révocables dans les mêmes conditions.

- L’assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes (physiques ou morales), copropriétaires ou personnes extérieures à la copropriété, qualifiées afin d’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 convoquer une assemblée générale extraordinaire pour :

- désigner un nouveau syndic,
- ou prendre toutes les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité des occupants.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

➤ **Dispositions spécifiques aux ASL (art. 57 / modification de l'art. 19 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et de l'art. L 322-9-1 du code de l'urbanisme )**

---

Lors de l'assemblée générale des propriétaires, il est interdit pour un mandataire de détenir un nombre de mandats supérieur au cinquième des membres en exercice de l'assemblée des propriétaires.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

Dans chaque copropriété, les copropriétaires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire ad hoc, ou le syndic dument mandaté, de les représenter à l'assemblée générale de l'ASL.

Un même syndic ne peut être mandaté par les copropriétaires de plus d'une copropriété.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

**PREVENIR LA DEGRADATION DES COPROPRIETES ET FACILITER LA  
REALISATION DES TRAVAUX DE CONSERVATION DES IMMEUBLES  
Articles 58 et 59 de la loi**

➤ **Assurance responsabilité civile (art. 58–I et IV / création des art. 9-1 de la loi de 1965 et L 215-2 et suivants du code des assurances)**

Les copropriétaires (occupants et non occupants) ainsi que les syndicats des copropriétaires ont l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

En cas de refus par une compagnie d'assurance de couvrir un syndicat de copropriétaires, le syndic de celui-ci peut saisir le Bureau Central de Tarification (BCT).  
Il en est de même pour un copropriétaire qui se voit opposer un refus par une compagnie d'assurance.

Le BCT fixe le montant de la prime moyennant laquelle la compagnie d'assurance devra couvrir, dans des conditions prévues par décret en CE, le copropriétaire ou le syndicat demandeur.  
Il peut déterminer le montant d'une franchise qui restera à la charge de l'assuré (Décret en CE à venir).

➤ **Création du diagnostic technique global (art 58–II / nouveaux art. L 731-1 à L 731-5 du CCH)**

Dans les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation, l'assemblée générale se prononce sur la question de faire réaliser un diagnostic technique global aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux. La décision est prise à la majorité de l'article 24.

Préalablement à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans, un diagnostic technique global devra être réalisé.

**1. Contenu**

- Analyse de l'état apparent des parties communes et équipements communs,
- Analyse de la situation du syndicat par rapport aux obligations légales et réglementaires de construction et d'habitation,
- Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- DPE, l'audit énergétique satisfaisant cette obligation,
- Evaluation sommaire des coûts et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant ceux qui devront être menés dans les 10 prochaines années.

**2. Mise en application**

Une fois le diagnostic établi, il est présenté à la première assemblée générale qui suit sa réalisation ou sa révision.

La question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et ses modalités de réalisation est inscrite à l'ordre du jour de cette assemblée.

En fonction des orientations décidées par les assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale :

- soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux,
- soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.

Les travaux effectués sont intégrés au carnet d'entretien selon des modalités précisées par décret.

### 3. Obligation de communication du diagnostic

Les administrations peuvent demander la communication de ce diagnostic afin vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes des immeubles présentant des désordres potentiels.

A défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois, l'administration peut faire réaliser elle-même le diagnostic en lieu et place du syndicat et à ses frais.

***Entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> janvier 2017 + décret en CE pour identifier les personnes compétentes pour établir le diagnostic technique global et décret pour intégrer les travaux effectués dans le carnet d'entretien.***

### 4. Code de la construction et de l'habitation (art. L 731-1 à L 731-5)

**Art. L. 731-1.** – Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation 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 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

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 de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- 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. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

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

**Art. L. 731-2.** - I. – Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

II. – Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.

**Art. L. 731-3** -Les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l'assemblée générale mentionnée au I de l'article L. 731-2, notamment aux termes du diagnostic technique global le cas échéant complété par des études complémentaires, sont intégrés au carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, selon des modalités précisées par décret.

**Art. L. 731-4** - Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1.

**Art. L. 731-5** I. – Dans le cadre des procédures prévues à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique et aux articles L. 129-1 et L. 511-1 du présent code, 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. 731-1.

II. – À 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. 731-1 en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

➤ **Création d'un fonds de travaux (art. 58 – I / modification des art. 10, 14-2, 18, 19-1, 19-2 et 24-4 de la loi de 1965)**

---

## **1. Constitution et alimentation du fonds de travaux**

Un **fonds de travaux** doit être constitué dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception des travaux pour faire face à des dépenses de :

- travaux prescrits par les lois et règlements
- ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi de 1965, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux pour financer des travaux prescrits par les lois et les règlements ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Elle peut aussi décider, aux mêmes conditions, d'affecter une partie de ces fonds au financement de travaux urgents effectués sur l'initiative du syndic et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux est voté à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi de 1965. Il ne peut être inférieur à **5 %** du budget prévisionnel.

Si le diagnostic technique global réalisé ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à venir, le syndicat est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

Dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation de moins de 10 lots, l'assemblée générale, peut décider, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

Lorsque le montant du fonds de travaux est supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée la question de :

- l'élaboration du plan pluriannuel de travaux
- la suspension des cotisations au fonds de travaux en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Corrélativement, la possibilité de constituer des provisions spéciales pour travaux est supprimée.

## **2. Ouverture d'un compte séparé pour le fonds de travaux**

Le syndic est chargé d'ouvrir dans la banque de son choix (ou dans celle choisie par l'assemblée pour le compte courant de la copropriété) un compte séparé rémunéré au nom du syndicat.

Sont versées sans délai sur ce compte les cotisations au fonds de travaux.

Ce compte ne peut faire l'objet de fusion ou de compensation avec un autre compte.

Sont autorisés les virements en provenance du compte courant de la copropriété.

Les intérêts sont acquis au syndicat.

La violation de ces obligations est sanctionnée par la nullité de plein droit du mandat du syndic après un délai de trois mois suivant sa désignation,

Les actes passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Une copie des relevés de compte est à la disposition du conseil syndical dès leur réception.

## **5. Extension du privilège immobilier spécial au fonds de travaux (art. 19-1 loi 1965)**

Le privilège immobilier spécial du syndicat des copropriétaires est étendu aux cotisations du fonds de travaux.

## **6. Cas de la défaillance d'un copropriétaire**

Il peut être demandé au copropriétaire défaillant de verser par anticipation la totalité de sa cotisation au fonds de travaux après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse pendant plus de 30 jours.

## **7. Plan pluriannuel de travaux comprenant des travaux d'économie d'énergie**

Lorsque le plan pluriannuel de travaux comporte des travaux d'économie d'énergie, l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour un plan de travaux d'économie d'énergie ou un contrat de performance énergétique prévue à l'article 24-4 de la loi est satisfaite.

*Entrée en vigueur : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.*

### **➤ Emplacements de stationnement sécurisés pour vélos (art. 58-I 8° / modif. de l'art. 24-5 de la loi de 1965)**

---

Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et qu'il n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question d'effectuer des travaux permettant un tel stationnement.

*Entrée en vigueur : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017*

### **➤ Résidence de tourisme (art. 58 V)**

---

Pour les **résidences de tourisme construites à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2014**, et placées sous le statut de la copropriété, les locaux à usage collectif composés d'équipements et de services communs au sens de l'article D. 321-1 du code de tourisme ne peuvent faire l'objet d'un lot distinct vendu à un copropriétaire. Ils font l'objet d'une propriété indivise du syndicat des copropriétaires.

Dans les **résidences de tourisme**, en copropriété, **déjà existantes au 1<sup>er</sup> juillet 2014**, lorsque les locaux à usage collectif faisant l'objet d'un lot distinct propriété d'un copropriétaire ne sont pas entretenus, entraînant un déclassement de cette résidence ou l'impossibilité de la commercialiser en offrant l'intégralité des prestations collectives initialement prévues lors de la vente des logements aux autres copropriétaires, l'assemblée générale peut saisir le TGI d'une demande aux fins de voir prononcer un état de carence ou de constater l'abandon.

Si un état de carence est prononcé, la responsabilité de l'entretien de ces locaux à usage collectif peut être confiée temporairement par le juge syndicat des copropriétaires.

Le propriétaire de ces parties communes reste redevable des charges engagées par le syndicat pour cet entretien.

En cas de défaillance avérée du propriétaire du lot considéré, les locaux à usage collectif dont est judiciairement constaté l'abandon peuvent devenir la propriété indivise du syndicat après le paiement d'une juste et préalable indemnité déterminée par le juge et versée au précédent propriétaire.

Le syndicat ne peut alors céder la propriété de ces locaux à usage collectif dans le cadre d'un lot distinct.

### **➤ Livrets A (art. 58 VI et VII / art. L 221-4 du code monétaire et financier)**

---

Le plafond applicable aux livrets A dont sont titulaires les syndicats de copropriétaires est fixé en fonction du nombre de lots de la copropriété.

*Entrée en vigueur : à compter d'une date mentionnée par décret et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2016.*

➤ **Frais de l'article 10-1 (art. 59 I 2° / modification de l'art. 10-1 de la loi de 1965)**

---

Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre de l'article 10-1 ne peuvent excéder un montant fixé par décret.

**Entrée en vigueur : décret pour fixer le montant des frais maximum au titre de l'article 10-1**

➤ **Modification des règles de majorité (art. 59 – I / modification des art. 9, 10-1, 24, 25, 25-1, 26 et 30 de la loi de 1965)**

---

La **majorité de l'article 24** de la loi du 10 juillet 1965 est désormais applicable pour :

- Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants,
- Les modalités de réalisation des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions légales ou réglementaires ou d'arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité et notifié au syndicat,
- Les modalités de réalisation des travaux prescrits par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale dans le cadre des opérations de restauration immobilière suite à une déclaration d'utilité publique,
- Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite s'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels
- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité,
- Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement,
- La décision de faire réaliser le diagnostic technique global ainsi que ses modalités de réalisation.

La **majorité de l'article 25** de la loi du 10 juillet 1965 est désormais applicable pour :

- Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration,
- La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Il n'est pas possible de recourir à l'article 25-1 pour ces deux décisions.

De plus, la majorité de l'article 25 est également applicable lorsque le syndicat des copropriétaires comportant au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces décide une délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel. Dans ce cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile.

En ce qui concerne **la majorité prévue par l'article 26** :

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 relève toujours de la majorité prévue à l'article 26. Toutefois, la condition d'absence d'atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives est supprimée du texte.

Ces deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée.

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.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

**Article 24 (nouvelle rédaction) :** I. – Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II. – Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi 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) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

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

III. – Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

**Article 25 (nouvelle rédaction) :** Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

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<sup>er</sup> de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, 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) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, 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 26 (nouvelle rédaction) :** 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 25 d ;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) 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.
- d) 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.

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.

### ➤ **Emprunt collectif (art. 59–I 10° et 11° / modif. art. 26-6 et 26-7 de la loi de 1965)**

#### **Modalités de remboursement**

L'assemblée générale peut autoriser le syndic à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever directement les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant.

De même peut être déléguée à l'établissement prêteur la mise en œuvre des voies de recouvrement en cas d'impayé.

#### **Cautionnement solidaire**

Dorénavant, le cautionnement solidaire est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées pour réaliser les travaux votés. Le syndic transmet alors les décisions attributives de subventions à l'organisme prêteur.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

### ➤ **Division du syndicat (art. 59 – I 12° / art. 28 de la loi de 1965)**

#### **1. Règles de répartition des créances des dettes suite à la division d'un syndicat**

Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels ainsi que les hypothèques du syndicat initial sur les lots sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché.

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.

#### **2. Extension des possibilités de division en volumes**

Après avis du maire et autorisation du préfet, un ensemble immobilier complexe peut être divisé en volumes lorsque cet ensemble comporte :

- soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle,
- soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents (chacune de ces entités doit permettre une gestion autonome).

Si le préfet ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.

Il est interdit de procéder à la division en volumes d'un bâtiment unique.

En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats est prise à la majorité de l'article 25. Les statuts de cette union peuvent prévoir l'interdiction à ses membres de s'en retirer.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

➤ **Création ou adhésion à une AFUL (art. 60 / création art. 24-7 de la loi de 1965)**

---

Le syndicat peut créer ou adhérer à une AFUL. Dans ce cas et par dérogation à l'article 14 de la loi de 1965, l'AFUL 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.

Ce dispositif est inapplicable lorsque les travaux sont prescrits en vertu d'une déclaration d'utilité publique.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

➤ **Surélévation ou construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif (article 61 / modification de l'article 35 de la loi de 1965)**

---

Ces travaux sont désormais adoptés à la majorité de l'article 26.

La décision d'aliéner le droit de surélever un bâtiment existant ne nécessite plus l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Lors de la vente des nouveaux lots créés :

- Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité,
- Préalablement à la vente, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre en précisant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant deux mois.
- Ce droit de priorité s'exerce également lorsque le syndicat cède son droit de surélévation.

**Entrée vigueur : application immédiate**

**DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMELIORATION DE LA PROCEDURE  
DU MANDATAIRE AD HOC  
Article 63 de la loi**

➤ **Modalités de saisine du mandataire ad hoc (art. 63 / modif art. 29-1 A loi de 1965)**

Jusqu'à présent, il fallait que les impayés atteignent le seuil de 25 % des sommes exigibles pour que le syndic demande la désignation d'un mandataire ad hoc.

Pour les copropriétés de plus de 200 lots, un nouveau seuil a été fixé à 15 % d'impayés.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, la saisine du juge est possible par :

- des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat,
- 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,

La saisine du juge est élargie au préfet, au procureur, au maire et au président de l'EPCI.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

➤ **Mission et rémunération du mandataire ad hoc (art. 63 2° / modif. art. 29-1 B de la loi de 1965)**

**1. Désignation et mission du mandataire ad hoc**

L'ordonnance de désignation détermine la mission du mandataire ad hoc. Dorénavant, la rémunération est également fixée dans l'ordonnance de désignation.

Les modalités d'intervention des mandataires seront fixées par décret à venir.

Le juge indique dans l'ordonnance l'imputation ou le partage des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure.

Désormais, le mandataire peut, s'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, saisir le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire.

Le mandataire ad hoc peut également saisir le juge en cas de difficulté dans l'exercice de sa mission.

Le mandataire ad hoc peut obtenir des autorités publiques les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat.

**2. Nouvelles obligations à la charge du syndic**

Dans le délai de quinze jours suivant la notification de l'ordonnance du juge au syndic, celui-ci est tenu de fournir au mandataire ad hoc tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, les projets de résolution mettant en oeuvre le rapport du mandataire ad hoc.

Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les 6 mois à compter de la remise du rapport du mandataire ad hoc, le syndic convoque une assemblée générale. Le délai est ramené à 3 mois si le rapport préconise des mesures urgentes.

Le syndic notifie le procès-verbal de l'assemblée générale aux auteurs de la saisine, au juge et au mandataire ad hoc.

A défaut de notification dans un délai de 6 mois, les parties à l'origine de la saisine ou le mandataire ad hoc peuvent saisir le juge aux fins :

- d'obtenir une ordonnance d'injonction au syndic de convoquer sans délai une assemblée,
- de désigner un administrateur provisoire si les auteurs sont habilités à le faire.

***Entrée en vigueur : application immédiate + décret pour fixer les modalités d'intervention du mandataire ad hoc***

#### ➤ **Statut du mandataire ad hoc (art. 63 3° / nouvel art. 29-1 C)**

---

Les personnes pouvant être désignées comme mandataire ad hoc sont plus clairement définies :

- administrateurs judiciaires inscrits sur la liste,
- A titre exceptionnel et par décision motivée du juge, personnes justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière et remplissant certaines conditions à définir par décret,

Interdictions d'exercice dans les cas suivants : dans les 5 années précédentes,

- avoir perçu un paiement, directement ou non, du syndic, du syndicat, des créanciers à l'origine de la procédure, d'une personne qui contrôle le syndic ou un de ses créanciers,
- Avoir été conseil ou subordonné du syndic, du syndicat ou de ses créanciers,
- Avoir un intérêt dans le mandat de mandataire ad hoc
- Etre un ancien administrateur ou mandataire judiciaire ayant fait l'objet d'une radiation ou d'un retrait de la liste.

Les mandataires ad hoc ne peuvent pas devenir syndic à l'issue de leur mission.

***Entrée en vigueur : application immédiate + décret pour fixer les conditions à remplir pour être mandataire ad hoc***

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA REFORME DE LA PROCEDURE  
D'ADMINISTRATION PROVISoire ET LA MISE EN PLACE DE NOUVEAUX  
OUTILS A DISPOSITION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISoire**  
**Article 64 de la loi**

➤ **Modalités de saisine et statut de l'administrateur provisoire (art. 64 1° / modif. de l'art. 29-1 et art. 29-2 de la loi de 1965)**

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 juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

### **1. Saisine**

Peuvent saisir le juge afin de désigner un administrateur provisoire les copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, le syndic et le procureur,

La saisine est élargie au maire, président de l'EPCI, préfet et par le mandataire ad hoc déjà désigné

Le maire, l'EPCI et l'administrateur provisoire peuvent également demander de modifier, prolonger ou mettre fin à la mission.

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 juge mette fin à la mission de l'administrateur provisoire.

Les modalités seront précisées par décret en Conseil d'État.

### **2. Rémunération de l'administrateur provisoire**

Les modalités de rémunération seront fixées par décret.

### **3. Clarification des personnes pouvant être désignées administrateur provisoire**

Peuvent être désignés administrateur provisoire :

- les administrateurs judiciaires inscrits sur la liste,

- les personnes physiques ou morales justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière et remplissant certaines conditions à définir par décret,

- le mandataire ad hoc sur décision motivée du juge et après audition du conseil syndical.

### **4. Interdictions d'exercice**

Dans les cinq années précédentes :

- Avoir perçu un paiement, à quelque titre que ce soit, directement ou non, du syndic, du syndicat, des créanciers à l'origine de la procédure, d'une personne qui contrôle le syndic ou l'un de ses créanciers,

- Avoir été conseil ou subordonné du syndic, du syndicat ou des créanciers,

- Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné,

- Etre un ancien administrateur ou mandataire judiciaire ayant fait l'objet d'une radiation ou d'un retrait de la liste.

L'administrateur provisoire a l'obligation de respecter les obligations professionnelles des administrateurs judiciaires.

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 TGI au procureur de la République, au préfet, au maire de la commune et au président de l'EPCI du lieu de situation de l'immeuble concerné.

À leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du TGI.

***Entrée en vigueur : application immédiate + décret pour la liquidation des dettes du syndicat exproprié ou dissous, pour définir les modalités de la rémunération et les conditions à remplir pour être administrateur provisoire.***

➤ **Déroulement de la mission de l'administrateur provisoire (art. 64 2° / modif. des art. 29-3 à 29-6 de la loi de 1965, création art. 29-7 à 29-14 de la loi de 1965)**

---

### **1. Suspension de l'exigibilité des créances**

L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pendant une période de 12 mois (prorogation jusqu'à 30 mois possible après demande de l'administrateur judiciaire au juge).

Il est interdit de diligenter toute action pour les créances antérieures visant à condamner le syndicat au paiement d'une somme d'argent ou à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement. De plus, les actions en justice en cours sont interrompues.

Il est interdit d'engager toute procédure d'exécution ou de distribution. Les procédures en cours sont arrêtées.

Les clauses des contrats prévoyant des majorations, pénalités de retard et résolution de plein droit sont suspendues.

Cet effet suspensif est également valable dans le cadre de l'emprunt collectif souscrit par un syndicat des copropriétaires.

Ainsi, si l'établissement prêteur bénéficie d'une délégation du syndic lui permettant de prélever les sommes dues directement auprès de chaque copropriétaire, cette délégation est suspendue par l'ordonnance de désignation.

Le juge, sur demande de l'administrateur provisoire, peut prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution d'un contrat.

Les autres actions en justice et voies d'exécution restent possibles et sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause par l'administrateur provisoire.

### **2. Modalités de déclaration de créances**

Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède aux mesures de publicité permettant aux créanciers de produire les informations relatives à leurs créances.

A compter de la publication de l'ordonnance de désignation, les créanciers déclarent leurs créances dans un délai fixé par décret en CE.

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

Les créanciers ont un délai de deux mois à compter de la publication de la liste pour la contester auprès du président du TGI.

Les créances non déclarées régulièrement dans les délais sont inopposables.

***Entrée en vigueur : délai de déclaration des créances fixées par décret en CE***

### **3. Mise en place d'un plan d'apurement des dettes**

L'administrateur établit un plan d'apurement des dettes d'une durée maximale de 5 ans. Il comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat.

Le projet d'échéancier des versements est notifié aux créanciers qui ont deux mois pour formuler des observations.

Le plan d'apurement définitif est notifié aux créanciers et au conseil syndical. Les créanciers ont alors un délai de deux mois pour saisir le juge d'une contestation. A défaut de contestation, le plan est homologué par le juge.

L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.

La notification de l'ordonnance entraîne le maintien de la suspension de l'exigibilité des créances tant que le plan d'apurement est respecté.

La prorogation du plan d'apurement ou sa modification est possible par décision du juge à la demande du syndicat, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, des créanciers, du syndic ou de l'administrateur provisoire.

L'administrateur provisoire peut conclure des échéanciers individualisés avec les copropriétaires pour le remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.

### **4. Cession d'actifs du syndicat**

L'administrateur peut être autorisé par le juge à céder des actifs du syndicat et à modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division (dérogation à l'art. 26 a) loi 1965).

L'administrateur établit à cette fin un rapport estimant la valeur des actifs cessibles et consignant l'avis du conseil syndical.

L'autorisation ne peut excéder 5 ans.

La cession dans ce délai modifie l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires prévu par le plan d'apurement des dettes.

### **5. Effacement des dettes**

L'administrateur provisoire évalue le montant des créances irrécouvrables du syndicat.

En l'absence d'actifs cessibles du syndicat, il peut demander au juge l'effacement partiel ou total des dettes du syndicat pour un montant équivalant à celui des créances irrécouvrables.

Le montant des dettes effacées est réparti entre les créanciers du syndicat à proportion du montant de leur créance ; cela entraîne modification du plan d'apurement que le juge homologue.

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

## **6. Constitution de syndicats secondaires et divisions**

Si la gestion et le fonctionnement de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer :

- la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires,
- la division du syndicat (y compris en volumes, après dépôt d'un rapport d'expertise se prononçant sur la faisabilité de la division et après consultation du maire et du président de l'EPCI).

Pour ce faire, l'administrateur provisoire produit un rapport contenant :

- l'avis du conseil syndical,
- les conditions matérielles juridiques et financières de la constitution du syndicat secondaire ou de la division.

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.

L'administrateur provisoire établit également un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division. Ce plan s'impose à ces syndicats.

Si des travaux préalables sont nécessaires pour créer un syndicat secondaire ou diviser, le juge peut autoriser l'administrateur à les faire effectuer aux frais des copropriétaires.

Le jugement autorisant la création de syndicat secondaire ou la division homologue également les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division.

Le jugement prononçant la division emporte dissolution du syndicat initial.

Le juge désigne pour chacun des syndicats la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic.

## **7. Divers pouvoirs de l'administrateur provisoire**

L'administrateur provisoire peut être autorisé par le juge à :

- modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété et modifiant la répartition des charges. Dans le cas des travaux d'individualisation du chauffage, le juge autorise par la même décision la réalisation de ces travaux ;
- céder à titre gracieux à la commune ou à l'EPCI des terrains 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.

## **8. Plan de sauvegarde**

L'administrateur provisoire peut proposer au préfet d'initier un plan de sauvegarde.

Après engagement du plan de sauvegarde, l'administrateur devient membre de plein droit de la commission d'élaboration de ce plan.

S'il constate que des mesures de ce plan contredisent sa mission, il en informe le maire, le préfet et l'EPCI qui peuvent modifier le plan de sauvegarde ou demander au juge de modifier la mission de l'administrateur provisoire.

Il peut signer toute convention conforme avec sa mission avec les personnes publiques en vue de l'obtention de subventions pour le syndicat des copropriétaires.

## 9. Administration provisoire renforcée

Si la situation financière de la copropriété ne permet pas la réalisation de travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée.

Le juge peut être saisi à cette fin par le maire, le président de l'EPCI, le préfet, l'administrateur provisoire déjà désigné.

Le juge autorise l'administrateur provisoire à conclure une convention au nom du syndicat des copropriétaires avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de financement de ces travaux.

Sa décision est notifiée aux parties, au maire, à l'EPCI et au préfet,

Par cette convention, l'administrateur provisoire peut confier à l'opérateur toutes les missions qui peuvent concourir au redressement de la copropriété.

Les modalités de rémunération de l'opérateur à la charge des copropriétaires sont précisées par décret.

La convention conclue avec l'opérateur est homologuée par le juge.

L'exécution de la convention peut se poursuivre même après la fin de la mission de l'administrateur provisoire. Elle prend fin au terme fixé par les parties.

Le maire ou l'EPCI peuvent engager à tout moment la procédure prévue à l'article L 615-6 du code de l'habitation et de la construction.

La convention conclue avec l'opérateur est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge. La mission de l'administrateur provisoire se poursuit.

Lorsque la mission de l'opérateur prévoit une division du syndicat, cette convention prévoit la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les nouveaux syndicats.

Seul le juge peut mettre fin avant le terme prévu à la mission de l'opérateur.

Les copropriétaires représentant 15 % des voix peuvent saisir le juge afin d'autoriser l'administrateur provisoire à inclure dans le contrat de l'opérateur l'exécution de travaux d'amélioration.

Si la mission de l'administrateur est terminée et le redressement financier de la copropriété est satisfaisant, le juge peut autoriser le syndic à conclure un avenant à la convention en cours après que les travaux supplémentaires aient été approuvés par l'assemblée générale aux majorités requises.

Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur donne droit aux allocations de logement.

Enfin, le juge peut également :

- 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 la copropriété fait l'objet d'un plan de sauvegarde,

- autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées sur le compte du fonds de travaux pour mettre en œuvre des actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante.

Les dispositions du code de commerce relatives aux difficultés des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats des copropriétaires.

***Entrée en vigueur : application immédiate + décret pour définir les modalités des déclarations de créances et de rémunération de l'opérateur***

## **DISPOSITIONS PERMETTANT LA REQUALIFICATION DES COPROPRIETES TRES DEGRADEES – articles 65 à 72**

### ➤ **Traitement des difficultés des copropriétés dégradées (art. 65 / création des art. L 741-1 et L 741-2 du CCH)**

#### **1. Opérations de requalification des copropriétés dégradées**

Les opérations de requalification peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements, qui définissent un périmètre dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.

Ces opérations font l'objet d'une convention entre personnes publiques, qui prévoient tout ou parties des actions suivantes :

- Intervention immobilière et foncière incluant des actes d'acquisition, de travaux et de portage des lots de copropriété,
- Plan de relogement et d'accompagnement social des occupants,
- Mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne,
- Actions d'amélioration de l'habitat (art. L 303-1 CCH),
- Le cas échéant, mise en œuvre d'un plan de sauvegarde ainsi que d'administration provisoire renforcée
- Mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement (art. L 300-1 du code de l'urbanisme) intégrant les objectifs de l'opération.

Ces opérations peuvent donner lieu à l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé, pouvant être assorti d'une obligation de joindre un rapport sur la salubrité et la sécurité du bien.

#### **2. Opérations de requalification d'intérêt national**

L'Etat peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'Etat :

- lorsque l'opération de requalification présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement nécessitant de lourds investissements
- si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde,
- si le droit de préemption urbain renforcé assorti de l'obligation de joindre un rapport sur la sécurité et la salubrité du bien a été instauré et que la commune s'est engagée à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national.

Le préfet peut user de ses prérogatives prévues à l'article L 441-2-3 du CCH pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants des logements des copropriétés situées dans le périmètre de l'opération d'intérêt national.

Lorsque l'établissement public foncier chargé de conduire les opérations d'intérêt national effectue un signalement auprès des personnes publiques ayant des prérogatives de police spéciale dans le cadre des actions d'acquisition concernant un immeuble ou un logement situé dans le périmètre de l'opération, le déplacement d'un agent assermenté pour établir le rapport doit intervenir dans un délai d'un mois à compter du signalement.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

➤ **Acteurs des opérations de requalification des copropriétés dégradées (art. 66 / art. L 321-1-1, L 321-9 et L 327-1 du code de l'urbanisme)**

---

L'Etat peut confier par décret en CE à un établissement public foncier la conduite d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, après avis de son conseil d'administration. L'absence de réponse dans un délai de trois mois vaut avis favorable.

Pour mener ces opérations, l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) peut avoir le concours de l'agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP).

L'AFTRP peut mener des opérations de requalification de copropriétés dégradées déclarées d'intérêt national ou apporter son concours à l'EPFIF.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

➤ **Bail à réhabilitation dans les copropriétés (art. 68 / art. L 252-1, L 252-3 et L 252-4 du CCH, création des articles L 252-1-1, 252-5 et L 252-6 du CCH)**

---

Le bail à réhabilitation peut s'appliquer à un ou plusieurs lots d'un immeuble en copropriété.

Si le bail à réhabilitation porte sur un ou plusieurs lots d'un immeuble en copropriété, le mandataire commun prévu en cas de démembrement de propriété (art. 23 loi 1965) est le preneur.

Celui-ci peut recevoir plus de trois délégations de vote des bailleurs.

Il supporte seul les provisions du budget prévisionnel et des dépenses pour travaux.

Le preneur, mandataire commun, doit disposer d'un mandat exprès du bailleur avant de voter les décisions relatives aux travaux non mis à sa charge par le bail et dont :

- soit la prise en charge n'est pas prévue dans le bail,
- soit le paiement n'incombera pas à titre définitif au preneur.

Le bail précise la répartition des charges à sa fin, le sort des avances et provisions appelées pendant sa durée ainsi que des régularisation de charges intervenant après la fin du bail.

Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires.

Les dispositions relatives aux logements conventionnés s'appliquent aux occupants présents lors de la conclusion du bail à réhabilitation.

Un an avant le terme du bail à réhabilitation, le preneur rappelle au bailleur et au locataire les dispositions suivantes :

- Six mois avant l'expiration du bail, le bailleur peut, s'il est occupant, par LRAR, informer le preneur de son intention de prolonger le bail. S'il n'est pas occupant, il peut proposer au locataire un nouveau bail,
- Trois mois avant l'extinction du bail, le preneur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le bailleur et qui remplit des conditions de ressources (fixées par décret) la location d'un logement correspondant à ses besoins et possibilités.

Le défaut de respect de cette obligation est inopposable au bailleur.

Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer au bailleur l'immeuble libre d'occupation et de location.

Le locataire qui ne conclue pas le contrat de location proposé par le bailleur ou n'accepte pas l'offre de relogement du preneur est déchu de tout titre d'occupation à l'expiration du bail à réhabilitation.

Ces dispositions sont d'ordre public.

***Entrée en vigueur : application immédiate + décret pour fixer les ressources du locataire.***

➤ **Convention d'usufruit (art. 68-II / modification des art. L 253-2 et L 253-5 du CCH et création de l'art. L 253-1-1 du CCH)**

---

La convention d'usufruit précise la répartition des charges entre le nu-propiétaire et l'usufruitier. Ce dernier supporte seul, pendant la convention, le paiement des provisions du budget prévisionnel et des dépenses pour travaux.

Si la convention d'usufruit porte sur un ou des lots de copropriété, le mandataire commun est l'usufruitier.

Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions mentionnées aux articles 24, 25 (à l'exclusion des travaux d'amélioration) et 26 c) (modalités d'ouverture des portes d'accès à l'immeuble) de la loi de 1965 dont il assume seul la charge financière de manière définitive selon la convention d'usufruit.

L'usufruitier doit disposer d'un mandat exprès du nu-propiétaire pour les autres décisions.

Il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-propiétaires.

Lorsque la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots, il ne bénéficie pas de délégation de vote pour prendre les décisions relatives à la désignation (et à la révocation) du syndic et des membres du conseil syndical.

La convention d'usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées ainsi que des régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires.

Les dispositions relatives aux logements conventionnés s'appliquent aux locataires et occupants présents lors de la conclusion de la convention d'usufruit.

Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire doit également, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

➤ **Refonte du plan de sauvegarde des copropriétés (art. 69 / modif. des art. L 615-1, L 615-2 et L 615-3 du CCH et création de l'article L 615-4-2 du CCH)**

---

### **1. Champ d'application**

Il s'agit de :

- groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété à usage d'habitation ou à usage mixte (commercial, professionnel et habitation),
- groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à attribution d'un lot.

Lorsque ces immeubles sont confrontés à de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant de complexités juridiques ou techniques risquant de compromettre à terme leur conservation, le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire, du président de l'EPCI, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires ou de l'administrateur provisoire de la copropriété, confier à une commission qu'il constitue la mission d'élaborer un diagnostic de la situation et de proposer un plan de sauvegarde pour résoudre les problèmes. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.

### **2. Approbation du plan de sauvegarde**

Le projet de plan de sauvegarde est soumis à l'approbation du préfet et à l'avis du maire, du président de l'EPCI et, le cas échéant, du président du conseil général.

Lorsque les immeubles sont en copropriété, le projet de plan de sauvegarde puis le plan approuvé par le préfet sont adressés pour information au syndicat des copropriétaires pris en la personne de son syndic ou de son administrateur provisoire.

Dès réception du plan approuvé par le préfet, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les mesures préconisées dans le plan (si l'assemblée ne se tient pas dans les 6 mois suivant l'approbation du plan, le syndic convoque une assemblée extraordinaire).

A défaut de réunion de l'assemblée ou d'adoption du plan et si les difficultés compromettent la conservation de l'immeuble, le maire ou le président de l'EPCI peuvent saisir le juge pour :

- demander la nomination d'un administrateur provisoire,
- ou pour déclarer l'état de carence.

### **3. Mise en œuvre du plan de sauvegarde**

Une convention de mise en œuvre du plan de sauvegarde est conclue entre les personnes de droit public compétente, l'administrateur provisoire s'il y en a un et, le cas échéant, les personnes privées intéressées.

Cette convention précise notamment l'échéancier des mesures et leur financement, les modalités d'intervention des opérateurs mandatés et l'articulation de leur mission avec celle de l'administrateur provisoire, ainsi que les modalités d'évaluation du plan de sauvegarde et de suivi de la copropriété au terme du plan.

Le préfet désigne, dans ou hors de la commission, un coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution du plan de sauvegarde. Il peut :

- adresser des mises en demeure aux parties ne respectant pas leurs engagements dans les délais prévus,
- articuler le plan avec la mission de l'administrateur provisoire et, le cas échéant, avec le contrat de l'opérateur au titre de l'administration provisoire renforcée,

Le préfet peut, après évaluation et consultation de la commission :

- modifier le plan de sauvegarde initial lors de la nomination d'un administrateur provisoire,
- prolonger le plan, par période de deux ans, si le redressement de la copropriété le nécessite.

### **4. Organisation de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde**

La commission, présidée par le préfet, est composée du maire, du président de l'EPCI, du président du conseil général du département, du président du conseil syndical (lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, l'assemblée générale peut désigner un représentant) ou leurs représentants et, le cas échéant, de l'administrateur provisoire,

### **5. Obligations du syndic**

Le syndic doit mettre à disposition au bénéfice du préfet, du maire, de l'EPCI et de la commission de tous les documents utiles à l'élaboration, la mise en œuvre, l'évaluation du plan.

Cette prestation ne peut donner lieu à la perception d'honoraires.

A défaut de communication de ces documents, la responsabilité du syndic est engagée un mois après une mise en demeure par LRAR restée infructueuse et peut donner lieu à des sanctions disciplinaires prévues par la loi Hoguet du 2 janvier 1970.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

- **Information du syndicat des copropriétaires sur le programme des travaux (art. 70 / modif. de l'art. L 313-4-2 du code de l'urbanisme)**

Le programme des travaux portant sur les parties communes est notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA REFORME DE LA PROCEDURE DE CARENCE – article 72**

### ➤ **Procédure de carence (art. 72 / modif. des art. L 615-6, L 615-7 et L 615-8 du CCH)**

Lorsque la saisine du président du tribunal de grande instance aux fins de procédure de carence est à l'origine du maire ou du président de l'EPCI, il présente à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique en vue :

- soit de l'expropriation des parties communes,
- soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage,
- soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné.

Ce projet comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés.

La notification de l'expertise judiciaire vaut signalement à l'autorité publique compétente.

Lors de la première assemblée délibérante suivant l'ordonnance du président du TGI, le maire ou le président de l'EPCI fait approuver le projet simplifié, modifié le cas échéant, et le met à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant une durée minimale d'un mois.

L'ordonnance prononçant l'état de carence peut prévoir la nomination d'un administrateur provisoire pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

La personnalité morale du syndicat subsiste après expropriation pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le président du TGI mette fin à la mission de l'administrateur provisoire.

Le syndicat des copropriétaires et le syndic ont, à compter de la notification de l'ordonnance de carence, un délai de deux mois pour contester l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire.

### ➤ **Expropriation des parties communes (art. 72 / création de l'art. L 615-10 du CCH)**

A titre expérimental et pour une durée de dix ans, il est possible d'exproprier les parties communes (application dans ce cas de l'article L13-10 du code de l'expropriation).

Lorsque l'expropriation de toutes les parties communes d'un immeuble est prévue par le projet simplifié d'acquisition publique, la commune ou l'EPCI peut confier l'entretien de ces biens à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.

Lors de la conclusion du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, l'état descriptif de division est mis à jour ou établi s'il n'existe pas.

Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division est attachée une servitude des biens d'intérêt collectif.

Les propriétaires de ces biens privatifs doivent respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur.

En contrepartie de cette servitude, les propriétaires versent une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance couvre les dépenses d'entretien, d'amélioration et de conservation des parties communes et des équipements communs. Les modalités de révision de la redevance sont fixées par décret.

L'opérateur est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêt collectif. Il est responsable des dommages causés aux propriétaires de lots privatifs ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice des actions récursoires.

L'opérateur réalise un diagnostic technique des parties communes, établit un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans et provisionne des sommes en vue de réaliser des travaux.

L'opérateur peut se voir déléguer le droit de préemption urbain renforcé.

L'opérateur peut, en cas de déséquilibre financier important, demander à la commune ou l'EPCI de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble. Un nouveau projet d'appropriation publique doit alors être approuvé.

L'opérateur peut, après avis favorable de la commune ou de l'EPCI ainsi que des propriétaires des biens privés, demander que l'immeuble soit l'objet d'une nouvelle mise en copropriété. Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire des biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant été expropriées, majorée du coût des travaux réalisés et après déduction des redevances versées à l'opérateur.

Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété.

***Entrée en vigueur : application immédiate***