# La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ?

Élisabeth Fulcheri

▶ **To cite this version:**

Élisabeth Fulcheri. La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ?. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2014. dumas-01167481

**HAL Id: dumas-01167481**

**https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01167481**

Submitted on 24 Jun 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS**

**ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

---

# MÉMOIRE

**présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM**

**Spécialité : Géomètre et Topographe**

**par**


## Élisabeth FULCHERI


---

# La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées?

**Soutenu le 09 Juillet 2014**

---

**JURY**

| | | |
|---|---|---|
| **PRESIDENT :** | **Corinne SAMSON** | |
| **MEMBRES :** | **Aurélien FOUCHER** | **Maître de stage** |
| | **Stéphanie LECONTE** | **Professeur référent** |
| | **Nicolas CHAUVIN** | |
| | **Édouard LEFÈVRE** | |
| | **François PICHON** | |

# Remerciements

Je voudrais remercier toutes les personnes m'ayant aidé et ayant contribué à la constitution de ce mémoire.

J'adresse mes remerciements à Messieurs Aurélien FOUCHER, Fabien ANNONIER et Vincent PHILIPS, pour m'avoir accueilli au sein de leur cabinet d'expertise géomètre avec tant de gentillesse, et pour m'avoir transmis leur savoir dans l'exercice de la profession du géomètre-expert.

Je remercie plus particulièrement mon maître de stage M. Aurélien FOUCHER.

Je remercie également Mme Stéphanie LECONTE, directrice du pôle immobilier de l'ICH de Nantes (44), mon professeur référent, qui m'a apporté ses conseils et son aide tout au long de mon TFE.

J'adresse également mes remerciements à Mme Élisabeth BOTREL, professeur de copropriété à l'ESGT, pour m'avoir guidé dans l'élaboration du sujet de mon TFE.

Enfin je remercie, M. Bruno DHONT, directeur général de l'ARC, M. ISAAC, syndic de copropriété à Nice (06) de l'immobilière niçoise, et M. Didier MARIE, syndic de copropriété à Nice (06) de l'agence Citya d'avoir pris le temps de répondre à certaines de mes interrogations.

Merci à toutes et à tous

# Glossaire

## Les organes du syndicat des copropriétaires :

Le syndicat de copropriété naît de plein droit à partir du jour où la propriété de l'immeuble est répartie entre plusieurs personnes par lots, comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes (Cour de cassation 3eme - 18 Juin 1997)
Le syndicat a des attributions ayant pour objet l'intérêt collectif des copropriétaires :
"*Il a pour objet la conservation de l'immeuble, l'administration des parties communes,*" la gestion de l'immeuble, la détermination de l'usage des parties communes et la protection de la communauté. Il veille au respect de la destination des parties privatives si des modifications sont effectuées par un copropriétaire.
Le syndicat est à l'initiative des actions en justice, c'est ensuite le syndic les mène.
Le syndicat peut modifier le règlement de copropriété et passer des actes de disposition.
Il est composé de trois organes : L'assemblée générale, le conseil syndical et le syndic.

**L'assemblée générale**
C'est l'organe délibératif en copropriété. L'article 17 de la loi de 1965 dispose que "*les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.*"
La convocation à l'assemblée générale, qui doit se tenir **au moins une fois par an,** est effectué par le syndic

**Le conseil syndical**
C'est un organe facultatif, l'assemblée générale peut choisir de ne pas l'instituer par la majorité de l'article 26 de la loi de 1965. Quand il existe, le conseil syndical est composé de copropriétaires élus pour une durée de trois ans. Les membres peuvent être révoqués à tout moment à la majorité de l'article 25.
Le conseil syndical ne gère pas l'immeuble, il prépare juste les décisions à prendre. Le conseil syndical examine la compatibilité du syndicat et la répartition des dépenses. Il contrôle l'élaboration du budget. Chaque année, il rend compte de son activité à l'assemblée générale.

**Le syndic**
Il est nommé par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il est impératif de désigner un syndic, "à *défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires*"
Un syndic est **nommé pour trois ans** et peut être révoqué à la majorité de l'article 25.
Le syndic doit exécuter les dispositions du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.
Le syndic est en charge de l'administration, la conservation et l'entretien de l'immeuble. En plus de la gestion matérielle, il doit effectuer une gestion juridique et administrative, avec l'établissement et le maintien à jour d'un carnet d'entretien.
Le syndic engage sa responsabilité contractuelle vis à vis du syndicat, sa responsabilité délictuelle vis à vis des copropriétaires et des tiers.

Les règles de majorité définies aux articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965.

**Principe de majorité simple - Article 24**
C'est la majorité des personnes présentes ou représentées à l'assemblée générale.
C'est une majorité de droit commun, toutes les décisions sont prises à cette majorité, si la loi ne prévoit pas une majorité spéciale. (cf annexe n°1 - Article 24)

**Décisions exigeant la majorité absolue - Article 25**
Selon l'article 25 de la loi de 1965, les décisions importantes pour la vie de la copropriété se prennent à la majorité de la totalité des voix, présentes ou non. (cf annexe n°1- Article 25)

**Principe de majorité renforcée - Décisions exigeant la double majorité des membres du syndicat et 2/3 des voix - Article 26**
Cette majorité nécessite au minimum, les deux-tiers des millièmes et la moitié plus une des voix de tous les copropriétaires
Elle concerne les décisions graves, mais non indispensables à la vie en copropriété : les actes d'acquisition immobilière, les actes de disposition, les modifications du règlement de copropriété, les travaux de transformation d'addition, ou d'amélioration, la suppression du poste de concierge. (cf annexe n°1 - Article 26)

**Décisions qui imposent l'unanimité**
On confère un droit de véto à chaque copropriétaire.
Ces décisions sont éparses dans la loi. On retrouve par exemple la modification de la destination de l'immeuble ou les décisions relatives à la répartition des charges.

# Liste des abréviations

AFUL : Association foncière urbaine libre
AG : Assemblée Générale
AJDI : Actualité juridique droit immobilier
ALUR : Accès au logement et un urbanisme rénové
ANAH : Agence nationale de l'habitat
ARC : Association des Responsables de Copropriété
Art. : Article
ASL : Association syndicale libre
AFUL : Association Foncière Urbaine Libre
CA : Cour d'appel
Cass : Cour de Cassation
cf : Confer
Civ : Chambre Civile
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CNEC : Chambre Nationale des Experts en Copropriété
COS : Coefficient d'Occupation des Sols
DGALN : Direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature
DHUP : Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Filicom : Fichier des Logements par Commune
EDD : État descriptif de division
EIC : Ensemble Immobilier Complexe
ICH : Institut d'études économiques et juridiques appliquées à l'immobilier, la construction et l'habitat
JCP : JurisClasseur Périodique
NGF : Nivellement Général de la France
RC : Règlement de copropriété
SRU : Solidarité de Renouvellement Urbain
TGI : Tribunal de Grande Instance

## Sommaire

Glossaire ..... 3
Liste des abréviations ..... 5
Introduction ..... 7
I. LES SOLUTIONS TRADITIONNELLES POUR LE TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES ..... 7
I.A Les différentes mesures ..... 12
I.A.1 Article 27 : création de syndicat secondaires ..... 12
I.A.2 Article 28 : permettant l'éclatement de la copropriété pour créer des copropriétés de dimensions plus réduites ..... 13
I.A.3 : Liquidation de la copropriété puis division en volumes - La scission amiable ..... 20
I.B Les personnes pouvant mettre en œuvres les différentes mesures ..... 20
I.B.1 Procédure d'alerte ..... 21
I.B.2 Procédure pour les copropriétés en difficulté ..... 21
I.B.3 Procédure en cas de carence du syndic - articles L.615-6 à L615-8 du code de la construction et de l'habitation ..... 22
II. LA SOLUTION NOUVELLE : LA SCISSION EN VOLUMES ..... 24
II.A La scission en volumes ..... 24
II.A.1 Propositions des professionnels ..... 24
II.A.2 Scission en volumes dans le projet ALUR (Article 59 de la loi ALUR) ..... 25
II.A.3 La nouvelle scission judicaire : Article 29-8 : ..... 30
II.A.4 Commentaire de professionnels sur la scission en volumes ..... 31
II.B. Mise en œuvre de la scission en volumes ..... 32
II.B.1 Mission juridique ..... 32
II.B.2 Mission technique ..... 33
II.B.3 Méthodologie employée par le Géomètre-Expert ..... 34
II.C Les autres mesures de la loi ALUR pour le redressement des copropriétés dégradées ..... 36
II.C.1 La nouvelle procédure du mandataire ad-hoc et de l'administrateur provisoire ..... 36
II.C.2 Les autres mesures ..... 39
CONCLUSION ..... 41
Bibliographie: ..... 43
Liste des figures: ..... 45
Liste des tableaux: ..... 45
Table des annexes: ..... 46
Réponse du Ministère du logement et de la ville , publiée dans le JO Sénat du 29/05/2008 - page 1065 ..... 92

# Introduction

La propriété privée est un droit fondamental en France, protégée par l'article 17 de la Constitution de la déclaration des droits de l'homme de 1789 : "l*a propriété étant un droit inviolable et sacrée, nul ne peut en être privé*". Elle permet "*le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue*" selon l'article 544.
De l'évolution des besoins en logement et de l'urbanisation a découlé un nouveau mode d'appropriation de la propriété privée : la copropriété.
Le copropriétaire ne dispose pas de son bien de la manière la plus absolue, sa propriété "*est limitée par celle de ses voisins*"[1].

## Etat des lieux

En 2011, on dénombrait près de 690 000 copropriétés en France[2]. Elles comportaient 9.27 millions de logements, dont 7.16 millions en résidences principales[3].
La région Parisienne et PACA concentrent à elles seules 40 % des copropriétés[4].
Peu de copropriétés en France sont constituées de nombreux lots : 0.4% comportent plus de deux cents logements et 69% comprennent entre deux et dix logements[5].

Le parc vieillissant des copropriétés connaît aujourd'hui des signes de fragilité et de difficulté comme le souligne le rapport de Dominique BRAYE[6], en 2012, et du sénateur Claude DILAIN, en 2013.

Les difficultés touchent tous types de copropriétés quelque soient le modèle, l'époque ou la taille. La région parisienne et Marseille concentrent la majorité des copropriétés à restaurer.

Différents types de copropriétés ont été créés au fil des époques, pour prendre en compte l'évolution des besoins. Chacune d'entre elles offraient des avantages au moment de la construction. Désormais, des problèmes d'insalubrité touchent les copropriétés construites avant 1948 et des difficultés de gestion interviennent dans les grands ensembles des années 70. Ces problèmes, additionnés au défaut de paiement des charges incombant aux copropriétaires et à la présence de propriétaires indélicats, sont des facteurs de dégradation des copropriétés.

## Différents stades de dégradation des copropriétés

Les difficultés vont se traduire par différents stades de dégradation :

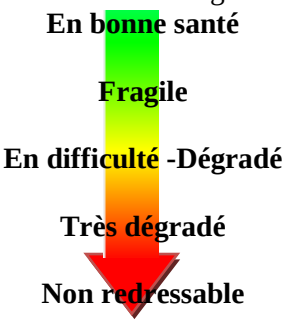



*Figure 1 : Degré de "santé" d'une copropriété*

[1] Claude DILAIN- Les copropriétés dégradés.- Avril 2013, p. 10
[2] Filocom : Fichier des Logements par Commune est un fichier élaborée par la Direction Générale des impôts. Il résulte du mariage de quatre fichiers: le fichier de la Taxe d'Habitation auquel sont rapprochés le fichier foncier des propriétés bâtis, le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôts sur les revenues des Personnes Physiques.
[3] Ministère de l'Égalité des territoires et du logement- DGALN - DHUP - LOI ALUR: Copropriétés dégradées, prévention et traitement, p. 6
[4] BRAYE - Annexe de Rapport de l'Agence nationale de l'habitat - Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - 2012, p.14
[5] Guide méthodologique de l'Anah: Traitement des copropriétés en difficulté en opération programmées - Février 2010, p.7
[6] Président de l'Anah(Agence nationale de l'Habitat)

**Les copropriétés fragiles** (pré-difficulté) sont celles qui seraient à la limite de devenir des copropriétés en difficulté.
Elles connaissent les "*premiers signes de déqualification : impayés naissants, travaux d'entretien non réalisés.*"[7]
La mise en place d'un mandataire ad-hoc est possible.

Une copropriété est en **difficulté** lorsqu'elle voit son "*équilibre financier gravement compromis en raison du montant des charges impayées ou lorsque le (même) syndicat ne peut plus pourvoir à la conservation de l'immeuble, car il n'a pu procéder à certains travaux*"[8].
Dans ces copropriétés, l'article 29-1 de la loi de 1965 prévoit la mise en place d'un administrateur provisoire.

Une copropriété **très dégradée** est en danger (pré-carence). Il y a des "*menaces pour la sécurité des biens et des personnes et des troubles à la salubrité et à l'ordre public*[9]". Selon Claude DILAIN, "*l'état du syndicat de la copropriété menace la propriété de chacun des copropriétaires par l'effondrement de la valeur de leur patrimoine ou par la baisse de leur droit de jouissance comme par exemple avec la mise à l'arrêt des ascenseurs*".

Le degré de gravité ultime est la copropriété **non redressable**, la conservation de l'immeuble n'est plus assuré. L'état de carence est déclaré avec l'expropriation de tous les copropriétaires, *"voire la démolition*"[10] de l'immeuble.

Il est difficile de connaître le nombre exact de copropriétés fragiles ou en difficulté.
"*Les syndics ne peuvent fournir le pourcentage du montant des charges impayées par les syndicats. Les associations de copropriétaires n'ont pas les moyens de faire les recoupements nécessaires pour calculer le nombre ce copropriétés en danger*."[11]
On comptabilise seulement les copropriétés qui bénéficient de l'intervention publique. Ainsi le nombre est sous estimé.
Grâce à un nouvel outil de l'Anah et de la DGALN[12], on dénombre près de un million de copropriétés fragiles[13] en résidences principales.
Sur les 15% des copropriétés fragiles[14], environ 10% nécessiteront des interventions lourdes[15].

## Origine des difficultés

L'origine des difficultés est diverse. On peut rencontrer des difficultés techniques : défaut d'obtention de voix en AG pour réaliser des travaux d'entretien, des difficultés de gestion : incompétence ou absence du syndic, des difficultés financières : charges élevées et défaut de paiement des charges, des difficultés sociales : paupérisation[16] et surpeuplement, et des difficultés juridiques : complexité dans les grands ensembles et les EIC où la loi de 1965 est mal adaptée.

---

[7] BRAYE- Annexes de Rapport de l'Agence nationale de l'habitat - Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - 2012, p.34
[8] Claude DILAIN, Sénateur de la Seine Saint Denis - Rapport sur les copropriétés dégradés remis à Cécile DUFLOT, ministre de l'égalité des territoires et du logement.- Avril 2013 , p.6
[9] Claude DILAIN, Sénateur de la Seine Saint Denis - Rapport sur les copropriétés dégradés remis à Cécile DUFLOT, ministre de l'égalité des territoires et du logement.- Avril 2013 , p.11
[10] BRAYE - Annexes de Rapport de l'Agence nationale de l'habitat - Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - 2012, p34
[11] Claude DILAIN, Sénateur de la Seine Saint Denis - Rapport sur les copropriétés dégradés remis à Cécile DUFLOT, ministre de l'égalité des territoires et du logement.- Avril 2013 , p.7
[12] DGALN : Direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature
[13] Dominique Braye -Rapport de l'Agence nationale de l'habitat - Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - 2012 -p.17
[14] Étude Impact de la loi ALUR - 25 Juin 2013, p.147
[15] Étude Impact de la loi ALUR - 25 Juin 2013, p.202 - interventions lourdes: OPAH-Copropriété et plan de sauvegarde, voire procédure de carence, conjugués selon les cas avec l'intervention d'un administrateur provisoire utilisant tout ou partie des outils réformés de l'administration provisoire.
[16] Paupérisation : Phénomène social par lequel des groupes sociaux se trouvent plongés dans une situation d'appauvrissement de plus en plus profond -Source Larousse

## Difficultés dû à la complexité des EIC et grands ensembles

La gestion de copropriété s'avère difficile dans les grands ensembles du fait du grand nombre de copropriétaires et du grand nombre des équipements communs. Elle est également complexe dans les EIC à cause de ses nombreuses imbrications générant de nombreuses charges spéciales et des intérêts divergent des copropriétaires.
La gestion qui est compliquée devient incompréhensible pour les copropriétaires, ce qui les amène à ne plus payer leurs charges. Les travaux ne peuvent donc pas être effectués, cela impliquant une dégradation de la copropriété.
Déjà en 1973, le congrès des notaires énonçait le problème des ensembles complexes et ses difficultés de gestion en copropriété.
Il en vient alors à se demander pourquoi il a été choisi le mode de gestion de la copropriété pour ces ensembles alors qu'il est mal adapté.

La réponse est donnée à l'article 1er de la loi de 1965. (cf annexe 1)
Dés lors que nous sommes en présence d'un ***immeuble*** ou un ***groupe d'immeuble bâti***, appartenant au minimum à deux personnes, chacune possédant un lot composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes, l'immeuble est régi par le statut de la copropriété.
Ainsi la division de l'immeuble en lots est une condition essentielle pour appliquer le régime de la copropriété.

Chaque copropriétaire possède un lot comprenant une partie privative correspondante à un nombre de tantième et une quote-part des parties communes à hauteur des tantièmes suscités.

*"L'immeuble bâti*" et le "*groupe d'immeubles bâtis*" sont des structures **homogènes**. L'homogénéité est définie comme la situation où les copropriétaires ont des droits indivis sur le sol, à savoir qu'il appartient donc à l'ensemble des copropriétaires[17].

La définition d'un immeuble bâti est complexe au sens de la jurisprudence qui n'a pu trancher. Bien que la cour de cassation considère que le statut de la copropriété devient applicable à compter de l'achèvement d'un immeuble (Cass 3eciv 30 Sept. 1998), on ne sait ce que signifie l'achèvement d'un immeuble. En 2007, le 103ème congrès des notaires a proposé de qualifier un immeuble de bâti, lorsqu'il y a livraison du premier lot[18].

À défaut de convention contraire, et de création d'une organisation différente, le régime de la copropriété s'applique également à la notion **d'ensemble immobilier**. Cette notion a un sens juridique précis. On parle d'appropriation **hétérogène** du sol ainsi que d'éléments communs, tels que des "*aménagements"*, des "*terrains"* ou un "*service"*.

On entend par hétérogénéité du sol, des droits distincts sur l'ensemble du sol et un mode d'appropriation différent des bâtiments. L'assiette foncière n'est pas soumise au régime juridique d'indivision forcée, et le terrain n'est pas partie commune.
Lorsque coexiste le domaine public et le domaine privé, on a une hétérogénéité juridique des fractions d'immeuble[19].

Un ensemble immobilier peut déroger au régime de la copropriété au moyen d'une convention contraire. Cette dernière doit prévoir un mode de gestion différent.

L'article 1er de la loi de 1965 ne définit pas d'organisation différente, ainsi le choix est laissé. Dans la pratique, on choisit comme mode de division de la propriété la division en volumes, et comme mode

[17] Stéphanie LEVIERE - Congrès ICH Ouest-CNEC 2010 - Le choix de la grande copropriété - Grande copropriété ou division en volumes, p. 6
[18] Stéphanie LEVIERE - Congrès ICH Ouest-CNEC 2010 - Le choix de la grande copropriété - Grande copropriété ou division en volumes, p. 5
[19] Cass 3e civ 17 Fev 1999 - N° Pourvoi : 97-14 368

de gestion l'ASL ou l'union des syndicats. La division en volumes a été développée dans les années 60, lors de la création du quartier de la Défense à Paris qui comprend des **ensembles immobiliers complexes**.
Dans la pratique notariale, la division en volumes est très souvent associée aux EIC.

La notion **d'ensembles immobiliers complexes** n'est pas explicitée par le législateur.
La définition, issue de la pratique, l'explicite comme "*l'imbrication ou la superposition de fractions d'immeubles affectées à des activités différentes, soit par l'imbrication de propriétés publiques et propriétés privées*"[20]

Après l'étude de l'article 1er de la loi de 1965, en présence de parties communes, le mode de gestion tacite des ensembles immobiliers complexes est la copropriété.

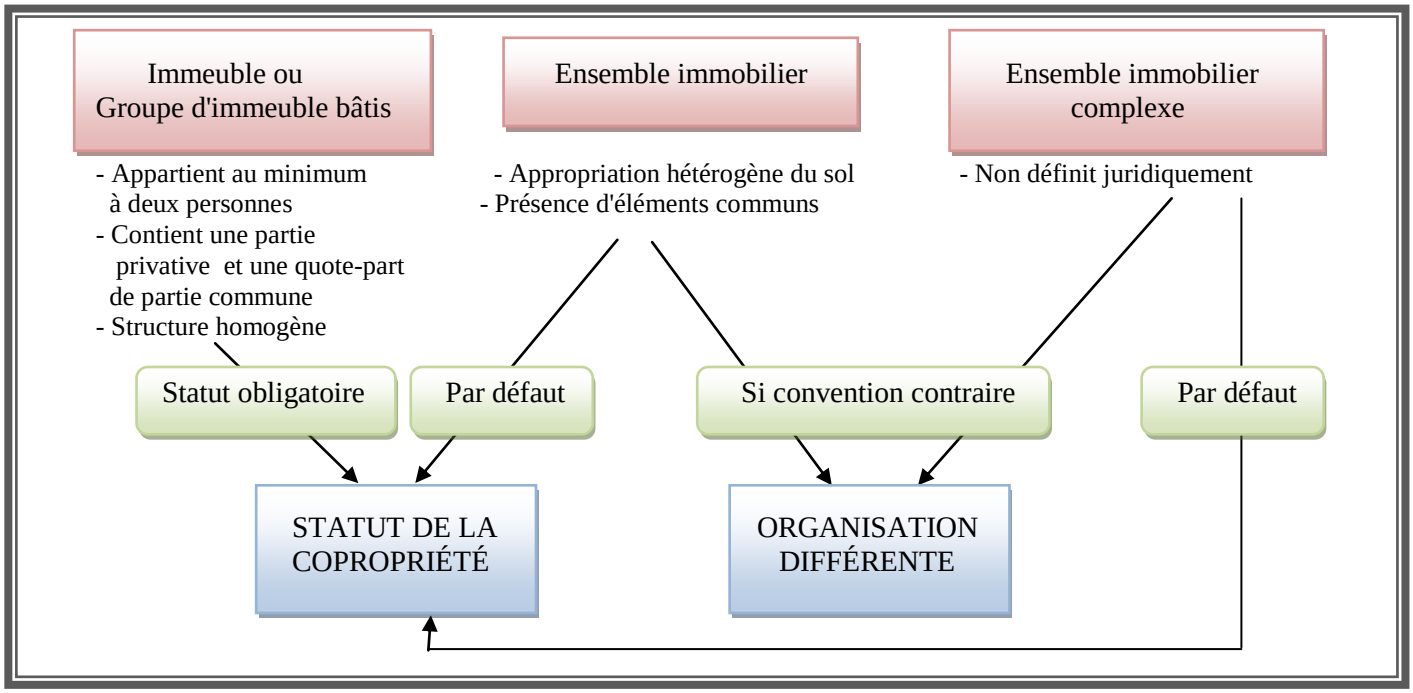



*Figure 2 - Schéma expliquant l'article 1er de la loi de 1965*

Selon Edith KISCHINEWSKY BROQUISSE, le législateur a voulu, par la loi de 1965, "*régler le problème de la copropriété verticale, sans exclure qu'ultérieurement, un statut doive régir les grands ensembles*"[21]. Pourtant aujourd'hui, aucune loi ne gère les grands ensembles.

## Procédures avant la loi ALUR pour faire face aux difficultés

Il est donc légitime de se demander ce qu'a prévu le législateur pour remédier à cet état de dégradation ?
Le législateur a prévu différentes actions à mettre en œuvre pour sortir une copropriété de son état de difficulté :

- Soit **l'intervention publique**, avec la création de l'OPAH[22] le 7 juillet 1994 et le Plan de sauvegarde lors la loi du 14 novembre 1996. Lors de ces procédures, les copropriétés nécessitent de lourds investissements, parfois plus de 20 000€ par lot[23].

[20] Elisabeth BOTREL - Cours ES3 ESGT Division de la propriété - Les opérations immobilières complexes - 2013, p.22
[21] KISCHINEWSKY BROQUISSE Edith - La copropriété des immeubles bâtis - 4ème édition - 1989, p. 355
[22] OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
[23] Étude Impact de la loi ALUR - 25 Juin 2013, p.200

- Soit la nomination d'un **mandataire ad-hoc**[24]chargé d'analyser la situation financière de la copropriété et d'élaborer des préconisations pour rétablir l'équilibre financier et assurer la sécurité des copropriétaires, ou bien d'un **administrateur provisoire**[25], chargé de prendre les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété[26]. Aujourd'hui, pour permettre le redressement des copropriétés en difficulté, de plus en plus d'administrateurs provisoires sont désignés. Sept cent une demandes de désignation d'administrateur provisoire ont été instaurées en 2010 devant les tribunaux de grande instance, contre trois cent quatre vingt-une en 2002[27].

- Soit **l'application de la loi du 10 juillet 1965** et ses modifications, qui a prévu des dispositions destinées à faire face aux copropriétés en difficulté et à leurs grandes tailles en donnant la possibilité de créer des **syndicats secondaires**, ou en effectuant une **scission de copropriété**. La scission de copropriété permet la création de copropriété à dimensions plus réduite impliquant donc une gestion plus simple.

Les procédures actuelles sont parfois insuffisantes ou peu adaptées pour palier aux difficultés des ensembles les plus dégradés et les plus complexes. Leur devenir représente un enjeu majeur aujourd'hui.
Ainsi la loi ALUR[28], du 24 mars 2014, propose de nouvelles procédures pour tenter d'enrayer le processus de dégradation.

Cette loi insère pas moins de vingt sept articles dans la loi de 1965 et en modifie trente-trois.
Le titre II de la loi ALUR : "*lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées*" apporte des évolutions significatives en matières de copropriété.

Le premier chapitre instaure des mesures contre la dégradation des copropriétés grâce à un accroissement des outils de traitement des difficultés, une meilleure connaissance des copropriétés, et une amélioration de leur gouvernance.

Le chapitre II permet de faciliter le traitement et le redressement des copropriétés dégradées.[29]
La loi ALUR, pour renforcer le traitement des copropriétés dégradées, prévoit une scission en volumes pour les ensembles immobiliers complexes.
Le nouveau texte sur la scission en volumes ne fera pas l'objet d'un décret d'application. Ainsi la mesure peut être applicable dès l'entrée en vigueur de la loi. Les modalités de mise en œuvre seront à définir par les professionnels.

**Dans ce contexte, nous pouvons nous demander en quoi la scission en volumes pourrait être une solution pour sortir les copropriétés dégradées de leur état de difficulté, et plus particulièrement pour les ensembles immobiliers complexes?**

Nous étudierons dans un premier temps, les mécanismes de la scission actuelle et ceux utilisés aujourd'hui pour faire face aux grands ensembles dégradées.
Puis nous nous intéresserons à la nouvelle scission en volumes pour faire face aux copropriétés dégradées et réfléchirons aux conditions de mise en place d'une scission en volumes et d'une méthodologie qui devra être employée par le Géomètre-Expert.

[24] Crée en 2009 avec la procédure d'alerte pour les copropriétés fragile ou en pré difficulté.
[25] Loi sur l'habitat du 24 juillet 1994
[26] Étude Impact de la loi ALUR - 25 Juin 2013, p.190
[27] Étude Impact de la loi ALUR - 25 Juin 2013, p.190 - Source : Les contentieux de la copropriété - Ministère de la Justice - DACS - Juin 2012
[28] ALUR : Accès au logement et un urbanisme rénové - La loi a définitivement été adoptée le 20 Février 2014. Elle est entrée en vigueur le [27] Mars 2014 après sa promulgation le 24 Mars, et sa publication au journal officiel le 26 mars 2014.
[29] PROJET DE LOI Pour l'accès au logement et urbanisme rénové - NOR : EXPOSÉ DES MOTIFS & ANIL/Agence Nationale pour l'Information sur le Logement - Habitat actualité - LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (ALUR) (loi du 24.3.14 : JO du 26.3.14) - Numéro spécial Mars 2014

# I. LES SOLUTIONS TRADITIONNELLES POUR LE TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Nous allons détailler certains dispositifs du cadre juridique existant avant la loi ALUR, permettant de sortir de la lourdeur de la gestion des grands ensembles.
Nous verrons les mesures de la loi du 10 juillet 1965 qui peuvent être mises en place. Par ailleurs, nous nous attacherons à savoir qui a la capacité de mettre en place ces différentes mesures.

## I.A Les différentes mesures

### I.A.1 Article 27 : création de syndicats secondaires

Une solution possible pour le traitement des copropriétés dégradées est la création de syndicats secondaires. Elle a pour but une simplification de la gestion de la copropriété par le syndicat principal, qui gère des sous ensembles.
Le syndicat secondaire "*étant plus proche de l'intérêt personnel de chaque copropriétaires, ces assemblées devraient susciter une plus grande participation*"[30].

#### I.A.1.1 Création du ou des syndicats secondaires :

Deux conditions sont nécessaires à la création du syndicat secondaire :

D'une part une pluralité des bâtiments, à savoir que les constructions doivent être indépendantes les unes des autres[31]. La jurisprudence ne considèrera pas deux immeubles distincts dès lors qu'il y a un gros œuvre en commun[32], une cage d'escalier commune[33]...

Par ailleurs, il est nécessaire qu'une "*assemblée spéciale*" ait lieu, et qu'elle vote, à la majorité de l'article 25, la création de syndicats secondaires.

#### I.A.1.2 Conséquences de la création

Une fois constitué, le syndicat secondaire hérite de son propre syndic. Son objet est la "*gestion, l'entretien et l'amélioration du bâtiment*". Cet objet peut être étendu, mais les syndicats secondaires ne seront jamais "*recevables à agir en justice pour la défense des intérêts relevant de l'ensemble de la copropriété*"[34]. "*Ils sont recevables à agir en garantie des vices et malfaçons affectant l'immeuble*"[35] gérés par le syndicat secondaire.

Lorsque des syndicats secondaires sont mis en place, la réunion de l'assemblée générale du syndicat principal doit toujours avoir lieu. Le syndicat secondaire doit être représenté lors du conseil syndical du syndicat principal selon l'article 22 du décret du 17 Mars 1967.

La multiplication des assemblées peut être un inconvénient, mais lors de l'assemblée du syndicat principal, l'assemblée secondaire peut être représentée par son président.
Un autre obstacle à la création d'un syndicat secondaire peut être le coût de sa mise en place et de sa gestion.

---

[30] KISCHINEWSKY BROQUISSE Edith - La copropriété des immeubles bâtis - 4ème édition - 1989, p. 357
[31] Réponse ministérielle dans le Journal Officiel de l'Assemblée Nationale du 27/08/1966 p.2879 - Annexe 11
[32] LAFOND, ROUX, STEMMER - Code de la copropriété 2010, p.304 - Cass 3e civ - 26 Fev 1997: Loyers et copr. 1997, n°247, note G.Vigneron
[33] LAFOND, ROUX, STEMMER - Code de la copropriété 2010, p.304 - CA Versailles, 16 Mai 1991: Bull. inf. C. cass. 1991, n°1497
[34] LAFOND, ROUX, STEMMER - Code de la copropriété 2010, p.306 - Cass 3e civ. 1er dec 19882 JCP N 1982, II, p.266 et s., obs. B. Stemmer
[35] LAFOND, ROUX, STEMMER - Code de la copropriété 2010, p.306 - Cass 3e civ, 4 déc. 1979: JCP N 1980, prat. p.611

La création du syndicat secondaire entraîne une spécialisation des charges. Il faut établir ou tenir compte des charges spéciales à chaque bâtiment. Cela implique une modification du règlement de copropriété.

Selon l'article 48 du décret de 1967, le syndic du syndicat secondaire peut demander au tribunal de grande instance la désignation des membres du conseil syndical à défaut de désignation par l'assemblée générale. (cf annexe 2 - Article 48 du décret de 1967).

Cependant, d'après le congrès des notaires de 1976, "*Le syndicat secondaire, dans sa réglementation actuelle, est un palliatif peu efficace aux maux dont souffre les copropriétés et les syndics des grands ensembles*"[36].

Un exemple emblématique des copropriétés complexes en difficulté bien qu'ayant des syndicats secondaires, est la copropriété de Grigny II dans l'Essonne, composée de neuf syndicats secondaires et de quatre mille neuf cent quatre vingt-cinq lots. En effet, "*dans de telles situations, l'absentéisme est souvent très important dans l'assemblée générale du syndicat principal et paralyse la prise de décision*"[37].

*"Les difficultés de gestion des ensembles immobiliers rassemblant un grand nombre de propriétaires sont importantes. Il faut, selon le principe de Descartes, diviser ces difficultés pour mieux les résoudre"*[38]. C'est ce que permet la scission de copropriété.

### I.A.2 Article 28 : permettant l'éclatement de la copropriété pour créer des copropriétés à dimension plus réduite

La scission de copropriété permet la création de copropriété à dimension plus réduite, donc une gestion plus simple.
Cependant, d'après les syndics de copropriétés, la scission de copropriété est une technique peu courante. Les grands ensembles sont souvent gérés par des syndicats secondaires et principaux.[39]
L'ARC[40] rappelle que "*dans le cas des grandes copropriétés où il existe plusieurs bâtiments, le plan de sauvegarde étudie généralement la possibilité d'une scission*."[41]

Ainsi, comme nous l'avions déjà énoncé précédemment, la scission intervient pour permettre le rétablissement de grandes copropriétés en difficulté.

D'après Maître LEBATTEUX, la scission de copropriété peut également être mise en place pour permettre la réalisation d'opération immobilières telles que "*la promotion immobilière*" comprenant par exemple le retrait d'un vieux bâtiment en vue de sa démolition puis reconstruction, ou "*le redémarrage de programmes immobilier*s" avec l'exemple des programmes par tranches dont seulement les premières ont été réalisées[42].

L'article 28 de la loi du 10 Juillet 1965 (cf annexe 12) énonce les conditions imposées et les règles à respecter lors de la scission.

---

[36] 73 ème congrès des notaires de France - Pratique et évolution de la copropriété - Strasbourg - 1976, p.445 - Source Rapport de M.André Desmard au Congrès de la CNAB
[37] Étude Impact de la loi ALUR, 25 Juin 2013, p.170
[38] 73 ème congrès des notaires de France - Pratique et évolution de la copropriété - Strasbourg - 1976, p.425
[39] Didier Marie - Directeur d'agence Citya à Nice
[40] ARC : Association des Responsables de Copropriété
[41] Arc dossier du mois d'Octobre 2006 - Plan de sauvegarde : Un dossier de présentation à usage des conseillers syndicaux, syndics, responsables locaux et copropriétaires concerné - http://www.unarc.asso.fr/sites/default/files/files/do%20g2%20octobre06.pdf
[42] Patrice LEBATTEUX - Revue Administrer - La scission - Juillet 2013, p.8

### I.A.2.1 Les deux conditions imposées par le législateur pour la scission

La loi impose deux conditions à la réalisation de la scission :

***Plusieurs bâtiments*** :

Le Conseil d'Etat[43] entend par bâtiment une construction couverte et close. La condition de "*Plusieurs bâtiments*" signifie que les bâtiments doivent être indépendants.

On ne parle de plusieurs bâtiments que lorsque ces bâtiments n'ont pas de gros œuvre commun. (cf I.A.1.1 Création de syndicats secondaire)
Le ou les "*bâtiments*" peuvent être un lot transitoire[44], un immeuble bâti ou une villa.

***Division de la propriété du sol :***

La condition de "*division de la propriété du sol*" signifie qu'il faut pouvoir justifier de la possible division du sol mais pas seulement de la division "*matérielle*", il faut aussi justifier de la division administrative comme le souligne Daniel SIZAIRE[45].

L'article 2 de la loi de 1965 énonce que des terrains à jouissance privative peuvent constituer des parties privatives."[46] Or Maître LEBATTEUX précise qu'un lot à sortir d'une copropriété doit être un "*bâtiment et pas uniquement la propriété ou la jouissance d'un terrain*".
Ainsi, la scission ne peut pas porter sur une partie privative constituée par un terrain à jouissance privative.

### I.A.2.2 Les règles à respecter lors de la scission

L'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la possibilité du retrait d'un ou plusieurs bâtiments par un ou plusieurs copropriétaires.

**Dans le premier cas, un copropriétaire unique** va demander que ses biens soient retirés du syndicat initial. Il effectue une demande auprès de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale décide, à la "*majorité de tous les copropriétaires*"(majorité identique à celle de l'article. 25) du retrait du lot.
Après acceptation, une propriété privée et un nouveau syndicat sont créés. Le syndicat est géré par le nouveau ou l'ancien syndic.

**Dans le second cas, plusieurs copropriétaires** demandent à sortir du syndicat initial. Se tient alors une assemblée spéciale où les copropriétaires concernés doivent statuer à la "*majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée*" (majorité identique à celle de l'article. 25) pour demander la sortie.

Dès lors qu'ils sont d'accord sur le retrait, ils effectuent une demande auprès de l'assemblée générale de la copropriété initiale.
L'assemblée du syndicat initial doit statuer à la majorité de l'article 25 pour accepter la sortie.
Après acceptation, deux nouveaux syndicats sont créés pour gérer les nouvelles copropriétés.

---

[43] BDIDU : Blog Droit Immobilier et De l'Urbanisme
[44] Cour Cass 3e civ 30 Sept 1998 a admis le retrait du lot transitoire (cf Annexe 8)
[45] Patrice LEBATTEUX - Revue Administrer- La scission - Juillet 2013, p. 9
[46] Patrice LEBATTEUX - Revue Administrer- La scission - Juillet 2013, p. 9

### I.A.2.3 Les conditions matérielles, juridiques et financières nécessaires à la réalisation de la scission

La nécessité d'obtenir la majorité de tous les copropriétaires du syndicat initial pour déterminer les conditions matérielles, juridiques et financières de la scission, renforce le contrôle du syndicat initial.

Le retrayant doit faire connaître au syndicat initial ce qu'il adviendra de la partie retirée. Il doit fournir des plans de voiries et des plans de division. Il doit indiquer la délimitation des copropriétés et la consistance du sol des lots.
Ces éléments constituent les **conditions matérielles** de la scission.

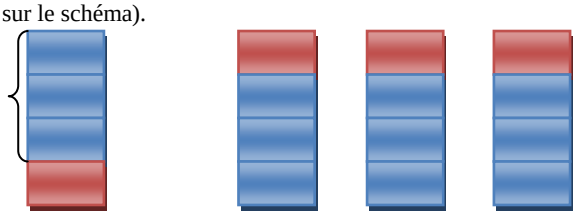
Les **conditions juridiques** comprennent :

1) l**a répartition des parties communes** entre la nouvelle copropriété et l'entité juridique qui subsiste.

Comme le précise Maître LEBATTEUX, la scission n'est pas une cession mais un partage de parties communes[47], notamment parce qu'elle met fin à une indivision.
Le transfert de parties communes s'effectuera par échange de tantièmes de copropriété[48].

Une copropriété est composée de quatre bâtiments.
Chaque bâtiment de la copropriété possède 250/1000ème des quotes-parts des parties communes de l'ensemble de la copropriété.
Le bâtiment A possède donc 250/1000ème des parties communes dans l'ensemble de la copropriété. (Les parties communes du bâtiment A sont représentées en rouge sur le schéma).

Partie commune des autres bâtiments dans le bâtiment A.



Bâtiment A 250/1000ème

Autres bâtiments 750/1000ème

Le bâtiment A souhaite se retirer de la copropriété
Or, après le retrait du bâtiment A, ce dernier et la copropriété qui subsiste doivent se retrouver chacun avec 1000/1000ème
Nous devons donc imaginer la copropriété des autres bâtiments qui subsiste comme une seule entité, où le bâtiment A possède 25% des parties communes.
Le Bât A acquiert 750/1000ème des parties communes des autres bâtiments qui sont dans son bâtiment.
Le Bât A cède aux autres bâtiments 250/1000ème des parties communes qu'il possède dans la copropriété qui subsiste.

*Figure 4 - Schéma des échanges de tantièmes de copropriété.*

Ces échanges modifient le patrimoine de la copropriété préexistante. Ainsi, s'il y a des hypothèques sur la copropriété, il faudra obtenir l'accord des créanciers pour pouvoir réaliser l'opération.

La dissolution de copropriété, qui met fin à l'indivision, est un partage et non une vente. Ainsi, elle entre dans le cadre le l'article 749A du Code général des impôts qui exonère "*les partages d'immeubles bâtis*". L'opération de répartition des parties communes suivant les tantièmes de copropriétés ne sera pas assujettie au droit de partage de 2.5%.

[47] Patrice LEBATTEUX - Revue Administrer - La scission - Juillet 201, p. 12
[48] VIGNERON Guy - Jurisclasseur Copropriété - Edition 2011 - Scission de Copropriété Fasc. 83 (L. 10 juill. 1965, art. 28 modifié), p.7

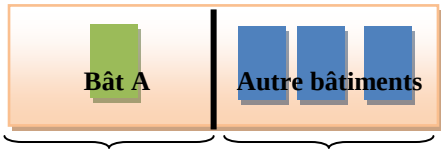
Si les parties communes ne sont pas réparties conformément aux tantièmes d'origines, une soulte[49] devra être versée. Elle sera soumise aux droits de mutation à titre onéreux, selon l'article 746 du Code générale des impôts.

On retrouve des soultes lorsque:
- Un équipement commun reste seulement à l'une des copropriétés issue de la scission.
- Le terrain commun de la copropriété n'est pas réparti équitablement.

Expliquons les soutes pour le partage du sol commun[50] :

Soit l'exemple des quatre bâtiments, ou chaque bâtiments à 250/1000$^{éme}$ des parties communes. Ainsi chaque bâtiments devrait récupérer 25% du sol.

Lors de la scission pour des raisons techniques ou à cause de la configuration de l'immeuble, le bâtiment A récupère 50% du terrain commun.




50% du sol commun 50% du sol commun

Cas de figure 1: Le terrain est de même valeur sur toute la copropriété.

Le bâtiment A, a reçu 25% de sol commun en plus, il devra versé une soulte de la valeur de 25% du terrain aux autres bâtiments. Cette soulte sera soumisse aux droits de mutation.

Cas de figure 2 : La valeur du terrain que récupère le bâtiment A n'a pas la même valeur que celui des autres bâtiments.
Les 50% du terrain A coûte 50 000€ et les 50% du terrain des autres bâtiments coûte 150 000 €.

Bien que le bâtiment A récupère plus de terrain, il 'aura pas à verser de soulte car la valeur de son terrain correspond à 25% de la valeur totale du terrain commun.

(La valeur du terrain peut dépendre du zonage du PLU, la limitions des droits à construire .... La valeur doit être fixé par un expert).

*Figure 5 - Explications des soultes pour le partage du sol*

La scission entraînera néanmoins la perception d'une taxe fixe de 125€ (article 680 du code général des impôts) et la perception d'une taxe de contribution de sécurité immobilière pour "*l'exécution de la formalité fusionnée de publicité foncière et d'enregistrement*" selon l'article 878 du CGI.

2) **La création des servitudes réciproques entre les copropriétés**
Si la scission est réalisée en vue d'une opération immobilière, le syndicat initial doit, pour pouvoir se prémunir de constructions gênantes sur la partie retirée ou pour conserver l'accès à sa copropriété, demander l'établissement de servitudes telles que servitude non aedificandi[51], servitude de passage...

[49] Soultes : La "soulte" est la somme d'argent qui doit être payée par celui qui, à l'occasion du partage d'une indivision reçoit un lot d'une valeur plus élevée que celle à laquelle ses droits lui permettent de prétendre. Il en est de même en cas d'échange, si les choses échangées ont des valeurs différentes- Source: http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/soulte.php
[50] LEBATTEUX Patrice - Revue Administrer - La scission - Juillet 2013 - p.12-13
[51] servitude non aedificandi : est une interdiction de construire qui pèse sur le fonds servant.

En ce qui concerne les **conditions financières**, le syndicat devra estimer les frais dus aux actes notariés, à l'établissement des nouveaux documents (EDD et RC) et aux opérations nécessaires à la scission (création de nouveaux accès...).

### I.A.2.4 Les équipements communs

La première solution est de laisser la propriété des éléments d'équipements à un des deux **syndicats issus de la scission.** Le syndicat destitué de la propriété dispose quant à lui d'un droit **de jouissance**.

Pour gérer les voies et réseaux qui restent communs, on peut aussi créer :

Soit **une union des syndicats** régit par l'article 29. Elle est votée à la majorité des voix des copropriétaires présents de l'article 24. Lors de la scission de copropriété, l'article 28 recommande l'union des syndicats pour gérer les équipements communs.

Ce sont les syndicats qui sont membres de la copropriété et non les copropriétaires pris individuellement.

Une des faiblesses de cette option est la possibilité du retrait d'un syndicat membre de l'union à la majorité de l'article 26 du syndicat secondaire. Cela peut devenir problématique, notamment dans le cas du retrait de l'union d'un syndicat membre qui posséderait un équipement commun alimentant toutes les copropriétés, alors les autres copropriétés se retrouveraient sans équipement.
L'exemple d'une chaufferie illustre ce cas problématique.

Soit une **ASL**[52] créée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, ou une AFUL[53].
Cette dernière avait un avantage par rapport à l'ASL : en cas de présence d'une copropriété au sein d'un des volumes, elle pouvait être représentée par son syndicat lors de l'assemblée de l'association.

Aujourd'hui, le syndicat de l'ASL peut disposer d'un mandat général de tous les copropriétaires mais ne peut pas prendre de décision en ce qui concerne des travaux importants sans l'accord de tous les copropriétaires. Cela doit être stipulé dans les statuts. ( cf annexe n° 6 : le syndicat des copropriétaires peut représenter les copropriétaires à une assemblée générale)

Un autre avantage des AFUL pour le recouvrement des charges est qu'elles*" bénéficient d'une part des dispositions de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 leur permettant l'inscription d'une hypothèque légale sur les immeubles dont le défaillant est propriétaire dans le périmètre de l'association, et d'autre part des dispositions de l'article 20 leur permettant, en cas de mutation à titre onéreux de biens compris dans leur périmètre, de faire opposition sur les fonds résultant de la mutation afin d'obtenir le paiement des sommes leur restant dues par l'ancien propriétaire.* "[54]

[52] ASL : Association syndicale libre
[53] AFUL : Association foncière urbaine libre
[54] Daniel SIZAIRE - Extrait de JurisClasseur Fasc 521- Division en volumes application et mise en œuvre, p. 13

## Tableau comparatif de la gestion des éléments d'équipements communs par une union de syndicat ou par une ASL:

| | Association syndicale libre - ASL | Union des syndicats - US |
|---|---|---|
| | L'ASL et l'US ne sont pas régies par la loi de 1965. Ce sont des organes de gestion nécessaires pour gérer les ensembles immobiliers selon l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965.<br>Les parties doivent mettre en place des règles qui régissent l'ASL et l'US.<br>Les règlements de copropriétés ne doivent pas contenir des dispositions contraires aux documents relatif à l'ASL ou l'US. | |
| **RÉGIE PAR** | L'ordonnance du 1er Juillet 2004 et le décret du 3 mai 2006 | Art. 29 de la loi de 1965 et l'Art. 63 et suivant du décret du 27 mai 2004 |
| **OBJET** | A pour objet" l'entretien ou la gestion d'ouvrage ou la réalisation de travaux". Permet de gérer des biens communs.<br><br>Ne peut pas fournir de prestations des services pour les personnes. | A pour objet " d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipements communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun." Article 29 de la loi de 1965<br><br>Peut fournir des prestations de service pour les propriétés et les personnes. |
| **PATRIMOINE** | L'ASL institut des personnes morales de droit privé.<br><br>Peut détenir un patrimoine immobilier propre, composé de biens immobiliers.<br><br>Peut acquérir des biens si cela est prévu dans les statuts.<br><br>Regroupe des biens et non les personnes (propriétaires) | A une personnalité morale (d'après le loi SRU) donc peut être propriétaire des éléments communs à gérer.<br><br>Peut être propriétaires des biens nécessaires à son objet, selon art. 63 du décret. |
| **ORGANES** | - **L'Assemblée des propriétaires**<br>- **Syndicat** -L' ASL est "*administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association*", Article 9 de l'ordonnance. Seul les statuts peuvent limités les pouvoirs du syndicats au bénéfice de l'assemblée).<br>- **Le président** est la personne qui peut engager l'ASL avec les prestataires extérieures : les entreprises, les fournisseurs, l'administration, la justice. | - **L'assemblée**<br>- **Président de l'union** - Il exécute les décisions de l'union, il est désigné par l'assemblée générale de l'union.<br>- **Conseil de l'union** - Il assiste le président et contrôle sa gestion. |
| **RECOUVREMENT DES CHARGES**[55] | Ne dispose pas pour le recouvrement des cotisations de tous les moyens mis à disposition du syndicat de copropriété pour le recouvrement des charges. | Dispose des moyens prévus aux art. 19 et 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.<br><br>Les syndicats peuvent agir en recouvrement des charges liées au fonctionnement de l'union (Cass 3e civ, 21 juin 2005) |
| **CRÉATION** | Exige l'unanimité et consentement écrit selon l'article 7 du 1er juillet 2004.<br>La mise en place de l'ASL est possible avant même qu'aucun bâtiment ne soit achevé. Dans ce cas le consentement de chaque propriétaires est recueilli lors de la vente des lots. | Constitution à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 par l'assemblée de chaque syndicat selon l'alinéa 4 de l'article 29.<br>Ne nécessite pas l'unanimité mais sa création ne peut intervenir qu'après la naissance de la copropriété, après l'achèvement des bâtiments de l'ensemble immobilier. |
| **FONCTIONNEMENT** | L'ASL est régie par ses statuts.<br>L'organisation est libre, mais les statuts doivent obligatoirement préciser son nom, son objet précis, son siège, ses règles de fonctionnement (organes dirigeants et modes de délibération), la liste des biens concernés par l'ASL, les modalités de retrait d'un bien, les modalités de modification des statuts et de dissolution, modalités de financement, modalités de recouvrement des cotisations<br><br>Les statuts doivent également préciser le mode de désignation du président, la répartition des charges, les règles de convocation et de quorum. | Les statuts sont libres mais ils ne peuvent pas interdire aux membres de l'union de se retirer.<br>Elles comportent les dispositions relatives : à la constitution de l'union, la désignation des syndicats fondateurs, l'objet, la durée, et le siège de l'union; aux modalités d'adhésion de nouveaux membres; aux assemblées générales (composition, convocation, tenue, attribution des voix, majorités requises, pouvoirs, opposabilité des décisions) ; au président de l'union; au conseil de l'union; aux ressources; au recouvrement des quotes-parts dues par les membres; a la réparation des dépenses. [56] |
| **RÈGLES DE MAJORITÉ** | Il n'y a pas de règles de majorité. Elles sont fixées comme on le désire dans les statuts. | |
| **ASSENBLÈE GÉNÉRALE** | Elle est composé des propriétaires et du président.<br><br>La forme de convocation est déterminée dans les statuts mais la convocation est obligatoire mais pas la lettre recommandée par exemple. L'ordre du jour doit comporter les éléments nécessaires à la prise de décision; Un propriétaire peut mandater toutes personnes de choix pour le représenter. | "*L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhérés à l'union*"<br><br>Pour le syndic qui représente les copropriétaires il doit pour les décisions qui touche la copropriété, effectuer avant un vote |
| | Impossibilité de démissionner de l'association (à cause des droits réels des droits et obligations des adhérents - Cass, 3E civ 10 oct 2007 | Les membres de l'union peuvent se retirer quand il le souhaite à la majorité de l'article 26, cela peut poser problèmes par exemple si il y avait un syndicat membre de l'union qui se retirerait alors qu'il est propriétaire de la chaufferie d'un ensemble immobilier. |

*Tableau 1 - Tableau comparatif de la gestion des éléments d'équipements communs par une union de syndicat ou par une ASL*

[55] En cas d'impayés de charges par les copropriétaires, l'ASL, l'union des syndicats ou le syndic suivant les cas, doit engager les démarches nécessaires pour recouvrir les impayés.

[56] www.jpm-copro.com

### I.A.2.5 Les nouveaux documents

Les nouveaux syndicats de copropriétaires, issus de la scission (cf I.A.2.2. Les règles à respecter lors de la scission) doivent procéder aux adaptations du règlement de copropriété initial et à ceux de l'état de répartition des charges. La répartition des charges se fait suivant les nouveaux tantièmes :

Reprenons l'exemple de scission précédente (cf I.A.2.3 Les conditions matérielles, juridiques et financières) avec le bâtiment A qui est passé de 250/1000ème à 1000/1000ème.

Pour que ses lots puissent conserver la même valeur de quote-part relative, il faut qu'ils soient affectés d'un coefficient $\frac{1000}{250} = 4$.

Ainsi un lot qui avait une quote-part de 10/1000ème dans l'ensemble de la copropriété initiale se retrouvera avec 40/1000ème dans la copropriété du bâtiment A.

Ces modifications s'effectuent à la majorité de l'article 24. La destination de l'immeuble quant à elle ne peut pas être modifiée. Cela permet d'éviter un changement trop radical d'une partie de l'immeuble.
Si l'adaptation du règlement de copropriété n'est pas possible, on établit un nouveau règlement pris à la majorité de l'article 26.

Il faut également établir les servitudes réciproques entre les copropriétés.

### I.A.2.6 Dissolution du syndicat initial

La division de la copropriété entraînera la dissolution du syndicat initial. Elle s'effectuera après les délibérations des assemblées sur la possibilité de réaliser la scission et après la rédaction des modalités des conditions matérielles, juridiques et financières.
Il vient ensuite la mise en place d'une organisation pour la gestion d'équipements communs et l'établissement des nouveaux documents.

Souvent, mais pas obligatoirement, le syndic initial est désigné comme liquidateur judicaire. Il régularise les dettes et les créances des tiers et des copropriétaires.
Le liquidateur judicaire permet d'éviter la disparition brutale du syndicat initial. Les nouveaux syndicats ne récupèrent pas les fonds de l'ancien syndicat[57].

Aujourd'hui, la loi ALUR modifie la répartition des dettes et des créances. (II.A.2.1 Les dettes et les créances)

### I.A.2.7 La scission judiciaire (Art. 29-4)

Dans le cas d'une copropriété en difficulté, la scission peut être prononcée par le juge après proposition émisse dans le rapport de l'administrateur provisoire.

Selon l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 : "*le rapport de l'administrateur provisoire précise les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignant l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.*"

Le rapport de l'administrateur doit faire ressortir la nécessité de cette mesure.

Maître LEBATTEUX rappelle que "*pour réaliser la scission judicaire un administrateur doit avoir été désigné. La simple mésentente entre copropriétaires ne peut justifier la scission judicaire*"[58]

[57] CAMBON, LEBATTEUX - Revue Administrer - Les difficultés concrètes liées à la disparition du syndicat des copropriétaires - Juin 201, p.28

### I.A.3 : Liquidation de la copropriété puis division en volumes - La scission amiable

Pour mettre fin à une copropriété horizontale ou verticale[59], il faut soit la réunion de tous les lots par un seul copropriétaire, soit la destruction de l'immeuble et non reconstruction, soit l'accord unanime de l'ensemble des copropriétaires lors de l'assemblée générale.

Expliquons la démarche de l'accord unanime de tous les copropriétaires avec l'exemple d'une copropriété verticale. Cette dernière comprend quatre copropriétaires, ayant chacun une partie privative, respectivement un centre commercial, un hôtel, des bureaux et un restaurant et ayant chacun 250/1000ème des quotes-parts des parties communes. Ces copropriétaires souhaitent mettre fin à la copropriété pour choisir un autre mode de gestion : la division en volumes.
Ils doivent donc, lors de l'assemblée générale, voter à l'unanimité la liquidation de la copropriété.

Le partage des parties communes entraînera la disparition de la copropriété, donc l'annulation de l'état descriptif de division. Son annulation doit être publié aux hypothèques.
La dissolution de la copropriété entraîne la dissolution du syndicat des copropriétaires. Il est nécessaire de nommer un liquidateur pour régulariser les dettes et les créances des tiers et des copropriétaires.

Dans le cas de la dissolution d'une copropriété, si le partage s'effectue suivant les tantièmes de parties communes, l'article 749A du Code Général des impôts exonère les droits de partage. (cf I.A.2.3 Les conditions matérielles, juridiques et financières nécessaires à la réalisation de la scission)

Toutes les hypothèses citées en début de paragraphe entraînent la liquidation du syndicat. Cette notion de liquidation du syndicat n'est pas explicitée dans la loi de 1965. Seul l'article 28 de la loi de 1965 énonce la liquidation du syndicat après la scission, mais pas les modalités de la liquidation et le devenir des dettes et créances, qui sont désormais explicités par la loi ALUR (cf II.A.2.1 Les dettes et les créances).

## I.B Les personnes pouvant mettre en œuvre les différentes mesures

On peut se demander qui décide les solutions de sortie en cas de difficulté ?

Dans une copropriété en "bonne santé", le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale, administre l'immeuble et veille au respect du règlement de copropriété. Pour prévenir d'un état de difficulté, le syndic demandera la création de syndicats secondaires ou d'une scission de copropriété.
En revanche la proposition d'une liquidation de copropriété par le syndicat devra être votée à l'unanimité.

La loi est venue instaurer en 2000 de nouvelles procédures permettant le rétablissement d'une copropriété fragilisé ou en difficulté en permettant de faire appel à des personnes extérieures : le mandataire ad-hoc ou l'administrateur provisoire.

L'administrateur provisoire est en capacité de demander au juge la scission de copropriété.

---

[58] Patrice LEBATTEUX - Revue Administrer - La scission - Juillet 2013, p. 17
[59] Définition du jurisclasseur :" *Dans la pratique, un immeuble bâti constituant matériellement une unité indépendante est qualifié de "copropriété verticale" par opposition au "groupe d'immeubles*" englobé dans une unité foncière unique et indivis, défini comme une "copropriété horizontale"

### I.B.1 Procédure d'alerte

La procédure d'alerte pour les copropriétés fragiles commence par la mise en place d'un mandataire ad-hoc lorsque "*la clôture des comptes et impayés atteignent 25% des sommes exigibles*".
Cette procédure est instaurée par l'article 29-1A et 29-1B (avant la loi ALUR).

Le mandataire ad-hoc doit assurer la sécurité des copropriétaires en vérifiant l'état de l'immeuble, et concevoir un plan de redressement de l'équilibre financier de la copropriété.

La demande pour obtenir un mandataire ad-hoc sera formulée par le syndic. Si ce dernier n'effectue pas la demande sous un mois à compter de la clôture des comptes, le tribunal de grande instance peut être saisi par :

- les copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat.
- un créancier de factures impayées de plus de six mois prenant pas à sa charge les frais de procédure.

Dans les autres cas, les frais sont répartis entre le syndic et le syndicat des copropriétaires.

Le mandataire ad-hoc doit adresser au Tribunal de grande instance un rapport d'analyse de la situation financière et de l'état de l'immeuble dans les trois mois après sa désignation.

### I.B.2 Procédure pour les copropriétés en difficulté

Lorsque "*l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est compromis*" ou bien que le syndicat est dans "*l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble*", l'article 29-1 prévoit la mise en place d'un administrateur judicaire.

Son rôle est différent de celui du mandataire ad-hoc. Il doit aider la copropriété à trouver des solutions de redressement pour sortir de son état de difficulté.

La demande pour obtenir un administrateur judicaire peut être formulée par le syndic, par les copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat, ou par le procureur de la république.

L'administrateur provisoire d'un syndicat en difficulté se voit confier les pouvoirs du syndic et certains de ceux de l'assemblée générale, en excluant les a et b de l'article 26 de la loi de 1965 (à savoir les actes d'acquisition immobilière et le changement de règlement de copropriété). Cela permettra de "*prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété*"

L'administrateur pourra se faire assister par un professionnel pour les missions qui le requiert.
Si aucun rapport n'a été fourni par un mandataire ad-hoc, l'administrateur doit remettre dans les six mois un rapport présentant les mesures de rétablissement de la copropriété.
Il doit ensuite fournir un rapport à la fin de sa mission au président du TGI[60].

Selon l'ARC, l'administrateur provisoire, mis en place par la loi du 21 juillet 1994, ne serait pas une véritable solution pour les copropriétés dégradées. En effet, il n'effectuerait pas toujours les diagnostics nécessaires, ferait seulement vendre les logements, et entraînerait de grand frais pour la copropriété.

La rémunération d'un administrateur provisoire est très difficile à chiffrer car "*aucun bilan n'a jamais été réalisé. Cependant, [par expérience l'ARC en a déduit que les honoraires] sont généralement entre 1.5 à 3 fois plus élevés que ceux d'un syndic*.[61]"
L'administrateur peut donc se révéler dans certains cas, "*une difficulté supplémentaire pour la copropriété.*"[62]

[60] TGI : Tribunal de grande instance
[61] ARC - TRAITER LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES OU EN DIFFICULTÉ - Comment prévenir, agir et guérir- Octobre 2012, p50

### I.B.3 Procédure en cas de carence du syndic - articles L.615-6 à L615-8 du code de la construction et de l'habitation

La procédure de carence intervient lorsque la copropriété présente des risques de sécurité ou de santé pour les habitants, et lorsque la conservation de l'immeuble n'est plus assurée.

La procédure comporte deux étapes :

Dans un premier temps, **la déclaration de l'état de carence :**
Le maire de la commune ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat peut saisir le président du TGI. Avec l'accord du maire ou du président de l'EPCI, la saisie peut être à l'initiative du préfet, du syndic, d'au moins 15% des voix des copropriétaires ou de l'administrateur provisoire le cas échéant.

L'état de carence sera prononcée par le président du TGI après analyse des rapports du ou des experts qu'il a désigné. Les experts sont chargés de constater le déséquilibre financier de la copropriété, la nature des travaux à mettre en œuvre, et de chiffrer les difficultés financières.

La décision de la constatation de l'état de carence est notifiée au syndicat des copropriétaires, au maire ou président de l'EPCI et au préfet.

En seconde étape, **l'expropriation de l'immeuble :**
Une fois l'état de carence déclarée par le juge, l'expropriation est réalisée l'État, un organisme ayant vocation, ou un concessionnaire dans lequel l'État détient la majorité du capital.

Les pouvoirs du mandataire ad-hoc et de l'administrateur provisoire on été renforcés par la loi ALUR (cf II.C.1 La nouvelle procédure du mandataire ad-hoc et de l'administrateur provisoire).

[62] ARC - TRAITER LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES OU EN DIFFICULTÉ - Comment prévenir, agir et guérir- Octobre 2012, p51

**Conclusion Partie I** :

Malgré la tentative de remédier aux difficultés des grands ensembles, la loi de 1965 reste très mal adaptée à leur gestion.

Selon le congrès des notaires de 1976, il faudrait compléter la loi de 1965 "*par un corps de règles spéciales aux ensembles immobiliers comprenant de nombreux copropriétaires*[63] ".

L'avantage principal de la scission, par rapport à la création de syndicats secondaires, est la possibilité pour certains copropriétaires de se désolidariser de d'autres copropriétaires.

La scission de copropriété impose de nombreuses contraintes :

- Deux conditions préalable doivent être réunies : pluralité de bâtiments, possibilité de diviser du sol.
- Autorisations de l'assemblée générale.
- Respect des conditions matérielles, juridiques et financières.

Des mises à jour de l'EDD et du RC initial doivent être effectuées.

Il est donc nécessaire d'appréhender la réalisation de la scission et sa faisabilité pour connaître ses éventuelles conséquences, ainsi que les coûts engendrés.

Face aux conditions à respecter, on peut se poser trois questions :
Quelles sont les limites de la scission actuelle? Dans quels cas la scission de copropriété ne peut pas être effectuée ? Et quand se révèle-elle être une solution inadaptée?

[63] 73 ème congrès des notaires de France - Pratique et évolution de la copropriété - Strasbourg - 1976, p.449

# II. LA SOLUTION NOUVELLE : LA SCISSION EN VOLUMES

La condition de divisibilité du sol est la principale limite à la possibilité d'effectuer une scission de copropriété. Ainsi la décision de la CA[64] de Bordeaux du 16 Janvier 2006, (cf annexe 7) a annulé le retrait d'un lot de copropriété, car ledit lot était étroitement imbriqué dans un autre lot, rendant impossible la division de la propriété du sol.
Or aujourd'hui, beaucoup de copropriétés en difficulté se trouvent dans des ensembles complexes, où la division du sol n'est pas possible du fait des nombreuses imbrications.

Face à cette restriction, de nombreux professionnels souhaitaient un assouplissement de la législation, avec notamment la possibilité d'une division en volumes au lieu d'une division foncière.

## II.A La scission en volumes

### II.A.1 Propositions des professionnels

- Lors d'une réunion au ministère de la justice en 2010, l'ARC[65] a énoncé vingt-deux propositions pour améliorer la copropriété et notamment *"permettre la scission en volumes* ".

  - *L'article 28 de la loi de 1965 ne permet pour le moment de scission que si celle-ci est possible « au sol ». Or des ensembles immobiliers complexes ne peuvent être « scindés » que si la scission se faisait « en volume » et non au sol.*
  - *Il faut donc introduire une modification en ce sens dans la loi si l'on veut traiter le problème des ensembles complexes."*[66]

- Dominique Braye, dans son rapport sur les difficultés des copropriétés en 2012, voulait rendre possible la scission en volumes des ensembles immobiliers complexes seulement lorsque cela représentait une mesure de conservation :
  La divisibilité du sol n'est pas applicable *"aux ensembles immobiliers présentant des imbrications volumétriques. Il est donc souhaitable de* ***supprimer la condition de divisibilité au sol de la loi de 1965****, dans le seul cas d'ensembles immobiliers complexes en copropriété, pour lesquels la scission correspond à une* ***mesure de conservation de la copropriété réalisée*** *dans* ***le cadre d'une administration judiciaire****. Ceci impose cependant d'être capable de définir "l'ensemble immobilier complexe"* " [67]

- Lors du 41ème congrès de la Rochelle en 2012, les Géomètres-Experts ont également exprimé leur souhait de voir la mise en place de la scission en volumes de copropriété réalisable sous certaines conditions :

  "*Chaque volume issu de la scission doit correspondre à une unité de gestion autonome ; absence de parties communes. Le gros œuvre deviendra la propriété du volume dans lequel il se situe ; Mise en place d'un organisme de gestion différent du syndicat de copropriété*."

  Il a également été rappelé que le juge avait déjà, par le passé accepté judiciairement une scission en volumes. C'est le cas de la scission judicaire de La Noue, dans la ville de Bagnolet, en région parisienne.

  La copropriété de La Noue était composée : d'un parking, d'entrepôts, d'une dalle, d'immeuble, de bureaux. Le professeur Hugues PERINET-MARQUET a proposé, pour simplifier la gestion de copropriété, de réaliser une scission en volumes et de créer différents volumes :
  - Un pour la dalle que récupère la ville

[64] CA : Cour d'Appel
[65] ARC : Association des Responsables de Copropriété
[66] Réunion du 14 avril 2010. Abus n°2269: Ministère de la Justice
[67] Rapport de l'Agence nationale de l'habitat - Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - 2012, p. 82

- Un pour le parking
- Un pour les entrepôts et
- Un volume par immeuble.

Le professeur a rappelé que l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 imposait une division du sol pour réaliser une scission de copropriété. Or les bâtiments de La Noue étaient imbriqués les uns dans les autres. Il en résultait que la division du sol n'était pas envisageable.

Cependant, le professeur PERINET-MARQUET a mis en évidence des arguments juridiques pour réaliser une scission en volumes :
Il a rappelé qu'aucune loi n'explicite la division en volumes.
De plus, l'article 552 du code civil prévoit que : "*la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous*". N'étant pas d'ordre public, on peut renoncer à la propriété du tréfonds et du surfonds.
De plus "*le droit moderne assimile la vente de volumes à la vente de terrains classiques, on peut donc faire une scission en volumes comme une scission en terrains.*
*Deux arrêts de la cour administrative d'Appel de Paris et d'Aix ont considéré qu'une division en volumes est soumise au droit des lotissements : [ainsi] on a raisonné pour des volumes comme pour des terrains.*[68]"
Le professeur a proposé de suivre le même raisonnement qui assimile un volume à un terrain pour la scission de copropriété[69].
Une scission judicaire en volumes a donc été réalisée de La Noue.

La pratique a permis de prouver la nécessité de la scission en volume. De nombreuses propositions ont été émises. Le législateur les a prises en considération et a établi l'article 59 dans la loi ALUR, insérant la possibilité d'une scission en volumes dans l'article 28 de la loi de 1965. Cet article vient également conforter la décision de la jurisprudence de La Noue.

### II.A.2 Scission en volumes dans le projet ALUR (Article 59 de la loi ALUR)

Extrait de l'article 59 de la loi ALUR :
*"I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée : [...]*
*12° 7° L'article 28 est ainsi modifié :*
*a) Après le deuxième alinéa du II, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés : « La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :*
*« 1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1251 du code civil ;*
*« 2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division. » ;*
*b) Au début du troisième alinéa du II, est ajoutée la mention : « III. – » ;*
*c) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :*
*« IV. – Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. Si le représentant de l'État dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.*
*« La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.*
*« En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.*
*« Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci. » ;"*

Deux nouveautés majeures sont insérées dans le nouvel article 28 de la loi de 1965 : une nouvelle répartition des dettes et des créances lors de la dissolution du syndicat initial et la possible scission en volumes pour les EIC[70].

[68] Propos du professeur Hugues PERINET-MARQUET
[69] http://www.bagnoletlanoue.info/laNoue1/docs/SempactN3.pdf
[70] Ensembles Immobiliers Complexes

### II.A.2.1 Les dettes et les créances

L'insertion du paragraphe sur les dettes et les charges permet une simplification de la division des syndicats lors de la scission. Les dettes et les créances du syndicat initial sont réparties entre les deux nouveaux syndicats.
Précédemment, la question de la répartition des dettes et charges était "*un obstacle à la division de syndicats*". En effet, si le syndicat initial avait lancé des appels de fond pour la réalisation de travaux, les fonds reçus ne pouvaient pas être transmis aux nouveaux syndicats. Aujourd'hui, ils le sont suivant la répartitions des lots.

### II.A.2.1 La scission en volumes

Contrairement à la scission classique où un partage cadastral est effectué, on procède à une division en volumes pour la scission en volumes. Les volumes remplacent ici les parcelles cadastrales.

La suite de l'explication détaille les conditions de fond et de forme de cette nouvelle procédure.

#### II.A.2.1.a Les conditions de fond

Le texte concrétise la "*division en volumes"* et les "*ensembles immobiliers complexes"* qui ne sont malheureusement toujours pas explicités au désarroi de M. BRAYE.
Les jugements rendus par la jurisprudence ainsi que les interprétations des juristes permettent dégager une définition.

- La division en volumes est une division en trois dimensions comme le souligne Daniel SIZAIRE : "L*a division en volumes est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions différentes sur un plan horizontal comme vertical à des niveaux différents qui peuvent se situer au dessus comme au dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant respectivement dans l'emprise de volumes définis géométriquement en 3D, par référence à des plans, des coupes et cotes NGF, sans qu'il existe de parties communes entre ces fractions ou volumes*"[71];

- La jurisprudence et la pratique ont permis de dégager une définition de l'ensemble immobilier complexe. Un EIC est par nature un ouvrage marqué par des fractions d'immeubles imbriqués les uns aux autres et affectés à des activités différentes.

  Selon WALLET et CHAMBELLAND, un EIC serait : "*un ouvrage formant un tout, techniquement indivisible, où se juxtaposent, se superposent, s'imbriquent, s'articulent des volumes de destinations variées et où l'utilisation systématique du tréfonds fait disparaître la notion même de sol naturel. L'objectif consiste à aménager non plus des terrains, mais l'espace urbain dans ses trois dimensions*"[72]

La scission en volumes peut constituer une solution de sortie pour remédier à la gestion complexe des EIC en difficulté, mais elle ne doit pas être utilisée pour contourner la loi de 1965.

Pour éviter ce phénomène, le législateur définit précisément les ensembles pouvant bénéficier d'une telle scission. Soit "*plusieurs bâtiments sur dalle*" soit "*plusieurs entités homogènes affectés à des usages différents et permettant une gestion autonome*" qui sont tous les deux des EIC rendant impossible la division au sol.
Le législateur rappelle que la division en volumes ne peut en aucun cas être utilisée pour un "*bâtiment unique*".

[71] Brochure de l'ordre des Géomètres-Experts, Le Géomètre-Expert & la division en volumes p.6
[72] Information rapide de la COpropriété - LEBATTEUX Patrice - La loi ALUR et la scission- Avril 2014- n°597

- Les constructions sur dalle :

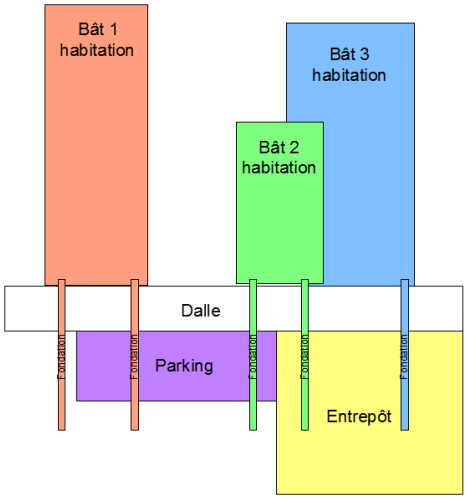



*Figure 6 - Schéma de plusieurs bâtiments sur dalle*

Les constructions sur dalle ont été réalisées dans les années 60 et 70.

Ce sont des bâtiments qui peuvent être affectés à des usages différents : logements, bureaux, commerces... Ils sont implantés sur un sol "artificiel" : une dalle.

En dessous de celle ci, on trouve le plus souvent des parkings, des entrepôts... Cette dalle contient les réseaux tels que, le gaz, l'électricité, la plomberie, la voirie... Les bâtiments situés sur la dalle ont leurs fondations incluses dans la dalle commune. Il est donc impossible de diviser la copropriété au sol.

On applique donc dans ce cas le nouvel article de la loi ALUR, en effectuant une division en volumes. Des lots de volume sont alors créés pour chaque entités : habitation, commerce, parking, dalle...

La dalle, dans le cas de copropriétés en difficulté, peut être rétrocédée à la ville ou une collectivité publique, c'est le cas juridique de la Noue. La dalle était ouverte au public alors que les copropriétaires n'avaient pas les moyens de l'entretenir. Elle a été cédée à la ville qui a réalisé une rénovation urbaine.

- Entités homogènes affectées à des usages différents :

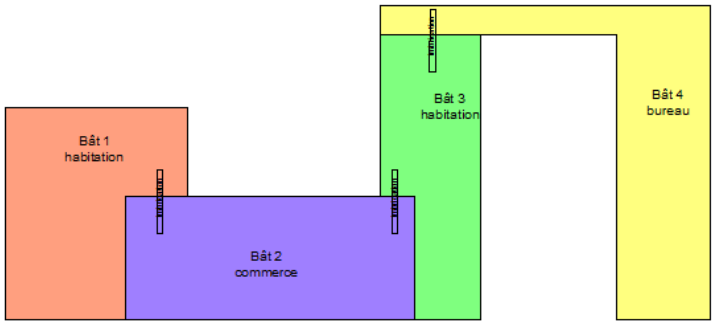



*Figure 7 - Schéma de plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents et permettant une gestion autonome*

Si les entités ont des destinations différentes (habitation, commerce...), alors l'EIC pourra prétendre à une division en volumes. En revanche, si les différents bâtiments sont destinés à un même usage, par exemple l'habitation, la scission en volumes ne pourra pas être effectuée.

Le texte précise ensuite, que la scission n'est pas possible dans le cas d'un "*bâtiment unique*".

D'après les précédentes jurisprudences, un bâtiment est considéré comme unique dès qu'il y a l'unicité du gros œuvre[73] ou bien si les bâtiments ont une cage d'escaliers commune[74].
Or, dans le cas d'un ensemble immobilier complexe, deux entités homogènes, bien qu'elles soient affectées à des usages différents, peuvent avoir le même gros œuvre dû aux nombreuses imbrications ou une cage d'escalier commune. Ainsi la division en volumes ne serait pas possible.

Cette condition de bâtiment unique serait très restrictive et obligerait à avoir plusieurs bâtiments distincts. Lorsque les bâtiments sont distincts, sauf disposition contraire du droit de l'urbanisme, la division au sol est possible. Qu'apporte donc la loi ALUR par rapport à la scission classique puisque cette condition de bâtiment unique nous ramène dans le cadre d'une scission classique?

La notion de "*bâtiment unique*" doit seulement permettre de ne pas s'évincer d'une partie indésirable (par exemple : des combles ou des magasins en rez-de-chaussée) dans une copropriété verticale simple (on entend par là par exemple la structure haussmannienne).
En effet, ce type de bâtiment unique, regroupe " *plusieurs entités homogènes affectés à des usages différents et permettant une gestion autonome*", mais ne constitue pas un EIC.

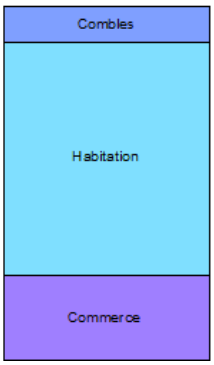



*Figure 8 - Schéma d'un bâtiment unique à destination multiple*

L'article 1 de la loi de 1965 permettait à un ensemble immobilier de déroger au statut de la copropriété au moyen d'une convention contraire. Il pouvait être alors choisit la division en volumes comme mode de division de la propriété.
Aujourd'hui, le nouvel article instauré par la loi ALUR vient remettre en cause la mise en place d'une division en volumes effectuer à l'origine dans ce type de bâtiment car la scission en volumes n'y est pas possible.

[73] LAFOND, ROUX, STREMMER - Code de la copropriété 2010, p.304 - Cass 3e civ - 26 Fev 1997: Loyers et copr. 1997, n°247, note G.Vigneron
[74] LAFOND, ROUX, STREMMER - Code de la copropriété 2010, p.304 - CA Versailles, 16 Mai 1991: Bull. inf. C. cass. 1991, n°1497

### II.A.2.1.b Les conditions de forme

La procédure de scission n'est possible qu'après "*avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État*".
Cette condition est très peu explicite. Comment doivent être saisis le maire et le préfet? Quels sont les critères a prendre en compte pour accepter la scission?

Cette condition implique donc l'État dans la vie de la copropriété. Même si l'on pourrait penser que la copropriété relève du régime privé et que l'État n'a pas à y intervenir, une scission a lieu le plus souvent en cas d'une copropriété dégradée où l'État instaure par exemple, une rénovation urbaine accompagnée d'une remise de fond.
Cette condition permet ainsi au législateur d'avoir un contrôle de l'usage de cette nouvelle possibilité de scission. Le législateur peut vérifier que la procédure ne sera utilisée qu'en cas de nécessité pour la copropriété et non pour permettre à certains "promoteurs immobiliers" de réaliser une opération à leur profit.
Lors de la conférence de la CNEC[75] du 13 décembre 2013, il a été précisé que les représentants de l'État seront "*hostiles aux scissions en volumes envisagées par un promoteur pour les besoins de son opération immobilière, surtout en l'absence de dalle ou d'espaces ouverts au public à l'intérieur de la copropriété d'origine*"[76].

L'article 28 permet, lorsque la copropriété comporte plusieurs bâtiments ou entités homogènes affectées à des usages différents sur dalle, d'effectuer une scission suivant une division en volumes.

Les copropriétaires qui souhaitent sortir du syndicat initial doivent tenir une assemblée spéciale, statuer à la majorité des voix des copropriétaires présents pour demander la sortie. Ils doivent ensuite présenter leur demande au syndicat initial. Dans le cas d'un copropriétaire unique, il doit uniquement présenter sa demande au syndicat initial.
L'assemblée générale initiale statue sur la demande formulée à la majorité de tous les copropriétaires.
Elle statue à la même majorité sur les conditions matérielles, judicaires et financières nécessité par la division en volumes.
Les conditions matérielles, judiciaires et financières doivent être précisées lors de l'accord de l'assemblée générale pour effectuer la scission. Ces conditions restent les mêmes que pour une scission avec division du sol. Les **conditions matérielles** doivent comprendre les plans de division et les délimitations des volumes. Les **conditions juridiques** vont établir :

1) La réparation des parties communes par échange de tantièmes de copropriété. Ce transfert de partie commune sera exonéré du droit de partage selon l'article 749 A du code général des impôts.
La scission entraînera la perception d'une taxe fixe de 125€ (article 680 du code général des impôts) et la perception d'une taxe de contribution de sécurité immobilière pour "*l'exécution de la formalité fusionnée de publicité foncière et d'enregistrement*" selon l'article 878 du CGI.
Si les parties communes ne sont pas réparties conformément aux tantièmes d'origines, les soultes[77] résultantes de leur partage seront soumises aux droits de mutation à titre onéreux, selon l'article 746 du Code général des impôts.
2) Les servitudes réciproques entre les volumes

Les frais des actes notariés, la rédaction des documents, les travaux matériels nécessaires à la division en volumes et les soultes, représentent les **conditions financières**.

[75] CNEC : Chambre Nationale des Experts en Copropriété
[76] LEBATTEUX Patrice - Information Rapide de la COpropriété - La loi ALUR et la scission- Avril 2014- n°597, p.29
[77] Soultes : La "soulte" est la somme d'argent qui doit être payée par celui qui, à l'occasion du partage d'une indivision reçoit un lot d'une valeur plus élevée que celle à laquelle ses droits lui permettent de prétendre. Il en est de même en cas d'échange, si les choses échangées ont des valeurs différentes- Source: http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/soulte.php

Les équipements communs sont gérés par une ASL, une AFUL (cf I.A.2.4 Les équipements communs) ou une union des syndicats. La nouvelle loi sécurise, pour la scission en volumes, cette option avec l'impossibilité du retrait unilatéral d'un des membres du syndicat.

La scission en volumes interviendra le plus souvent pour les EIC en difficulté bien que l'article 28 ne fasse pas partie des articles 29-1 et subséquents qui ont été mis en place pour les copropriétés en difficulté.
Le nouvel l'article 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation prévu par la loi ALUR (Art. 91) prévoit qu' "*une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être institué [...] dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer. Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division, après accord, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétant en matière d'habitat* "

Dans cet article apparaît une "*autorisation de division*", nécessaire pour certaines zones.
Les copropriétés dégradées se situent le plus souvent dans les zones nommées dans cet article. On en vient à se demander si une scission de copropriété rentre dans le cadre de la création de nouveaux logements et nécessiterait alors une autorisation de division?

Si l'autorisation est nécessaire, et que notre projet de scission en volumes comprend par exemple une restauration d'un immeuble qui nécessitera l'utilisation de surface plancher, la demande d'autorisation d'urbanisme tiendra lieu d'autorisation de division en volumes pour la scission.

### II.A.3 La nouvelle scission judicaire : Article 29-8 :

Lorsqu'une copropriété est en difficulté, les conditions de l'article 28 sont difficiles à remplir. Le fonctionnement de la copropriété est affaibli, à savoir que les copropriétaires se désintéressent totalement de la copropriété, ne vont plus aux assemblées générales, ne paient plus leurs charges...

Une copropriété en difficulté peut bénéficier d'un administrateur provisoire. Selon l'article 29-8 " *si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement*" l'administrateur provisoire pourra demander au juge de prononcer : "*1° La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ; 2° La division du syndicat."*

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

Cette nouvelle scission judicaire inclut la possible scission en volumes prévue par l'article 28 de la loi, où la division en volumes doit être strictement encadrée.

Après les rapports de l'expert, le juge doit valider les nouveaux règlements de copropriétés et les états descriptifs de division. La division entraîne la dissolution du syndicat initial.
Le juge doit désigner la personne chargée de convoquer l'assemblée générale. Chaque assemblée générale des nouveaux syndicats devra désigner un syndic.

L'administrateur provisoire "*établit un rapport faisant état de l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution du syndicat secondaire*". Il dresse un état "*des créances et des dettes, un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créées par la division*."

### II.A.4 Commentaire de professionnels sur la scission en volumes

L'objectif principal de cette nouvelle scission était de répondre à une demande de la pratique et au vide juridique de La Noue.
Selon Daniel TOMASIN[78] la scission en volumes est "*une innovation majeure* "[79].
En effet, ce nouveau mécanisme représente sur le plan théorique un enjeu fondamental. Il permet aux ensembles immobiliers complexes dégradés d'avoir une gestion plus simple, ce qui est censé les faire sortir de leurs états de difficulté.
Cependant de nombreuses interrogations peuvent encore être soulevées.

**Tout d'abord, on a vu que l'interprétation même du texte portait parfois à confusion, notamment avec les "*entités homogènes affectées à des usages différents*" et la notion de "*bâtiment unique*".**

**Par ailleurs on a vu qu'il existait déjà la possibilité d'effectuer une liquidation de copropriété puis une division en volumes pour rétablir l'équilibre dans un ensemble complexe** (cf I.A.3 La liquidation d'une copropriété)**, nous pouvons alors nous demander ce que la scission en volumes, prévue par la loi, apporte de plus?**
L'avantage principal est la facilité de sa réalisation. En effet la scission en volumes ne requiert que la majorité de tous les copropriétaires (peut être demandée judiciairement par l'administrateur provisoire) alors que la liquidation de copropriété nécessite l'accord unanime de tous les copropriétaires, ce qui paraît difficile.

**On peut se demander si cette scission en volumes va réellement pouvoir être applicable? Si oui dans quels cas? Pour quels types d'ensembles d'immobiliers complexes?**
Selon Bruno DHONT[80], cette nouvelle scission doit être réservée aux ensembles fragiles, étant donné la complexité de sa mise en place.
La majorité des copropriétés fragiles étant sous administration judicaire, nous pouvons en déduire que cette scission sera presque exclusivement judiciaire.

**Sachant que la majeure partie des EIC dégradés se trouve dans la région parisienne et à Marseille, il en vient à se demander si ce texte est exclusif pour la couronne parisienne ou bien si il peut s'étendre à la Province**?
Nous pouvons penser que la majorité des scissions en volumes seront effectués en région parisienne, mais en cas de besoin, ce texte pourra s'appliquer en province, sur des EIC dégradés.

**Quel coût va entrainer une telle scission (acte notarié, création de nouveaux accès, création de nouveaux réseaux indépendants...), et dans quel cas cette scission s'avérera une bonne solution, et permettra de mettre fin à l'état de difficulté de la copropriété**?
Cette scission en volumes entraînera de nombreux frais. Prenons l'exemple de La Noue . La scission technique a couté trois millions d'euros. Le coût global du projet c'est élevé de 350 millions d'euros[81] alors que le syndicat principal était endetté à hauteur de deux million d'euros en 2006.
Une convention publique d'aménagement a permis la prise en charge de 103 millions d'euros et la scission technique a coûté 3 millions d'euros.

[78] Agrégé des facultés de droit
[79] Daniel TOMASIN - AJDI 2013 p.578 - La copropriété dans le projet de loi ALUR - http://www.adil31.org/fileadmin/Sites/Adil_31/publications/coprorpiete_et_ALUR.pdf
[80] directeur de l'ARC
[81] http://www.deltaville.fr/references-bagnolet.html

Ainsi la scission en volumes doit être une procédure réfléchie qui doit permettre réellement de faire sortir la copropriété de son état de difficulté.

**Il est utile de savoir quels peuvent être les conséquences de cette scission?**
Pour Jean-Marc LE MASSON[82], une des conséquences du mécanisme serait une autorisation pour les promoteurs "*de s'émanciper du statut de la copropriété, pour fondre sur la technique prétendument si séduisante de la division en volumes* " [83].
**Nous pouvons alors nous demander si ce texte va entrainer un délaissement du statut de la copropriété?**
Bien que le régime juridique de la copropriété soit lourd et complexe, il permet une gestion efficace et une protection des propriétaires contre l'augmentation des charges. Elle est aujourd'hui le mode de gestion des immeubles très répandu.
Délaisser le statut de la copropriété pour un autre mode de gestion, nécessiterait d'écrire un code supplémentaire pour gérer les immeubles alors qu'il en existe déjà un, le code de la copropriété.
De plus il serait difficile pour les syndics de changer le mode gestion de toutes les copropriétés qu'ils gèrent.
En outre, bien que certaines copropriétés soient dégradées, et que le mode de gestion ne convienne pas, d'autres se révèlent être en bon état malgré la gestion complexe.

**Quels peuvent être les freins de la mise en place d'un tel mécanisme**?
Selon M. DHONT, un des obstacles majeurs à la mise en place de la scission de copropriété sera la restructuration des réseaux communs (eau, électricité, gaz, vide-ordure). En effet, il peut parfois être très compliqué d'individualiser chaque réseau. Si la scission n'est pas ordonnée par le juge, elle doit être votée en l'assemblée générale. L'obtention de cette autorisation paraît peu probable au vu de l'absentéisme dans les grands ensembles et au vu des frais engagés par la scission.

## II.B. Mise en œuvre de la scission en volumes

La scission de copropriété n'est pas compliquée du point de vue juridique. L'exemple de la Noue prouve la faisabilité de l'opération de scission de copropriété effectuée en division en volumes sous régime judiciaire.
Nous allons voir dans ce chapitre les étapes juridiques, pratiques et les documents à réaliser lors d'une scission de copropriété en volumes. À savoir qu'il a été repris la trame de la scission juridique en volume réalisée à La Noue pour rédiger les différentes étapes.

### II.B.1 Mission juridique

Il conviendra d'effectuer pour la mission juridique :

- La caractérisation de l'ensemble immobilier complexe à l'aide de la section et du numéro de cadastre et l'identification des parties privées et communes.

- L'identification des droits réels sur le terrain, avec la levée des états hypothécaires (démembrement, indivision, servitude, hypothèque, droit de jouissance sur les jardins des appartements en rez-de-chaussée, usufruit, construction sur sol d'autrui...).

- La suppression de l'EDD[84] existant (bien qu'il ne soit pas un document contractuel, mais un document technique dressé pour les besoins de la publicité foncière[85]).

- La rédaction du nouvel EDD en volumes, avec les servitudes entre chaque volume.

[82] Jean-Marc Le MASSON Avocat, Directeur du Centre de Recherche en Droit immobilier (Cnam-CRDI) Président de la chambre Nationale des Experts en Copropriété
[83] Jean-Marc LE MASSON - Revue Information Rapides de la copropriété- Quel avenir pour le statut de la copropriété? -Octobre 2013, p. 14
[84] EDD : État descriptif de division
[85] Cour Cass 3e Ch civ 8 jui 1992 N° Pourvoi 90-11578 (cf Annexe 5)

- La rédaction du cahier des charges et des servitudes qui comprend la destination des volumes, les servitudes générales et les servitudes particulières, la définition et répartition des charges, les conditions d'application de l'assurance, le choix de l'organisation de l'ensemble immobilier : ASL, union des syndicats...

- Le choix de l'organisme auquel sera transféré les éléments d'équipements communs : Union des syndicats, ASL... Puis la rédaction des statuts de l'union de syndicats ou de l'ASL.

- L'acte d'échange des parties communes entre lots issus de la division.
  Les opérations de transferts sont réalisées par actes notariés.

- La rédaction et publication du règlement de copropriété et la nouvelle répartition des charges pour les volumes qui le nécessitent. (par exemple les volumes d'habitation).

### II.B.2 Mission technique

La scission technique s'avérera souvent plus difficile, plus longue et plus coûteuse que la scission judiciaire. Avec la nouvelle scission, les volumes resteront imbriqués les uns dans les autres, mais grâce à la scission technique, leurs limites seront parfaitement définies. Le but de la scission technique étant de séparer les réseaux de chaque volume de manière à les rendre indépendants, il conviendra :

- De repérer les réseaux existants tels que l'eau, le chauffage, l'électricité, les vide-ordures...

- De déterminer les possibilités d'individualiser et d'automatiser la desserte de chaque volume (en eau, chauffage, électricité, vide ordure- stockage distinct pour chaque immeuble-...).

- Dans la mesure du possible, de faire arriver les réseaux directement dans le volume. Cependant il est parfois nécessaire pour des raisons pratiques et financière, de faire passer un réseau via un autre volume. Dans ce cas, les nouveaux réseaux seront la propriété de chaque bâtiment dont le transit fera l'objet de servitudes.

- Fournir les plans visualisant le découpage physique et technique de l'ensemble immobilier, avec le choix des découpages des réseaux.

La mission technique permettra à l'équipe juridique de mettre en place la rédaction des documents vus précédemment.

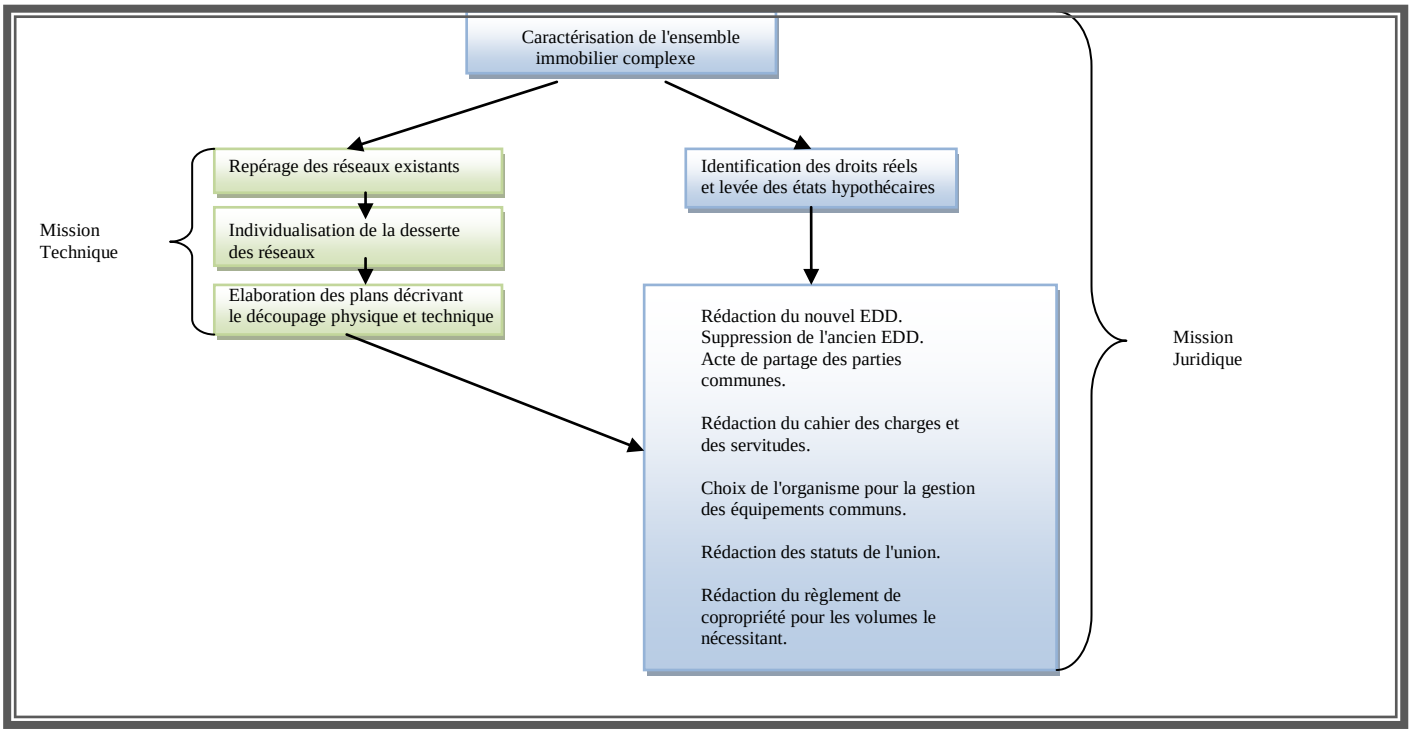



*Figure 9 - Schéma de la mise en œuvre de la scission en volumes*

### II.B.3 Méthodologie employée par le Géomètre-Expert

Grâce aux **instructions fournies par l'ordre des Géomètres-Experts** sur la méthodologie à suivre en cas de **scission de copropriété** et de mise en œuvre de **division en volumes**, on peut mettre en place de manière analogue une méthodologie à suivre pour la scission en volumes.

#### II.B.3.1 Analyse de l'ensemble immobilier complexe

En premier lieu, le Géomètre-Expert doit vérifier la faisabilité de la division en volumes qui a du être approuvée en assemblée générale. Par ailleurs, le géomètre définit l'assiette foncière à l'aide du cadastre.

Il réalise ensuite la levée de l'état hypothécaire sur cette assiette, à savoir l'identification des droits réels que sont les servitudes, les hypothèques, le démembrement, l'indivision....
Cela s'effectue par :

- Demande des actes de propriété et de la fiche générale de l'immeuble auprès du bureau des hypothèques, qui permet d'identifier les servitudes existantes de droit privé.
- Recherche des règles de droit public. Elles sont identifiés dans un certificat d'urbanisme ou dans les dispositions du permis de construire. Le géomètre pourra alors mettre en évidence les servitudes de droit public[86].
- Analyse des baux.

[86] Les servitudes d'utilité publique sont des charges existant sur les terrains ou les bâtiments, ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ceux-ci, soit d'imposer la réalisation de travaux. Elles sont imposées par la puissance publique dans un but d'intérêt général. De très nombreuses servitudes d'utilité publique, ont un caractère d'ordre public, on peut en distinguer 4 catégories différentes : les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements, les servitudes concernant la défense nationale, Les servitudes relatives à la salubrité et la sécurité publique. - Source http://www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/F_10_Servitudes_d_utilite_publique_cle5a11ce.pdf

Une demande auprès des services urbanismes concernant l'ensemble immobilier est à effectuer. Il faut demander les plans de préventions des risques naturels et technologiques, les états de péril, d'hygiène et de salubrité. Ces éléments devront être annexés à l'acte.

Le géomètre doit être en possession du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division et des éventuelles modifications.

Pour permettre l'identification des volumes et le repérage des réseaux et équipements collectifs existants, une visite des lieux est indispensable. Pour la détermination de leur fonctionnement et de leur mode de comptage, l'ordre des Géomètres-Experts recommande de faire appel à un bureau d'étude spécialisé.
Lors de cette visite, il faut repérer les servitudes à créer entre chaque volume et les éléments restant communs.
Un équipement qui peut être utile à plusieurs volumes pourra appartenir à un volume et être grévé d'une servitude pour les autres. Cette technique permet de ne pas multiplier le nombre de volumes.

### II.B.3.1 Rédaction des documents nécessaires

Après le levée de l'ensemble immobilier complexe, le Géomètre-Expert dresse le plan de division et l'état descriptif de division, en ayant au préalable supprimé l'ancien EDD.

Des coupes altimétrique et volumétrique devront être dressées pour représenter tous les volumes et les zones complexes (escalier, changement de niveau de dalles....). Le nivellement est rattaché au système NGF[87] IGN[88] 1969.

Les volumes de tréfonds et surfonds peuvent être créés comme des volumes distincts et être gérés par l'ASL ou l'union des syndicats. Ils peuvent ainsi être laissés respectivement aux volumes les plus bas ou les plus hauts.

L'état descriptif de division en volumes doit comprendre :

- L'origine de propriété, les documents autorisant la création des volumes
- La définition de l'assiette foncière et définition rapide des volumes
- La désignation des volumes
- La localisation des lots de volume d'où la nécessité de plans
- La définition des limites horizontalement et verticalement entre les volumes.
  La commission de l'Ordre des Géomètres-Experts préconise que les limites horizontales des volumes soient définies en sous face des dalles de séparation, à l'exception des dalles inférieures des volumes de sous-sol et des dalles supérieures des sous-terrasses, intégrées totalement dans les volumes bâtis.
  La limite verticale est définie à l'axe du mur ou joint de dilatation s'il existe, à l'exception des murs de façades intégrés totalement dans le volume bâtis.[89]
- La numérotation des volumes
  (En pratique on applique les dispositions de l'article 7 du décret 55-1350 du 14 Octobre 1955 de la publicité foncière avec une numérotation continue (cf annexe 3) - Ministre de la justice : recommandation n°5 du 1er avril 2008 sur division des immeubles fournit des prescriptions en la matière)[90]
- Le tableau récapitulatif avec le numéro de volume, la nature du lot, les altimétries des niveaux bas et haut NGF et la surface.

[87] NGF : Nivellement Général de la France
[88] Institut Géodésique National
[89] Brochure de l'ordre des Géomètres-Experts sur Le Géomètre-Expert & la division en volumes, p. 16
[90] Brochure de l'ordre des Géomètres-Experts sur Le Géomètre-Expert & la division en volumes, p. 14

Attention un volume ne peut pas être discontinu, si c'est le cas il faut définir deux volumes.

Le géomètre doit également établir le **cahier des charges et des servitudes.**
Il comprend le **réseau de servitudes** qui permet d'organiser les volumes entre eux, à l'aide des :

- Servitudes Générales (Servitudes d'appui et d'implantation; Servitudes de fondations et de structures; Servitudes d'accrochage et d'ancrage; Servitudes de vue, de prospect et de surplomb; Servitudes de branchement, de raccordement et de réseaux divers; Servitudes d'écoulement des eaux pluviales; Servitudes liées à la sécurité)

- Servitudes Particulières (Servitudes de passage de véhicules; Servitudes de passage piétons; Servitudes pour issue de secours; Servitudes d'accès et d'utilisation de certains locaux techniques). Ces servitudes doivent être matérialisées sur les plans avec l'indication de leur nature.

- Servitudes d'assiette (servitudes liées à l'assiette foncière existante avec les propriétés voisines)
  (cf annexe 10 : exemple de réseau de servitudes de FPgéo)

La rédaction des servitudes doit être "souple" pour pouvoir faire face aux modifications futures, sachant qu'il est difficile d'énoncer toutes les servitudes dans un ensemble immobilier complexe.
Il faut préciser les **conditions d'exercice des servitudes** (Par exemple pour le lots N° ... : Servitude Active : Le lot ... bénéfice d'une servitude de ... au dépend du lot .....; Servitude passive : Le lot ... est grevé de la servitude de .... au profit du lot....)

Par ailleurs le cahier des charges et des servitudes contient :

- La définition et **répartition des charges**.
- Les dispositions pour conserver l'harmonie de l'ensemble immobilier.
- Les conditions d'application de l'**assurance**.
- La **destination des volumes** et leurs conditions de modification.
- Les statuts de **l'organe de gestion des éléments d'équipements communs**.
- Les modalités suite à un sinistre et une reconstruction.
- Les modalités de modification du cahier des charges.

Le cahier des charges et servitudes doit être publié à la **conservation des hypothèques**.

Le géomètre établit, si il y a besoin, un état récapitulatif des surfaces de plancher.
Le géomètre peut dresser un RC et un EDD pour les volumes qui comprennent une copropriété. Il doit ensuite le publier à la conservation des hypothèques.

## II.C Les autres mesures de la loi ALUR pour le redressement des copropriétés dégradées

### II.C.1 La nouvelle procédure du mandataire ad-hoc et de l'administrateur provisoire

Nous allons maintenant voir les modifications apportées par la loi ALUR sur les procédures de mandataire ad-hoc et administrateur provisoire pour permettre une restructuration plus efficace des copropriétés.

### II.C.1.a La modification de la procédure d'alerte

La loi ALUR vient modifier la procédure d'alerte du mandataire ad-hoc pour les copropriétés fragiles.

Dans l'article 29-1-A, ce n'est plus le président du tribunal de grande instance, mais le juge qui doit être saisi pour obtenir un mandataire ad-hoc.
De plus, lorsque qu'une copropriété comporte plus de deux cents lots, le taux des impayés pour déclencher la procédure est abaissé à 15%.
Désormais, le maire, l'EPCI compétent en matière d'habitation, le préfet ou le procureur de la république peuvent également saisir le juge.

L'article 29-1-B modifie la rémunération du mandataire qui n'est plus imputée au syndic et syndicat lorsqu'ils sont à l'origine de la demande de la procédure.
Dans les six mois après la remise du rapport du mandataire, l'assemblée générale doit être tenue et le procès verbal doit être notifié au mandataire, au syndic, au juge et aux parties à l'origine de la procédure. En l'absence de notification dans les six mois après l'assemblée, les parties ou le mandataire peuvent saisir le juge pour obtenir la convocation de l'assemblée, puis la désignation d'un administrateur provisoire.

L'ajout de l'article 29-1-C permet de définir les personnes habilitées à être mandataire ad-hoc.

### II.C.1.b Procédure de l'administrateur provisoire

La procédure de l'administrateur provisoire est modifiée. De nouveaux outils sont mis à sa disposition.

#### II.C.1.b.i La réforme de la procédure

Dans l'article 29-1, la saisie du juge est élargie au maire, au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, au préfet et au mandataire ad-hoc.
La rémunération de l'administrateur sera fixée par décret.
Le juge désignera un administrateur sur liste officielle ou bien toute personne physique ou morale ayant les compétences.
Désormais, le mandataire ad-hoc pourra être désigné comme administrateur provisoire par le juge, après l'accord du conseil syndical.

L'article 29-2 et 29-3 modifie l'ordonnance de désignation.
La copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur est portée à la connaissance des copropriétaires, au président du TGI, au procureur de la république, au maire, à l'EPCI compétent en matière d'habitat et au préfet.
L'ordonnance de désignation de l'administrateur vient suspendre l'exigibilité des créances antérieures pour douze mois. Elle annule les procédures venant des créanciers. Désormais, le juge peut, sur demande de l'administration, résilier certains contrats.

#### II.C.1.b.ii. Les nouvelles missions de l'administrateur provisoire :

La procédure de recensement des créanciers à l'article 29-4 permet d'évaluer le montant des créances dues. L'administrateur provisoire établit la liste et la publie.

L'établissement du plan d'apurement des dettes à l'article 29-5 comporte un plan de remboursement des dettes auprès des créanciers sur une durée maximale de cinq ans.

Dans le cadre du plan d'apurement des dettes, l'administrateur doit évaluer les créances irrécouvrables d'après l'article 29-7.
La possibilité d'une procédure de cession des actifs (locaux, parcelles de terrain non bâti) est désormais possible après accord du juge à l'article 29-6.

La proposition de création de syndicat secondaire ou de scission de la copropriété est désormais possible à l'article 29-8.

A l'article 29-9, l'administrateur provisoire peut être autorisé à modifier le règlement de copropriété ou à céder à titre gracieux à la commune les parcelles de terrain "*non bâtis d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique*. "

Selon l'article 29-10, l'administrateur peut proposer au juge l'initiation du plan de sauvegarde.

### II.C.1.b.iii L'administration renforcée, Article 29-11 à 29-15

Il y a désormais la possibilité de mettre en place une administration provisoire renforcée, si "*la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier*".

Dès sa mise en place, l'administrateur peut conclure une convention avec un opérateur. Il peut lui confier "*toutes les missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération* ".

### II.C.1.c Modification de la procédure de l'état de carence

L'état de carence est une procédure peu courante. Depuis 2009, seulement deux copropriétés on fait l'objet d'une procédure de carence[91].
Cette procédure comporte donc des changements qui la rende moins radicale, avec notamment l'expérimentation de l'expropriation des parties communes.

**Modification sur la déclaration de l'état de carence**.
L'expert, nommé par le juge, doit enrichir son rapport avec la répartition des dettes entre les copropriétaires, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. En annexe, il doit signaler les problèmes des parties privatives.
Il doit rendre ses conclusions dans un délai fixé par le juge, qui ne peut dépasser trois mois renouvelable une fois.

L'ordonnance de carence peut prévoir la nomination d'un administrateur judicaire.

**Modification sur l'expropriation de l'immeuble.**
L'indemnité de l'expropriation tiendra compte des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble. Cela permet de limiter le coût à la charge de la commune.

**L'expérimentation de l'expropriation des parties communes pour une durée de dix ans**.
La commune ou l'EPCI compétant en matière d'habitat confie l'entretien des biens à un opérateur. En cas de déséquilibre financier, l'opérateur peut demander l'expropriation totale de l'immeuble.

[91] ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement - Habitat actualité - LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ(ALUR) (loi du 24.3.14 : JO du 26.3.14) - Numéro spécial Mars 2014, p.47

### II.C.2 Les autres mesures

Le changement des majorités permet une prise de décision plus facile pour la réalisation des travaux dans les copropriétés.

L'immatriculation des copropriétés permettra d'obtenir des informations plus précises sur le nombre de copropriétés fragiles ou en difficulté en France. Ainsi des actions pourront être mise en place rapidement pour aider ces copropriétés.

Une mauvaise gestion du syndic avait pour conséquence la mise en fragilité ou en difficulté de certaines copropriétés. Il est désormais prévu un renforcement de l'encadrement du syndic grâce à une rémunération forfaitaire et des contrats types.

Dorénavant, la loi ALUR oblige à donner plus d'informations lors de l'achat d'un lot de copropriété. Il sera désormais spécifié les dépenses afférentes aux travaux à venir. Ainsi tous acheteurs potentiel aura connaissance de la somme qu'il lui faudra engager pour l'acquisition du lot mais aussi pour la conservation de l'immeuble. Bien que cette disposition soit positive, un travail d'information au niveau des copropriétaires doit être effectué, pour leur permettre de mieux comprendre les enjeux de la copropriété, l'importance des assemblées générales et le paiement de leurs charges.

**Conclusion de la partie II** :

Pour faire face à la dégradation des ensembles immobiliers complexes, la loi ALUR a mis en place la possibilité de scission en volumes pour les EIC.

Certains points de la procédure restent flous. En effet, on ne sait pas par quel moyen doivent être saisis le maire et le préfet. De plus, la définition des ensembles pouvant bénéficier d'une telle scission est mal expliquée.

Cette procédure, si complexe soit elle, permettra à certains EIC de sortir de leurs états de difficulté.

La mission technique sera complexe et coûteuse à cause de l'individualisation de chaque réseau.
La procédure de scission sera très encadrée par l'État bien que relevant du régime privée.
La scission en volumes rencontrera les même difficultés qu'une scission classique de part la nécessité d'obtenir les accords de l'assemblée générale, de fixer les conditions matérielles, juridiques et financières et de rédiger les nouveaux documents (EDD, RD).

La mise en place d'une telle scission n'entraînera pas de réelle nouveauté pour le Géomètre-Expert, qui effectuera les mêmes tâches que lors d'une division en volumes et d'une mise en copropriété.

# CONCLUSION

Le titre II de la loi ALUR a été mis en place pour "lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées". Cette partie de la loi a pour but de renforcer les mesures pour aider les copropriétés en difficulté. La finalité du mémoire a été d'étudier la nouvelle scission en volumes prévue par la loi.

Nous nous étions ainsi demandé si cette scission en volumes pourrait être une solution pour sortir les copropriétés et les EIC de leur état de difficulté?
Cette procédure est une innovation dont les EIC avait besoin. En effet il faut savoir qu'a partir de deux cents lots la gestion d'une copropriété commence à devenir complexe et la scission peut être envisageable. À partir de 800, elle devient quasi indispensable.
Cependant, jusqu'a la loi ALUR, elle n'était pas possible pour les EIC, à cause de la condition de la divisibilité au sol, malgré que ces derniers contiennent de nombreux lots. La loi ALUR a apporté une réponse à ce vide.

Sachant que la loi ALUR a été mis en place pour les copropriétés dites *dégradées*, la majorité des EIC dans lesquels seront effectués une scission en volumes sera sous administration judicaire, et la scission sera décidée par le juge après demande de l'administrateur et non pas par décision de l'assemblée générale.

La scission en volumes d'un EIC ayant des difficultés, supprimera une difficulté de gestion. Mais toutes les difficultés ne vont pas disparaître pour autant.
Cette scission sera l'élément déclencheur du processus de sortie de la copropriété de son état de difficulté mais cette scission sera presque obligatoirement couplé a des procédures, comme la rénovation urbaine, nécessitant une l'intervention publique.
En effet la scission entraînera de nombreux frais, auxquels les copropriétaires ne pourront pas subvenir. Ainsi les frais seront pris en charge en majorité par l'Etat.

La mise en place de la scission se révélera être contraignante au niveau de la mission technique avec l'individualisation de chaque réseaux, qui est complexe à mettre en œuvre et coûteuse.

La loi, parfois très peu explicite sur certains points, comme par exemple pour la scission en volumes sur les moyens de saisir le maire et le préfet, nécessiterait la rédaction de décrets d'application.

Cette procédure n'entraîne pas de grande modification dans le travail du Géomètre-Expert qui devra, comme pour la division en volumes et la mise en copropriété, rédiger des RC, EDD et établir des plans de divisions, avec les contraintes que cela entraine.
Cependant il devra être attentif à :

- la saisie du maire et du préfet
- la vérification de l'ensemble immobilier complexe
- la vérification de l'acceptation par l'assemblée générale ou par décision du juge de la scission en volumes.

En portant un regard critique sur la loi ALUR, on peut lui reprocher comme à ses prédécesseurs (les OPAH[92] en 1994, la loi Habitat avec la mise en place de l'administrateur provisoire, le plan de sauvegarde" en 1996, la loi SRU en 2000 avec l'amélioration de l'administration provisoire et la création de la scission judicaire) de tenter de remédier aux difficultés des grands ensembles mais en aucun cas de les gérer.

[92] OPAH : Opérations Programmées visant à la requalification des ensembles immobiliers en copropriétés rencontrant de grave difficultés sur le plan technique, social et financier

On peut alors se demander pourquoi aucun texte de loi ne tente de régir les ensembles immobiliers complexes, alors que le problème existe depuis longtemps. Il serait judicieux que le législateur mette en place une loi qui régisse les grands ensembles et les ensembles immobiliers complexes.

En conclusion la loi ALUR tente de réduire les difficultés des copropriétés, mais encore beaucoup de travail doit être effectué pour permettre au parc des copropriétés de reprendre pied.

# Bibliographie:


OUVRAGE :

- Code de la Copropriété - 2010 et 2013 - LAFOND Jacques, ROUX Jean-Marc, STEMMER Bernard
- KISCHINEWSKY BROQUISSE Edith - La copropriété des immeubles bâtis - 4ème édition - 1989
- 73 ème congrès des notaires de France - Pratique et évolution de la copropriété - Strasbourg - 1976
- ARC - TRAITER LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES OU EN DIFFICULTÉ - Comment prévenir, agir et guérir- Octobre 2012

JURISCLASSEUR :

- SIZAIRE Daniel - Jurisclasseur Copropriété - Édition 1999 - Division en Volumes Fasc. 520 (Nature et principes)
- SIZAIRE Daniel - Jurisclasseur Copropriété - Édition 1999 - Division en Volumes Fasc. 521 (Application et mise en œuvre)
- DESTAME Claude et BOMBRELAUT Raymond - Jurisclasseur Copropriété - Édition 1999 - Division en Volumes Fasc. 522 (Formules)
- VIGNERON Guy - Jurisclasseur Copropriété - Édition 2011 - Scission de Copropriété Fasc. 83 (L. 10 juill. 1965, art. 28 modifié)

PÉRIODIQUES :

- Administrer:
  - LEBATTEUX Patrice - La scission - Juillet 2013 - N° 467
  - CAMBON Cyrile et LEBATTEUX Patrice - Les difficultés concrètes liées à la disparition du syndicat des copropriétaires - Juin 2013 - N°466

- Information Rapides de la COpropriété:
  - LE MASSON Jean-Marc - Quel avenir pour le statut de la copropriété? - Octobre 2013
  - HUERTAS Xavier - Projet ALUR: Une avancée pour les copropriété en difficulté - Octobre 2013
  - ROULLEAU Gérard - 3 question à Gérard ROULLEAU : la division de l'immeuble et le géomètre - Septembre 2012 - N°581
  - LEBATTEUX Patrice - La loi ALUR et la scission- Avril 2014- n°597

- Actualité juridique droit immobilier (AJDI) - Édition DALLOZ:
  - TOMASIN Daniel - La copropriété dans le projet de loi ALUR - 2013

- Géomètres:
  - ROULLEAU Gérard - Ensembles immobiliers imbriqués, scission de copropriété possible - Avril 2014 - n°211

AUTRES DOCUMENTS :

- Brochure de l'ordre des Géomètres-Experts sur la copropriété et Le Géomètre-Expert & la division en volumes
- Les propositions des Géomètres-Experts - La copropriété & ses alternatives - 41e Congrès des Géomètres-Experts - La Rochelle 2012
- Les propositions des notaires - Division de l'immeuble (le sol - l'espace - le bâti) - 103e Congrès des notaires de France - Lyon 23-26 Septembre 2007
- Dominique Braye -Rapport de l'Agence nationale de l'habitat - Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - 2012
- Étude d'impact de la loi ALUR - 25 Juin 2013
- Claude DILAIN, Sénateur de la Seine Saint Denis - Rapport sur les copropriétés dégradés remis à Cécile DUFLOT, ministre de l'égalité des territoires et du logement.- Avril 2013

- La Lettre d'information de la SEM PACT- Les conditions juridiques de la scission à la Noue - Numéro spécial 03 décembre 2006
- Bilan annuel 2006-2007 du plan de sauvegarde du syndicat principal du parc de la Noue Bagnolet.
- Programme national de lutte contre l'habitat indigne - La Lettre du réseau n°16- Journée du 9 décembre 2010:Copropriétés dégradées en quartier ancien et lutte contre l'habitat indigne - Juin 2011
- ANIL/Agence Nationale pour l'Information sur le Logement - Habitat actualité - LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (ALUR) (loi du 24.3.14 : JO du 26.3.14) - Numéro spécial Mars 2014
- Ministère de l'Égalité des territoires et du logement- DGALN[93] - DHUP[94] - LOI ALUR: Copropriétés dégradées, prévention et traitement -
- Stéphanie LEVIERE - Congrès ICH Ouest-CNEC 2010- Le choix de la grande copropriété - Grande copropriété ou division en volumes - 2010
- Fiche pratique de l'Institut national de la consommation -COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ : QUE FAIRE ? - J 266 Mai 2013 - http://www.conso.net
- PROJET DE LOI Pour l'accès au logement et urbanisme rénové - NOR : EXPOSÉ DES MOTIFS
- Daniel TOMASIN - AJDI 2013 p.578 - La copropriété dans le projet de loi ALUR - http://www.adil31.org/fileadmin/Sites/Adil_31/publications/coprorpiete_et_ALUR.pdf

GUIDE MÉTHODOLOGIQUES :
- Ananh- Traitement des copropriétés en difficulté en opération programmées. - Février 2010

SOURCES INTERNET :
- http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F31644.xhtml
- http://www.legifrance.gouv.fr
- http://www.bagnoletlanoue.info
- http://www.la-cnec.org
- http://www.onb-france.com/
- www.jpm-copro.com
- http://www.deltaville.fr/references-bagnolet.html

TFE :
- LEJEAIL Nathalie - 2005 - Copropriété ou Division en Volumes ?
- CHEVALIER Julien - 2012 - La loi de 1965 pour la Gestion de Grands Ensembles

CONFÉRENCES :
- Les journées de l'immobilier ICH ouest - Actualité de la copropriété - Jean-Marc LE MASSON - 25 mars 2014
- ORDRE DES GÉOMÉTRES-EXPERTS - Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) - Journée d'information du 15 mai 2014

CONTACTS :
- Bruno DHONT - Directeur général de l'ARC
- M. ISAAC - L'immobilière niçoise - Syndic de copropriété à Nice
- M. Didier MARIE - Agence citya - Syndic de copropriété à Nice


[93] DGALN : Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
[94] DHUP : Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

## Liste des figures:

Figure 1 : Degré de "santé" d'une copropriété ..... 7
Figure 2 - Schéma expliquant l'article 1er de la loi de 1965 ..... 10
Figure 3 - Schéma des échanges de tantièmes de copropriété. ..... 15
Figure 4 - Schéma des échanges de tantièmes de copropriété. ..... 15
Figure 5 - Explications des soultes pour le partage du sol ..... 16
Figure 6 - Schéma de plusieurs bâtiments sur dalle ..... 27
Figure 7 - Schéma de plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents et permettant une gestion autonome ..... 27
Figure 8 - Schéma d'un bâtiment unique à destination multiple ..... 28
Figure 9 - Schéma de la mise en œuvre de la scission en volumes ..... 34

## Liste des tableaux:

Tableau 1 - Tableau comparatif de la gestion des éléments d'équipements communs par une union de syndicat ou par une ASL ..... 18

## Table des annexes:

Annexe 1 : Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(Version consolidée au 27 mars 2014- Article 1à 10 et 24 à 29 ) ..... 47

Annexe 2 : Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Version consolidée au 7 avril 2014)..... 70

Annexe 3 : Article 71 du décret du 14 Octobre 1955 ..... 88

Annexe 4 : Décret du 4 Janvier 1955 relatif à la publicité foncière: ..... 90

Annexe 5 : Cour Cass. 8 Juillet 1992 - N° Pourvoi 90-11 578 - L'Etat descriptif de division n'a pas de valeur contractuel ..... 91

Annexe 6 : Le syndicat des copropriétaires peut représenter les copropriétaires à une assemblée générale ..... 92

Annexe 7 : CA Bordeaux 16 Janvier 2006 - Obligation de la division au sol pour réaliser une scission avant le projet de loi ALUR ..... 93

Annexe 8 : Cour Cass. 30 septembre 1998 - N° Pourvoi 96-21904 - Cour de Cassation a admis le retrait d'un lot transitoire ..... 94

Annexe 9 : Cass 3e civ 17 Fev 1999 - N° Pourvoi 97- 14 368 - Cour de Cassation a admis le caractère hétérogène permet de mettre en place une organisation différente selon l'alinéa 2 de l'article 1 de la loi de 1966 ..... 95

Annexe 10 : Exemple de réseaux de servitudes dans un état descriptif de division FPgéo..... 97

Annexe 11 : Journal Officiel de L'Assemblée Nationale du 27 Août 1966, p.2879..... 99

Annexe 12 : Article 27 et 28 de la loi de 1965 avant la LOI ALUR ..... 100

# Annexe 1 : Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(Version consolidée au 27 mars 2014- Article 1à 10 et 24 à 29 )

**Chapitre I : Définition et organisation de la copropriété.**

**Article 1**
La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

**Article 2**
Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.
Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

**Article 3**
Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.
Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :
- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :
- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

**Article 4**
Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

**Article 5**
Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

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

**Article 6-1**
Créé par Loi n°79-2 du 2 janvier 1979 - art. 1 JORF 3 janvier 1979 en vigueur le 1er juillet 1979

En cas de modification dans les quotes-parts des parties communes afférentes aux lots, quelle qu'en soit la cause, les droits soumis ou admis à publicité dont les lots sont l'objet s'éteignent sur les quotes-parts qui en sont détachées et s'étendent à celles qui y sont rattachées.

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

Toutefois, l'extension prévue à l'alinéa précédent, qui s'opère avec le rang attaché à la publicité primitive, n'a lieu que par la publication au fichier immobilier de la déclaration faite par le syndic ou un créancier que le bien acquis est libre de tout droit de même nature au jour de la mutation ou qu'il est devenu libre de ces mêmes droits. L'inexactitude de cette déclaration entraîne le rejet de la formalité de publicité.

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

**Article 8**
Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

**Article 8-1**
Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 20
Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.
Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.
Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

**Article 8-2**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 54 (V)
Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.
NOTA:
Conformément à l'article 54 IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est applicable à compter du :

1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

**Article 9**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.
Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et de l'article 30.
Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.
Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.
Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

**Article 9-1**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V)
Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

**Article 10 (différé)**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V)
Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.
Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.
Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.
Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

**Article 10-1**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 79
Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

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

b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives notamment en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 ;

d) Les astreintes prévues à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique et aux articles L. 129-2 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté pris en application du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation et ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot.

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

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

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

**Article 12**
Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

**Article 13**
Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

**Article 14**
Modifié par Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 - art. 5 JORF 1er janvier 1986

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

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.

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

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

**Article 14-1**
Créé par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 75 I JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002
Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 75 (V)

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

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

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

**Article 14-2 (différé)**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V)
I. - Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.
II. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

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

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

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article 14-3**
Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 92 JORF 16 juillet 2006
Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

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

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

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

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

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

**Article 16-1**
Créé par Loi n°79-2 du 2 janvier 1979 - art. 2 JORF 3 janvier 1979 en vigueur le 1er juillet 1979

Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot.

Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article 16-2**
Créé par Loi n°96-987 du 14 novembre 1996 - art. 34 JORF 15 novembre 1996

L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés, ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat.

Lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.

Lorsque l'expropriation est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les dispositions de l'article 16-1 sont applicables pour la répartition des indemnités compensatrices.

**Chapitre II : Administration de la copropriété**

**Section 1 : Dispositions générales.**

**Article 17**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)
Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

A défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble .

**Article 17-1-1**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 56
Lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, le syndicat peut bénéficier des dérogations suivantes aux articles 17-1 et 26 :

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

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

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

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

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

**Article 17-1**
Créé par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 75 IV JORF 14 décembre 2000
Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 75 (V)

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

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

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

**Article 17-2**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)
Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer.

**Article 18 (différé)**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V)
I.-Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :
-d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
-d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
-de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
-de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
-de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
-de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ;
-d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
-de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;
-d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
-de proposer, à compter du 1er janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.
II.-Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :
-d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
-d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;
-de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.
III.-Le syndic est également chargé :
-de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions du II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions de l'article L. 515-16-1 du même code ;
-lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du " service antenne " numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. A compter de la publication de la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires.
IV.-Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.
V.-En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.
Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.
NOTA:
Conformément à l'article 55 III de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le f du 3° du I du présent article entre en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi. Il s'applique aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.

**Article 18-1 AA**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)
Pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, lorsqu'un syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires peuvent décider, à la majorité définie à l'article 25, de déroger à l'article 18 et, le cas échéant, de définir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, les missions du syndic, les honoraires de celui-ci, la durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds.

**Article 18-1 A**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)
La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret en Conseil d'Etat.
Le décret prévu au premier alinéa fait l'objet d'une concertation bisannuelle en vue de son éventuelle révision. Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat.
Les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.
Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

**Article 18-1**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat.

**Article 18-2**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)
En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.
Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.
Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.
Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

**Article 19**
Modifié par Ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 - art. 54 (V) JORF 24 mars 2006

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

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat : il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.

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

Les créances visées à l'alinéa 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2332 1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

**Article 19-1 (différé)**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V)

Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil : l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30, les cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2, les créances afférentes aux travaux de restauration immobilière réalisés en application du c du II de l'article 24, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens.

**Article 19-2**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)
A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.
Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.

**Article 20**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)
I.-Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.
II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

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

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

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

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

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

**Article 21**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)
Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.
En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.
Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de

demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.
Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.
Le conseil syndical reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.
Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.
Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.
Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.
Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.
Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

**Article 22**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)
I. - Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article, ainsi que de celles des articles 24 à 26 ci-dessous.
Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.
Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.
Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.
Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

II. - L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.

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

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

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

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

**Article 23**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 68
Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.
En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

**Article 24**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

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 24-1**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Par dérogation au h de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

**Article 24-2**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
Lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition visée au premier alinéa.
Par dérogation au h de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

**Article 24-3**
Créé par LOI n°2009-258 du 5 mars 2009 - art. 78
Lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.
Par dérogation au j de l'article 25, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24.
L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

**Article 24-4 (différé)**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V)
Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 134-4-1 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.
Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation, comporte des travaux d'économie d'énergie.
Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

**Article 24-5 (différé)**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V)
Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos ou des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos ou la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

**Article 24-6**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)
Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs visés au II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu au même article.
Il notifie en même temps que l'ordre du jour un état actualisé des lots délaissés. Cet état comprend le nombre de copropriétaires ayant exercé leur droit de délaissement, ainsi que les quotes-parts des parties communes qu'ils représentent, et mentionne les dispositions du deuxième alinéa du III de l'article 18 de la présente loi et de l'article L. 515-16-1 du code de l'environnement.

**Article 24-7**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 60
Sauf dans le cas où le syndicat des copropriétaires assure la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble en application du c du II de l'article 24, le syndicat des copropriétaires peut délibérer sur la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine prévue au 5° de l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, par dérogation à l'article 14, l'association foncière urbaine exerce les pouvoirs du syndicat des copropriétaires portant sur les travaux de restauration immobilière relatifs aux parties communes de l'immeuble jusqu'à leur réception définitive.

**Article 24-8**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 79
Lorsque, en application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique ou des articles L. 129-2 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.

Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux mêmes articles L. 1331-29, L. 129-2 et L. 511-2.

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

**Article 25**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
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 1er 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 25-1**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.
Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

**Article 26**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
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.
L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.
Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

**Article 26-3**
Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 81

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville.

**Article 26-4**
Créé par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)
L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale.

NOTA:
Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'Etat, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication dudit décret. Le décret d'application n° 2013-205 du 11 mars 2013 a été publié au JORF du 13 mars 2013 (entrée en vigueur de l'article 26-4 : 13 mai 2013).

**Article 26-5**
Créé par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)
Le contrat de prêt conclu en application de l'article 26-4, conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42.

NOTA:

Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'Etat, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication dudit décret. Le décret d'application n° 2013-205 du 11 mars 2013 a été publié au JORF du 13 mars 2013 (entrée en vigueur de l'article 26-5 : 13 mai 2013).

**Article 26-6**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
Le montant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.
Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :
1° A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;
2° Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.
L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé

**Article 26-7**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.
Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.
Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic.
Au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.

**Article 26-8**
Créé par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)
Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.
NOTA:
Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'Etat, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication dudit décret. Le décret d'application n° 2013-205 du 11 mars 2013 a été publié au JORF du 13 mars 2013 (entrée en vigueur de l'article 26-8 : 13 mai 2013).

**Article 27**
Modifié par Loi n°94-624 du 21 juillet 1994 - art. 35 JORF 24 juillet 1994

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

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

**Article 28**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
I. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

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

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

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

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.
La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1251 du code civil ;

2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.
III. - Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

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

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.
IV. - Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'Etat dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. Si le représentant de l'Etat dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.

La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

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

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

**Article 29**
Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 81

Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

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

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

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26.

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

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

Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

**Section 2 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.**

**Article 29-1 A**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 63
Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.
En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi d'une même demande par :

1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;

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

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

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

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

Dans les cas mentionnés aux 1° et 2°, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

**Article 29-1 B**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 63
Le juge, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1A et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires ad hoc sont fixées par décret.
Le juge précise et motive spécialement dans son ordonnance l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux.
Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du juge, le mandataire ad hoc adresse au juge un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1.
Le syndic est tenu de fournir au mandataire ad hoc tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'ordonnance du juge au syndic. Le mandataire ad hoc peut saisir le juge des difficultés dans l'exercice de sa mission. Pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire ad hoc peut obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat.
Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.
Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport. Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale spécialement à cet effet. Si le rapport du mandataire ad hoc préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois.
Le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux auteurs de la saisine, au juge et au mandataire ad hoc. En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu au sixième alinéa, le mandataire ad hoc ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge aux fins :

1° D'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;

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

**Article 29-1 C**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 63
I. - Pour exercer les fonctions de mandataire ad hoc prévues à l'article 29-1 A, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

II. - Toutefois, à titre exceptionnel, le juge peut également désigner, par décision spécialement motivée, une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

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

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

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

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

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

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

**Article 29-1**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)

I. — Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le juge ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire ad hoc.

Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il

peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, du procureur de la République ou d'office.

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. Pour les besoins de liquidation des dettes, les dispositions de la présente section sont applicables dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat.

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

III. — Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire prévues au I, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B de la présente loi, le mandataire ad hoc peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après audition du conseil syndical. Dans les autres cas, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions prévues au deuxième alinéa du présent III ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

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

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

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

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

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

**Article 29-2**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires.

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

**Article 29-3**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
I. — L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

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

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

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

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

L'ordonnance de désignation emporte également suspension des stipulations contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard ainsi que la résolution de plein droit du contrat.

Le présent I est applicable aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si, en application de l'article 26-6, le prêteur bénéficie d'une délégation du syndic l'autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par l'ordonnance de désignation.

II. — Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger la suspension prévue au I du présent article jusqu'à trente mois.

III. — Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.

IV. — Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues au présent article sont poursuivies à l'encontre du syndicat des copropriétaires, après mise en cause par l'administrateur provisoire.

**Article 29-4**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
I. — Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leurs créances.

II. — A partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires déclarent leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat.

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

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

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

**Article 29-4 (transféré)**
Créé par Loi n°94-624 du 21 juillet 1994 - art. 35 JORF 24 juillet 1994

**Article 29-5**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
I. — L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes.

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

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

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

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

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

III. — La notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien de la suspension de l'exigibilité des créances prévue aux I et II de l'article 29-3.

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

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

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

**Article 29-6**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
Si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser les cessions par dérogation au a de l'article 26 et au deuxième alinéa du I de l'article 29-1 et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

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

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

**Article 29-7**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
L'administrateur provisoire évalue, dans le cadre de l'élaboration du plan d'apurement soumis au juge, la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires.

En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies à l'article 29-6 ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables.

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

**Article 29-8**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
I. — Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :

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

2° La division du syndicat.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article 29-9**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété, notamment d'individualisation du chauffage, et modifiant la répartition des charges. Dans le cas de travaux d'individualisation du chauffage, le juge autorise par la même décision la réalisation de ces travaux.

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

**Article 29-10**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
L'administrateur provisoire peut proposer au représentant de l'Etat dans le département d'initier un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

**Article 29-11**

Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
I. — Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée :

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article 29-12**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
I. — Lorsque la mission de l'opérateur mentionné au II de l'article 29-11 prévoit la réalisation d'une division du syndicat dans les conditions prévues à l'article 29-8, la convention mentionnée à l'article 29-11 prévoit la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats ainsi créés. Chaque syndicat issu de cette division est subrogé, chacun pour ce qui le concerne, dans les droits et obligations conventionnelles du syndicat dissous selon les modalités prévues par la convention.

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

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

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

**Article 29-13**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article 29-11 ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.

**Article 29-14**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
Le juge peut :

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

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

**Article 29-15**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 (V)
Les procédures prévues au livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

**Chapitre III : Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation.**

**Article 30**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

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

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

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

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

**Article 33**
Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)
La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.
Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.
Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

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

**Article 35**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 61
La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à la majorité prévue à l'article 26.
La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.
Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.
Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever bénéficient du même droit de priorité à l'occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. Ce droit de priorité s'exerce dans les mêmes conditions que celles prévues au quatrième alinéa.

**Article 36**
Modifié par Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 - art. 13 JORF 1er janvier 1986

Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

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

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

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

Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.

**Chapitre IV : Reconstruction.**

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

**Article 38-1**
Créé par Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 - art. 20 JORF 31 juillet 2003

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

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

**Article 39**
En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables.

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

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

**Chapitre IV bis : Résidences-services**

**Article 41-1**
Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 95 JORF 16 juillet 2006

Le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.

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

**Article 41-2**
Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 95 JORF 16 juillet 2006

Le syndicat des copropriétaires de "résidence-services", mis en place dans les conditions prévues à l'article 41-1, ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical. L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.

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

**Article 41-3**
Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 95 JORF 16 juillet 2006

Les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1.

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

**Article 41-4**
Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 95 JORF 16 juillet 2006

Les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 et, le cas échéant, à celle prévue au dernier alinéa du même article.

**Article 41-5**
Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 95 JORF 16 juillet 2006

Si l'équilibre financier d'un ou de services mentionnés à l'article 41-1 est gravement compromis et après que l'assemblée générale s'est prononcée, le juge statuant comme en matière de référé, saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider soit la suspension, soit la suppression de ce ou de ces services.

**Chapitre V : Dispositions d'ordre général.**

**Article 42**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.
Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.
En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.
Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.

**Article 42-1**
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)
Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique.

**Article 43**
Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 95 JORF 16 juillet 2006

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

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

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

**Article 46 (différé)**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 54 (V)
Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot ainsi que sa surface habitable. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de la superficie de la partie privative.

La superficie de la partie privative et la surface habitable sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Pour la superficie de la partie privative, les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

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

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

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

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

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

NOTA:
Conformément à l'article 54 V de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le II du présent article est applicable aux promesses de vente ou d'achat et aux actes authentiques de vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété conclus au plus tôt trois mois après la promulgation de la présente loi.

**Article 47**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 74
Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente loi.

La présente loi est applicable dans les territoires d'outre-mer. Des décrets préciseront les modalités de son application dans ces territoires.

**Article 47-1**
Créé par Ordonnance n°2013-516 du 20 juin 2013 - art. 10
1.-A la date de la publication de l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013, les articles 1er à 49 de la présente loi, à l'exception des articles 24-2, 24-4, 24-6, 26-3, 46-1 et 47, sont applicables en Nouvelle-Calédonie dans leur rédaction en vigueur à cette même date sous réserve des adaptations suivantes :
1° Aux articles 6-1,12 et 13, les mots : " fichier immobilier " sont remplacés par les mots : " service chargé de la publicité foncière " ;
2° A l'article 8-1, les mots : " plan local d'urbanisme " sont remplacés par les mots : " plan d'urbanisme directeur " ;
3° A l'article 9, les références : " e, g, h, i et n de l'article 25 " sont remplacées par les références : " e, h et n de l'article 25 " ;
4° A l'article 10, la référence au 31 décembre 2002 est remplacée par la référence au 1er juillet 2014 ;
5° A l'article 10-1, le dernier alinéa est supprimé ;
6° A l'article 14-3, le troisième alinéa est supprimé ;
7° A l'article 16-1, le dernier alinéa est supprimé ;
8° A l'article 18, les mots : " de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 " sont remplacés par les mots : " applicables localement ", les mots : " ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat " sont supprimés ainsi que le neuvième alinéa ;
9° A l'article 25, les paragraphes g, i, o et p sont supprimés, au paragraphe h les mots : " les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 " sont remplacés par les mots : " la réglementation applicable en Nouvelle-Calédonie " et le paragraphe j est ainsi rédigé :
" j) Dès lors qu'elle porte sur des parties communes, l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé établi ou autorisé en application des dispositions du code des postes et télécommunications de la Nouvelle-Calédonie ; " ;
10° A l'article 26, les références : " e, g, h, i, j, m, n et o de l'article 25 " sont remplacées par les mots : " e, h, j, m et n de l'article 25 " et les mots : " prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains " sont supprimés ;
11° A l'article 29, les mots : " régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation " sont remplacés par les mots : " régies par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie " ;
12° Aux articles 29-1A, 29-1B et 29-1, les mots : " représentant de l'Etat dans le département " sont remplacés par les mots : " représentant du haut-commissaire de la République dans la province " ;
13° A l'article 29-5, le mot : " préfet " est remplacé par les mots : " représentant du haut-commissaire de la République dans la province " ;
14° A l'article 35, le troisième alinéa est supprimé ;
15° A l'article 41-1, les mots : " relevant du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles " sont remplacés par les mots : " désignés conformément à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie " ;
16° A l'article 45-1, les mots : " ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation " sont supprimés ;
17° Aux articles 11, 17, 18-2, 19, 19-2, 20, 23, 29-1A, 29-1B, 29-1, 29-2, 29-4, 30, 34 et 42, les mots : " tribunal de grande instance " sont remplacés par les mots : " tribunal de première instance ".

**Article 48**
Le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartement est abrogé. L'article 664 du code civil demeure abrogé.

**Article 50**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
Pour l'application de la présente loi dans le Département de Mayotte :
1° Les mots : " fichier immobilier " sont remplacés par les mots : " livre foncier " ;
2° Au deuxième alinéa de l'article 9, les mots : ", du d de l'article 26 " sont supprimés et au dernier alinéa de ce même article 9, les mots : ", par le d de l'article 26 " sont supprimés ;
3° A l'article 24, le a du II est ainsi rédigé :

" a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation applicable localement ;
4° A l'article 25, le o n'est pas applicable.

# Annexe 2 : Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Version consolidée au 7 avril 2014)

**Section I : Actes concourant à l'établissement et à l'organisation de la copropriété d'un immeuble bâti.**

**Article 1**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 2
Le règlement de copropriété mentionné par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comporte les stipulations relatives aux objets visés par l'alinéa 1er dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au troisième alinéa de l'article 10 de ladite loi.
Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif.
L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions de l'article 10 (alinéa 3) et, s'il y a lieu, de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

**Article 2**
Modifié par Décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012 - art. 33

Le règlement de copropriété peut également comporter :

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

2° La ou les conventions prévues à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

**Article 3**
Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

**Article 4**
Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

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

**Article 4-1**
Créé par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 - art. 1 JORF 29 mai 1997
La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

**Article 4-2**
Créé par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 - art. 1 JORF 29 mai 1997

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

**Article 4-3**
Créé par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 - art. 1 JORF 29 mai 1997

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

**Article 4-4**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 3 JORF 4 juin 2004

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

**Article 5**
Modifié par Décret n°2013-205 du 11 mars 2013 - art. 2

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés aux articles 26-6 et 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;

b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;

c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;

d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;

e) Des avances exigibles.

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

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

a) Des avances mentionnées aux articles 26-6 et 45-1 ;

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

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

a) De la reconstitution des avances mentionnées aux articles 26-6 et 45-1 et ce d'une manière même approximative ;

b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;

c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

**Article 5-1**
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 2 JORF 17 février 1995

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

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

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

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

**Article 5-2**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 3

Pour l'application du 1° bis de l'article 2374 du code civil, l'année s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article 5 du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

**Article 6**
Modifié par Décret n°2013-205 du 11 mars 2013 - art. 3
Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.
Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965. Elle comporte également, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi.

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

**Article 6-1**
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 4 JORF 17 février 1995

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

**Article 6-2**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

**Article 6-3**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Section II : Les assemblées générales de copropriétaires.**

**Article 7**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 4
Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

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

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions du deuxième alinéa ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale.

**Article 8**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 5
La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

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

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de

ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

**Article 9**
Modifié par Décret n°2007-285 du 1 mars 2007 - art. 1 JORF 3 mars 2007 en vigueur le 1er avril 2007

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

**Article 10**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 6
A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

**Article 11**
Modifié par Décret n°2013-205 du 11 mars 2013 - art. 4
Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :
I.-Pour la validité de la décision :
1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;
2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;
La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;
3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;
5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;
6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;
7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25,26, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;
8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;
9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;
10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;
11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;
12° Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article ;
13° La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965.
II.-Pour l'information des copropriétaires :
1° Les annexes au budget prévisionnel ;
2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;
3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;
4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;
5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;
6° L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

**Article 12**

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

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

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

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

**Article 13**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 8 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

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

**Article 14**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 8
Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3) et de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

**Article 15**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 9
Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.
Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

**Article 16**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 10
Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'article 8 (alinéa 1er) du présent décret sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de ladite loi, sous réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 17**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 11 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

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

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

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

**Article 18**
Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu à l'article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 juillet 1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

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

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

**Article 19**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 12 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

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

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

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

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

**Article 19-1**
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 5 JORF 17 février 1995

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

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

**Article 19-2**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 11
La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

**Article 20**
Il est procédé pour les assemblées spéciales des propriétaires des lots intéressés, prévues par les articles 27, 28, 35 (alinéa 2) et 38 de la loi du 10 juillet 1965, de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.

**Article 21**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 14 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

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

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

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

**Section III : Le conseil syndical.**

**Article 22**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 15 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

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

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

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

**Article 23 (abrogé)**
Abrogé par Décret 86-768 1986-06-09 art. 16 JORF 14 juin 1986

**Article 24**
Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal.

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

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

**Article 25**
Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

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

**Article 26**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 12
Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

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

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

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.
L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

**Article 27**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 16 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

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

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

**Section IV : Le syndic.**

**Article 28**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 13
Sous réserve des dispositions de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation et des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.
Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

**Article 29**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 14

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

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

**Article 29-1**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 19 JORF 4 juin 2004

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

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

**Article 30**
A l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

**Article 31**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 20 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

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

**Article 32**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 15
Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement.
Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

**Article 33**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 16
Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.
Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.
Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa du présent article.
La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

**Article 33-1**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 22 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Article 33-2**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 17
L'obligation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne se substitue pas à l'obligation faite à l'ancien syndic de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic, telle que prévue à la première phrase du même alinéa.

**Article 34**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 18
L'action visée au troisième alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 peut être introduite après mise en demeure effectuée dans les formes prévues par l'article 64 du présent décret ou par acte d'huissier de justice, adressée à l'ancien syndic et restée infructueuse pendant un délai de huit jours. Elle est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

**Article 35**

Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 19
Le syndic peut exiger le versement :

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

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

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

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

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

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.
Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

**Article 35-1**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 24 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Article 35-2**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 24 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

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

**Article 36**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 25 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Article 37**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 20
Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

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

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

**Article 38**
Modifié par Décret n°2013-205 du 11 mars 2013 - art. 5
Le constat de la défaillance du copropriétaire, mentionnée au premier alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965, résulte d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le syndic dès la première échéance impayée du remboursement de l'emprunt et restée infructueuse pendant plus de trente jours.

**Article 39**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 21
Doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus.
Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.
Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.
Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Article 39-1**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 27 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Section IV bis : Dispositions particulières aux résidences-services**

**Article 39-2**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 22
La convention prévue à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise notamment la durée pour laquelle elle est conclue, les conditions de son renouvellement et de sa dénonciation, les modalités de surveillance par le conseil syndical de son exécution, les conditions de communication par le prestataire des documents relatifs à cette exécution, l'objet et les conditions financières de la fourniture du ou des services et les conditions matérielles et financières d'occupation des locaux.

**Article 39-3**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 22
Le bilan mentionné au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 porte sur les conditions financières d'exécution de la convention ainsi que sur la qualité du ou des services dispensés au titre de cette convention.

Il est signé par le président du conseil syndical et notifié par le syndic conformément aux prescriptions du 4° du II de l'article 11.

En cas de difficulté d'exécution de la convention, le conseil syndical informe sans délai le syndic qui prend les mesures appropriées.

**Article 39-4**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 22
Lorsque le syndicat des copropriétaires procure lui-même le ou les services, il tient une comptabilité auxiliaire conformément au décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et aux mesures prises pour son application.

**Article 39-5**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 22
Tous les litiges relatifs à l'exécution de la convention visée à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

**Article 39-6**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 22
Pour l'application de l'article 41-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'instance est diligentée contre le syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, contre le tiers qui fournit le ou les services. Le juge peut entendre le président du conseil syndical.

**Article 39-7**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 22
La décision prise en application de l'article 41-5 de la loi du 10 juillet 1965 est portée à la connaissance des copropriétaires qui n'étaient pas partie à l'instance à l'initiative du syndic, dans le mois de son prononcé, par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

**Section V : Dispositions particulières aux syndicats de forme coopérative.**

**Article 40**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 28 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 29 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Article 41**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 28 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 29 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Article 42**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 28 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 29 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Article 42-1**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 30 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

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

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

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

**Article 42-2**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 30 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Les syndicats de forme coopérative peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, constituer entre eux des unions coopératives ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter leur gestion.

Ces unions coopératives sont soumises aux dispositions de la section VIII du présent décret.

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

**Section VI : La comptabilité du syndicat.**

**Article 43**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 31 JORF 4 juin 2004
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 32 JORF 4 juin 2004

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

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

**Article 44**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 31 JORF 4 juin 2004
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 32 JORF 4 juin 2004

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

1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

**Article 45**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 31 JORF 4 juin 2004
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 32 JORF 4 juin 2004

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

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

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

**Article 45-1**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 33 JORF 4 juin 2004

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

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

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

**Section VII : Procédure.**

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

**Article 46**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 23
A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.

La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission suivant la même procédure.

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

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

**Article 47**
Modifié par Décret 86-768 1986-06-09 art. 12 JORF 14 juin 1986
Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

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

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

**Article 48**
Modifié par Décret 86-768 1986-06-09 art. 13 JORF 14 juin 1986
Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

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

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

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

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

**Article 49**
Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

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

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

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

**Article 50**
Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

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

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

**Article 51**
Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

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

**Article 52**
Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

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

**Article 53**
Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

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

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

**Article 54**
Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

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

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

**Article 55**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 24
Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.
Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.
Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

**Article 56**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 25
Tout intéressé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

**Article 59**
Modifié par Décret 86-768 1986-06-09 art. 15 JORF 14 juin 1986
Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

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

**Article 60**

Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

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

**Article 61**
Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

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

**Article 61-1**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 26

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

**Article 62 (transféré)**
Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995
Transféré par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 26

**Sous-section 2 : Procédure préventive**

**Article 61-2**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
Ne sont pas considérées comme impayées, pour l'application du premier alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice.

**Article 61-3**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
La demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc prévue à l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

**Article 61-4**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
Pour l'information du conseil syndical mentionnée au premier alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable.

**Article 61-5**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
L'information mentionnée au quatrième alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 est assurée par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation.

**Article 61-6**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
Lorsque la demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc est faite en application du deuxième ou du troisième alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat, dans les conditions prévues à l'article 485 du code de procédure civile.

**Article 61-7**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
La requête ou l'assignation qui tend à la désignation d'un mandataire ad hoc est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.

Avant de statuer, le président du tribunal de grande instance peut entendre tout membre du conseil syndical.

**Article 61-8**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
L'ordonnance rendue sur la demande mentionnée à l'article 61-6 n'est pas exécutoire de droit à titre provisoire.

**Article 61-9**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
L'ordonnance est portée sans délai, par le mandataire ad hoc qu'elle désigne, à la connaissance des copropriétaires par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette communication reproduit le texte de l'article 490 du code de procédure civile lorsque le président a statué comme en matière de référé ou celui de l'article 496 du même code s'il a statué sur requête.

**Article 61-10**
Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
Le président du tribunal de grande instance peut autoriser le mandataire ad hoc, à la demande de celui-ci et à ses frais, à se faire assister de tout technicien pour l'accomplissement de sa mission, sur une question particulière.

**Article 61-11**

Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
Le syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire ad hoc dans les conditions de l'article 62-12. Une copie de tout ou partie du rapport est adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers.

**Article 57 (abrogé)**
Modifié par Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 - art. 304 JORF 5 août 1992

**Article 58 (abrogé)**
Abrogé par Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 - art. 305 (V) JORF 5 août 1992

**Sous-section 3 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.**

**Article 62-1**
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 8 JORF 15 février 1995

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

**Article 62-2**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 28
Lorsque la demande émane de copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par le syndic.

Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande après consultation du conseil syndical.

Lorsque la demande émane du procureur de la République, il présente au président du tribunal de grande instance une requête indiquant les faits de nature à motiver cette demande. Le président du tribunal, par les soins du greffier, fait convoquer le syndicat représenté par le syndic, par acte d'huissier de justice, à comparaître dans le délai qu'il fixe. A cette convocation est jointe la requête du procureur de la République.

**Article 62-3**
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 8 JORF 15 février 1995

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

**Article 62-4**
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 8 JORF 15 février 1995

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

**Article 62-5**
Modifié par Décret n°2008-484 du 22 mai 2008 - art. 22 (V)

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

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

**Article 62-6**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 36 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Article 62-7**
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 8 JORF 15 février 1995

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

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

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

**Article 62-8**

Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 37 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Article 62-9**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 38 JORF 4 juin 2004

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

**Article 62-10**
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 8 JORF 15 février 1995

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

**Article 62-11**
Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 29
L'administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de celui-ci et en tout état de cause à la fin de sa mission.

Il dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic désigné et au président du conseil syndical, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres.

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

**Article 62-12**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 40 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Article 62-13**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 41 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Article 62-14**
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995
Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 8 JORF 15 février 1995

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

**Article 62-15**
Modifié par Décret n°2008-484 du 22 mai 2008 - art. 22 (V)

Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat. La même procédure peut être mise en oeuvre par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.

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

**Section VIII : Les unions de syndicats de copropriétaires.**

**Article 63**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 45 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 46 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

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

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

**Article 63-1**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 46 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

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

**Article 63-2**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 46 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Article 63-3**

Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 30
Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ou leurs représentants légaux.

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

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

**Article 63-4**
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 46 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

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

**Section IX : Dispositions diverses.**

**Article 64**
Modifié par Décret n°2007-285 du 1 mars 2007 - art. 2 JORF 3 mars 2007 en vigueur le 1er avril 2007

A l'exception de la mise en demeure mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée qui se fait par acte extrajudiciaire, toutes les notifications et mises en demeure prévues par ladite loi et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

**Article 65**
Modifié par Décret n°2007-285 du 1 mars 2007 - art. 3 JORF 3 mars 2007 en vigueur le 1er avril 2007

En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.

Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 sont valablement faites au dernier domicile ou au dernier numéro de télécopie notifié au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

**Article 66**
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 43 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 44 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

**Article 66-1**

Le présent décret est applicable à Mayotte, sous réserve des adaptations suivantes :
I. - Les termes : " tribunal de grande instance " et " tribunal d'instance " sont remplacés par les termes : " tribunal de première instance " et les termes : " fichier immobilier " par les termes : " livre foncier ".
II. - Ne sont pas applicables à Mayotte les dispositions suivantes du présent décret dans leur rédaction issue du décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 :
1° A l'article 11 :
a) Les 10°, 12° et 13° du I et le 4° du II ;
b) Le 7° lorsque le projet de résolution relève des paragraphes g ou 1 de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou du paragraphe g cité au c de l'article 26 de la même loi ;
2° A l'article 16, les mots : ", sous réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation. " ;
3° La section IV bis ;
4° L'article 33-2 et la sous-section 2 de la section VII ;
5° La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 55 ;
III. - A l'article 28, les mots : " des dispositions de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation et " et les mots : " En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 précité, " sont supprimés ;
IV. - A l'article 33, les diagnostics techniques ne comprennent pas le diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 67**

Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 44 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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

# Annexe 3 : Article 71 du décret du 14 Octobre 1955

**Article 71:**

Modifié par Décret n°98-553 du 3 juillet 1998 - art. 30 JORF 4 juillet 1998
Abrogé par Décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012 - art. 38 (VD)
A. - 1. L'état descriptif de division, prévu à l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, peut être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges concernant, en outre, l'organisation de la gestion collective, soit dans tout autre acte ou décision judiciaire. Un seul état descriptif doit être établi lorsque plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments pouvant faire l'objet de copropriétés particulières sont édifiés sur un sol dont la propriété est placée globalement sous le régime de l'indivision forcée.
L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, conformément aux prescriptions du premier alinéa dudit article 7, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot.
Un tel lot est formé par toute fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, si elle existe et si elle est déterminée.
Constitue une fraction au sens de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 :
a) Pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc), et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;
b) Pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription ; dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.
Chaque fraction doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte ou de la décision judiciaire. Lorsque la fraction dont il s'agit est située dans un bâtiment, sa situation est définie par l'indication de l'escalier, de l'étage, de l'emplacement dans l'étage et par l'indication du bâtiment dont fait partie le local décrit quand l'immeuble comprend plusieurs bâtiments.
Les lots font l'objet d'un numérotage continu dans une série unique à partir de l'unité. Lorsque l'immeuble est constitué par plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments, les lots peuvent faire l'objet d'un numérotage continu dans des séries successives affectées à chacun d'eux à partir de nombres séparés par des intervalles convenables.
Dans tout état descriptif de division établi après la suppression d'un état descriptif antérieur, le numérotage des lots ne doit reprendre aucun des numéros précédemment attribués.
2. L'état descriptif est résumé obligatoirement dans un tableau incorporé à l'acte lui-même ou annexé à celui-ci et comportant les colonnes suivantes dans la mesure de l'existence des éléments correspondants :
1. Numéro du lot, dans l'ordre croissant des numéros ;
2. Bâtiment ;
3. Escalier ;
4. Etage ;
5. Nature du lot ;
6. Quote-part des parties communes.
Ce tableau, qui doit figurer sur l'extrait ou l'expédition déposé à la conservation des hypothèques, est reproduit au fichier immobilier par le conservateur.
B. - 1. - Toute modification, soit de l'immeuble auquel s'applique l'état descriptif, soit des lots, doit être constatée par un acte modificatif de l'état descriptif.
L'acte modificatif doit rectifier, suivant le cas, la désignation de l'ensemble de l'immeuble ou le numérotage des lots.
Si la modification résulte de l'acquisition de parties communes entraînant changement d'emprise, il n'y a pas lieu, lorsque la déclaration visée à l'alinéa 2 de l'article 16-1 du présent décret n'a pas été déposée ou s'est révélée inexacte, à création de lots particuliers sur les parties communes acquises pour le seul motif que ces dernières sont grevées de droits distincts ou ne sont grevées d'aucun droit.
Si la modification consiste en une subdivision d'un lot, l'acte modificatif attribue un numéro nouveau à chacune des parties du lot subdivisé, lesquelles forment autant de lots distincts. Toutefois, hors les cas où l'acte modificatif constate la réunion ou la division de copropriétés existantes, lorsque la modification ne porte que sur la quote-part des parties communes incluses dans les lots intéressés, il n'y pas lieu à attribution d'un nouveau numéro.
La réunion de plusieurs lots pour former un lot nouveau ne peut donner lieu à la création d'un lot désigné par un seul numéro que si les lots réunis ne sont pas grevés, lors de la publication de l'acte modificatif, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.
Les numéros désignant les lots nouveaux sont pris à la suite des numéros existants dans la série unique ou dans l'une des séries successives.
Lorsque l'acte modificatif constate la réunion ou la division de copropriétés existantes, le numérotage des lots de la ou des copropriétés nouvelles ne doit reprendre aucun des numéros précédemment attribués.
2. - L'acte modificatif est résumé obligatoirement dans un tableau identique à celui prévu au 2 du A ci-dessus mais limité aux lots modifiés, - et indiquant, en outre, dans une colonne supplémentaire :
- en regard de chaque lot nouveau, les numéros des lots modifiés dont les lots nouveaux sont issus ;
- et en regard des lots modifiés, les numéros des lots nouveaux issus de la modification.
- En cas de modification ne portant que la quote-part de parties communes comprises dans un lot de copropriété et ne donnant pas lieu à attribution d'un nouveau numéro, le tableau annexé à l'acte modificatif indique seulement, dans la colonne supplémentaire, la quote-part désormais comprise dans les lots modifiés.
En toute hypothèse, le tableau doit figurer dans l'extrait ou l'expédition déposé à la conservation.
C. - 1. - Lorsque la division de l'immeuble est antérieure à l'entrée en vigueur du décret n° 59-89 du 7 janvier 1959 et qu'il n'a pas été transcrit ou publié un document analogue à l'état descriptif de division permettant l'identification précise de chaque fraction par un numéro de lot, il doit être établi et publié, avant réquisition d'une nouvelle formalité, un état descriptif tenant compte de la division telle qu'elle résulte des documents antérieurement transcrits ou publiés, y compris ceux portant subdivision ou réunion des lots initialement constitués, même s'il n'a pas été fait de distinction entre les locaux principaux et secondaires.
Un état descriptif de division doit également être établi et publié lorsque, dans le document analogue à l'état descriptif de division, le même numéro a été attribué à plusieurs lots différents : il est procédé à un nouveau numérotage, effectué dans les conditions prévues au sixième alinéa du 1 du A du présent article, sans toutefois, utiliser aucun des numéros précédemment attribués et sans modifier la division résultant du document antérieurement transcrit ou publié.
Lorsque le document analogue à l'état descriptif de division permet l'identification précise de chaque fraction de l'immeuble par un numéro de lot, mais qu'une subdivision ou une réunion de lots a été opérée sans qu'il ait été transcrit ou publié un document analogue à l'acte

modificatif visé au B du présent article, un acte modificatif doit être établi et publié avant réquisition d'une nouvelle formalité concernant les lots modifiés.
2. - Dans les cas prévus au 1 ci-dessus, la désignation des lots est résumée obligatoirement dans un tableau identique à celui dont l'établissement est prescrit par le 2 du A et le 2 du B du présent article ; ce tableau rappelle, en outre, dans les colonnes supplémentaires, en regard de chaque lot, les nom et prénoms ou la dénomination du ou des propriétaires actuels, complétée par le numéro précédemment attribué dans le numérotage originaire toutes les fois que l'état descriptif de division y substitue un nouveau numérotage. L'identité des propriétaires actuels n'a pas à être certifiée.
D. - 1. - Une copie ou un extrait, comportant au moins le tableau résumé, de l'état descriptif de division et de tout acte modificatif, destiné au service du cadastre, est remis au conservateur des hypothèques, en même temps que l'expédition déposée aux fins de publicité.
Le plan ou le croquis de l'immeuble et la division par lots, s'il en existe un, y est annexé.
2. - Les numéros de lots résultant d'un état descriptif de division ou de tout document analogue transcrit ou publié, ainsi que la quote-part des parties communes incluse dans chaque lot, lorsque cette quote-part est déterminée, sont attribués de façon définitive, sous réserve de l'application des B et C du présent article.
Ces éléments doivent être utilisés pour désigner les fractions d'immeuble dans tous les documents publiés à la conservation des hypothèques et dans les documents ou extraits cadastraux.
Toutefois, l'indication de la quote-part des parties communes n'a pas à figurer dans les commandements pour valoir saisie, les bordereaux d'inscription et les actes ou décisions à mentionner en marge d'une inscription. Si cette indication est cependant fournie, la publicité est censée ne pas être requise sur la quote-part.
3. - Sous réserve des dispositions de l'article 50-1 de décret modifié n° 55-22 du 4 janvier 1955, l'état descriptif de division est établi par tous les propriétaires ou copropriétaires de l'immeuble et l'acte modificatif est établi par les seuls propriétaires ou copropriétaires des fractions intéressées par la modification.
Le cas échéant, les frais d'établissement de ces actes sont à la charge de la collectivité des copropriétaires et recouvrés comme en matière de charges de propriété.
4. - Dans les cas visés à l'article 50-2 du décret du 4 janvier 1955, le numéro attribué dans le procès-verbal descriptif dressé par huissier de justice est signifié au propriétaire ou au représentant de la collectivité des copropriétaires, au lieu de l'immeuble. Il est obligatoirement repris, pour désigner ladite fraction, dans l'état descriptif de division, ultérieurement publié, et dans tous actes et décisions se rattachant à la procédure de saisie, y compris le jugement définitif d'adjudication.
E. - 1. - Le dépôt de l'état descriptif de division et de tout acte modificatif est refusé en cas de contravention aux dispositions des A, B, C et D-1 du présent article.
Sous peine de refus du dépôt, tout extrait, expédition, copie ou bordereau déposé pour l'exécution d'une formalité concernant une fraction d'immeuble doit contenir, en plus des références exigées par l'article 32-2 du présent décret :
- soit les références (date, volume, numéro) à la formalité donnée à l'acte contenant l'état descriptif de division ou au document analogue en tenant lieu et, éventuellement, aux actes modificatifs se rapportant aux fractions intéressées ;
- soit la déclaration que la publicité de ces documents en sera requise simultanément.
Le dépôt est également refusé, si la fraction intéressée n'est pas désignée par le numéro du lot dans lequel cette fraction est comprise.
2. - La formalité est rejetée, si, après avoir accepté le dépôt d'un document concernant une fraction d'immeuble, le conservateur constate :
- soit une discordance entre les références (date, volume, numéro) à la formalité donnée à l'un des actes visés au deuxième alinéa du 1 ci-dessus et celles contenues dans le document déposé ;
- soit une discordance dans la désignation des lots (numéro) entre, d'une part, les énonciations contenues dans le document déposé et, d'autre part, les énonciations correspondantes contenues au tableau établi en exécution du A-2, du B-2, du C-2 du présent article.
La même sanction est applicable :
a) Lorsque le conservateur constate que l'état descriptif ou l'acte modificatif établi en exécution des 1 des A, B et C utilise des numéros précédemment attribués ;
b) Lorsque, en exécution du 1 du C, l'état descriptif ou l'acte modificatif ne tient pas compte de la division ou d'une modification antérieure des lots.

# Annexe 4 : Décret du 4 Janvier 1955 relatif à la publicité foncière:

**Article 4** :
Modifié par Ordonnance n°2010-638 du 10 juin 2010 - art. 14
Tout acte sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit être dressé en la forme authentique.
Toutefois, même lorsqu'ils ne sont pas dressés en la forme authentique, les procès-verbaux des délibérations des assemblées générales préalables ou consécutives à l'apport de biens ou droits immobiliers à une société ou par une société peuvent être publiés à la condition d'être annexés à un acte qui en constate le dépôt au rang des minutes d'un notaire.
Les actes reçus par les officiers publics ou ministériels étrangers et les décisions rendues par les juridictions étrangères ne peuvent être publiés ou constituer le titre d'une inscription de privilège ou d'hypothèque que s'ils ont été légalisés par un fonctionnaire qualifié du ministère français des affaires étrangères et déposés au rang des minutes d'un notaire français ou s'ils ont été rendus exécutoires en France. Ils doivent être accompagnés, s'ils sont rédigés en langue étrangère, d'une traduction en français, certifiée soit par le fonctionnaire susvisé, soit par un interprète habituellement commis par les tribunaux. Les expéditions, copies, extraits ou bordereaux déposés pour être conservés au service chargé de la publicité foncière doivent, en outre, porter toutes les mentions exigées par les articles 5 à 7 du présent décret et les articles 2428 et 2434 nouveaux du code civil.

**Article 7** :

Modifié par Ordonnance n°2010-638 du 10 juin 2010 - art. 14
Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro du plan et lieu-dit). Le lieu-dit est remplacé par l'indication de la rue et du numéro pour les immeubles situés dans les parties agglomérées des communes urbaines.
Lorsqu'il réalise ou constate une division de la propriété du sol entraînant changement de limite, l'acte ou la décision doit désigner l'immeuble tel qu'il existait avant la division et chacun des nouveaux immeubles résultant de cette division, sauf en cas de lotissement effectué dans le cadre de la législation sur les lotissements ou s'il s'agit d'immeubles situés dans les communes où le cadastre n'est pas rénové. La constitution sur une fraction de parcelle d'un droit d'usufruit, d'un droit de superficie ou d'un bail emphytéotique est considérée comme un changement de limite de propriété.
Lorsque, sans réaliser ou constater une division de la propriété du sol entraînant changement de limite, il ne concerne qu'une ou plusieurs fractions d'un immeuble, l'acte ou la décision judiciaire doit comporter à la fois la désignation desdites fractions et celle de l'ensemble de l'immeuble. La désignation de la fraction est faite conformément à un état descriptif de division, ou, éventuellement, à un état modificatif, établi dans les conditions fixées par décret, et préalablement publié ; elle doit mentionner le numéro du lot dans lequel la fraction est comprise, et, sous réserve des exceptions prévues audit décret, la quote-part dans la propriété du sol afférente à ce lot. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables lorsque l'acte ou la décision concerne soit une servitude, soit un droit d'usage ou d'habitation, soit un bail de plus de douze années. Elles sont également sans application lorsque l'acte ou la décision entraîne la suppression de la division de l'immeuble.
Les mêmes indications doivent obligatoirement figurer dans tout bordereau, extrait, expédition ou copie, déposé en vue de l'exécution de la formalité.
S'il s'agit d'immeubles situés dans les communes où le cadastre a été rénové, et faisant l'objet d'une mutation par décès, d'un acte ou d'une décision judiciaire translatif, déclaratif ou constitutif d'un droit réel susceptible d'hypothèque, la désignation est faite conformément à un extrait cadastral ayant moins de six mois de date au jour de la remise au service chargé de la publicité foncière, et, en cas de changement de limite, d'après les documents d'arpentage établis spécialement en vue de la conservation du cadastre. Cet extrait ou ces documents doivent être remis au service chargé de la publicité foncière à l'appui de la réquisition de la formalité.

# Annexe 5 : Cour Cass. 8 Juillet 1992 - N° Pourvoi 90-11 578 - L'Etat descriptif de division n'a pas de valeur contractuel

Cour de Cassation
Chambre civile 3 du 8 juillet 1992
N° Pourvoi 90-11.578

**Président :M. Senselme, président**
Rapporteur :M. Capoulade, conseiller rapporteur
Avocat général :M. Sodini, avocat général
Avocats :la SCP Le Griel, la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, la SCP Boré et Xavier

**REPUBLIQUE FRANCAISE**
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 16 novembre 1989), que le règlement de copropriété des résidences Le Christiania prévoyait, d'une part, que la société civile immobilière Le Christiania (SCI), propriétaire du lot n° 4, avait la possibilité de subdiviser ce lot, et, d'autre part, que la SCI, ou ultérieurement, l'ensemble des copropriétaires du bâtiment A aurait la jouissance privative et particulière d'une fraction du sol commun, telle que délimitée sur le plan annexé au règlement ; qu'après avoir, le 1er août 1969, dressé l'état de division créant un lot n° 181, constitué de ce droit de jouissance et d'une quote-part de la propriété du sol, la SCI a, le 5 janvier 1970, vendu ce lot à M. X..., associé et ancien administrateur de la SCI ; que, par acte du 12 décembre 1983, le syndicat des copropriétaires a fait assigner en revendication M. X..., qui a appelé en garantie la société civile professionnelle de notaires qui avait rédigé les actes ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen, 1°) que l'état descriptif de division, qui a pour objet d'assurer l'identification des lots en définissant chacun dans ses parties privatives et dans sa quote-part des parties communes, constitue, au même titre que le règlement de copropriété, un document contractuel ; qu'en décidant le contraire pour faire droit à l'action en revendication du syndicat des copropriétaires et pour refuser de tenir compte de l'état descriptif de division, établi le 1er août 1969, par la SCI Le Christiania, propriétaire du lot n° IV, conformément à l'article 2 du règlement de copropriété, dont le titre significatif l'imposait comme une clause prioritaire, l'arrêt attaqué a violé les articles 8 de la loi du 10 juillet 1965, 2 et 3 du décret du 17 mars 1967 et 1134 du Code civil ; 2°) que l'article 6 du règlement de copropriété se bornait à donner au propriétaire la simple faculté d'établir un parking sur la partie de terrain réservée en jouissance privative, faculté qui a disparu lorsque la SCI Le Christiania, usant du droit qui lui est reconnu par l'article 2 du règlement de copropriété, a dressé seule l'état descriptif relatif à la division de son lot dont la destination avait été, entre-temps, modifiée, qu'en décidant que l'article 6 1, du règlement de copropriété avait entendu créer un droit de jouissance privative sur les parties communes, l'arrêt attaqué a dénaturé les articles 2 et 6 du règlement de copropriété du 15 juin 1967, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

**Mais attendu que l'état descriptif de division dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière n'ayant pas de caractère contractuel**, la cour d'appel a, sans dénaturation, légalement justifié sa décision, en retenant que la SCI, en usant de la faculté que lui conférait le règlement de copropriété, de subdiviser le lot 4, ne pouvait, par l'établissement de cet état descriptif, priver l'ensemble des copropriétaires du bâtiment 4 du droit de jouissance privative et particulière sur une fraction du sol commun, délimité au plan annexé au règlement et que leur reconnaissait une stipulation de cet acte ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

**Publication :** Bulletin 1992 III N° 241 p. 148

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 16 Novembre 1989

# Annexe 6 : Le syndicat des copropriétaires peut représenter les copropriétaires à une assemblée générale

Question écrite n° 03472 de M. Jean-Pierre Sueur (Loiret - SOC) publiée dans le JO Sénat du 21/02/2008 - page 321

M. Jean-Pierre Sueur appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur des pratiques qui sont de nature à limiter considérablement le champ d'application des règles d'ordre public de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et de son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967, tels que modifiés par la loi de solidarité et renouvellement urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et le décret du 27 mai 2004. Il se trouve, en effet, que de très nombreux ensembles immobiliers comprennent une copropriété dans le périmètre d'une association syndicale libre (ASL) de propriétaires dont l'objet est d'entretenir des équipements d'intérêt commun qui sont souvent la propriété même de l'ASL. Lors de travaux de grande ampleur de mise aux normes, de réhabilitation ou de transformation, présentant un coût important, deux questions se posent au regard du caractère d'ordre public de la loi relative aux copropriétés. En premier lieu, le seul fait d'avoir apporté la propriété d'équipements d'intérêt collectif à une ASL régie librement par ses seuls statuts peut être un moyen de contourner les règles d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 imposant notamment une information des copropriétaires sur les conditions essentielles des marchés lors de la convocation des assemblées générales (à peine de nullité) et des règles de majorité variables selon la nature des travaux. En définitive, que les copropriétaires soient convoqués à l'assemblée de l'ASL statuant sur les travaux ou qu'ils y soient représentés par leur syndicat de copropriétaires, dans l'un et l'autre cas, une application distributive stricte des législations relatives aux copropriétés et aux ASL, aboutit à un contournement, par le jeu des statuts d'ASL pratiquement minimalistes, de la loi du 10 juillet 1965 en ce qu'elle régit notamment l'information des copropriétaires et la répartition des charges d'entretien des équipements d'intérêt collectif selon un critère d'utilité distinct des tantièmes servant de base à l'appel des charges générales. Les copropriétaires ne participent pas à la prise de décision. Il convient donc de considérer que le mandataire doit disposer d'un mandat spécial pour valablement représenter les copropriétaires membres à l'assemblée de l'ASL. Il lui demande en conséquence si un mandataire peut engager les copropriétaires dans le vote de travaux importants sans avoir reçu de mandat spécial à cet effet. En second lieu, la question du cadre juridique de la contribution financière des copropriétaires aux travaux se pose. La pratique généralement constatée révèle une tendance des syndics des copropriétés comprises dans le périmètre d'une ASL à percevoir auprès de chaque copropriétaire leurs contributions aux travaux décidés par l'ASL, et, par commodité, à constituer généralement un fonds de roulement à reverser à l'ASL qui décide seule de son montant. Il lui demande à cet égard de bien vouloir lui indiquer si un syndicat de copropriété peut être membre d'une ASL et quelle est la validité d'une clause prévoyant que les copropriétaires sont exclus du bénéfice de leurs droits réels.
Il lui demande, en outre, de bien vouloir lui indiquer si la contribution des copropriétaires peut être perçue, sans mandat exprès, par le syndic de copropriété et reversée à l'association syndicale libre et si, toujours sans mandat exprès, elle peut être l'objet d'un prêt collectif souscrit par commodité par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires pour un ouvrage appartenant à l'ASL, comme en matière de travaux sur les parties communes d'une copropriété.

**Réponse du Ministère du logement et de la ville , publiée dans le JO Sénat du 29/05/2008 - page 1065**

En vertu d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation, seuls les copropriétaires individuels peuvent être membres d'une association syndicale libre ; en aucun cas, le syndicat ne peut adhérer à cette association. Cette considération se justifie par le fait que seuls les copropriétaires sont titulaires de droits réels. Toute clause contraire est réputée non écrite**. Les statuts d'une association syndicale libre peuvent stipuler que les syndicats de copropriétaires compris dans son périmètre peuvent représenter les copropriétaires à l'assemblée générale. Dans ce cas, le syndicat, pris en la personne du syndic, devient le mandant des copropriétaires pris individuellement**. Le syndic dispose alors d'un mandat général de représentation des copropriétaires à l'assemblée de l'association. Toutefois, sous réserve de l'interprétation des tribunaux, ce simple mandat ne permet pas au syndic d'engager les membres de l'association, c'est-à-dire les copropriétaires, dans le vote de travaux importants sans avoir auparavant recueilli l'accord de chacun d'eux qui sont ses mandants. La jurisprudence précise que lorsque les copropriétaires sont membres de plein droit d'une association syndicale libre, la demande de paiement des charges formulée par l'association doit être dirigée directement contre ces copropriétaires pris individuellement. Formulée contre le syndicat des copropriétaires, elle est irrecevable, même si celui-ci représente les membres de l'association à l'assemblée générale.

**Annexe 7 : CA Bordeaux 16 Janvier 2006 - Obligation de la division au sol pour réaliser une scission avant le projet de loi ALUR**

CA Bordeaux 1ere ch b 16 janv 2006 juris-data n°2006-294137
"*Les copropriétaires opposants sont en droit de soumettre au contrôle du juge la délibération de l'assemblée générale autorisant la scission ; mais le juge n'a que le pouvoir d'annuler ou de refuser d'annuler cette délibération en considération du respect ou non des exigences légales. La résolution décidant le* ***retrait d'un lot de la copropriété initiale doit être annulée car ledit lot est étroitement imbriqué dans un autre lot rendant impossible la division de la propriété du sol***"

# Annexe 8 : Cour Cass. 30 septembre 1998 - N° Pourvoi 96-21904 - Cour de Cassation a admis le retrait d'un lot transitoire

**Cour de cassation**
**chambre civile 3**
**Audience publique du mercredi 30 septembre 1998**
**N° de pourvoi: 96-21904**
Publié au bulletin **Rejet.**

**Président : M. Beauvois ., président**
Rapporteur : M. Chemin., conseiller rapporteur
Avocat général : M. Baechlin., avocat général
Avocats : la SCP Peignot et Garreau, Mme Thouin-Palat., avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Sur le moyen unique :
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 20 novembre 1995), que Mlle X..., propriétaire de lots dans un groupe d'immeubles en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 janvier 1990 qui a approuvé la scission de lots non construits au profit de la société civile immobilière du Parc de Saint-Maur (SCI) et de la société GFII, jusqu'alors membres du syndicat des copropriétaires ;

Attendu que Mlle X... fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande, alors, selon le moyen, que la décision en cause ayant fait l'objet de la résolution n° 1, approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires le 4 janvier 1990, constituait bien un acte de disposition comportant acquisition des lots de copropriété annulés, et se trouvait soumise aux conditions prévues par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, de sorte qu'elle ne pouvait être prise à la majorité prévue par les articles 25 et 28 du même texte ; que, dès lors, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les textes ci-dessus visés ;

Mais attendu qu'ayant retenu que le syndicat des copropriétaires n'avait effectué aucun acte de disposition et n'avait rien aliéné et que les lots nos 5-6 et 3001 à 3150 étaient sortis de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée, étant observé que ces lots appartenaient déjà à la SCI et à la société GFII, la cour d'appel en a exactement déduit que, s'agissant d'une scission prévue à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, la décision pouvait être adoptée à la majorité de l'article 25 de cette loi ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

# Annexe 9 : Cass 3e civ 17 Fev 1999 - N° Pourvoi 97- 14 368 - Cour de Cassation a admis le caractère hétérogène permet de mettre en place une organisation différente selon l'alinéa 2 de l'article 1 de la loi de 1966

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du 17 février 1999
N° de pourvoi: 97-14368
Publié au bulletin
Rejet.

Président : M. Beauvois ., président
Rapporteur : M. Chemin., conseiller apporteur
Avocat général : M. Baechlin., avocat général
Avocats : MM. Choucroy, Capron., avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 février 1997) que la société civile immobilière Italie-Vandrezanne (SCI) a fait établir le 6 novembre 1969 un état descriptif de division en vue de la construction sur une parcelle d'un centre commercial, de plusieurs tours à usage d'habitation et d'immeuble de bureaux devant être édifiés par tranches successives ; qu'une association syndicale libre Italie-Vandrezanne (ASL), dont étaient obligatoirement membres tous les propriétaires de lots, a été constituée, par acte du 5 novembre 1970, avec pour objet notamment la " gestion et l'entretien et tous les travaux destinés à permettre ou faciliter l'usage collectif des parties de l'ensemble immobilier, sous le régime de l'indivision forcée " ; que le lot n° 23, ultérieurement créé et destiné à la construction d'une tour dont le permis de construire a été annulé, a été acquis par la ville de Paris, puis modifié par l'adjonction de deux autres lots pour constituer le lot n° 31 qui a été acquis par la société civile immobilière Italie Grand Ecran, puis en 1988 par l'association foncière urbaine libre Grand Ecran (AFUL), ce lot comprenant une quote-part de charges fixée à 3 145 000 dix millionnièmes, aux termes d'une répartition provisoire des charges faite dans l'attente de la détermination des surfaces définitives des constructions édifiées ou d'une révision ultérieure à opérer par voie d'expertise à défaut d'accord ; qu'un litige opposant les propriétaires successifs de ce lot à l'ASL pour le paiement des frais et charges mis en recouvrement selon les stipulations de l'état descriptif de division, un expert judiciaire désigné, par une première décision de justice du 11 juillet 1985, puis par une autre du 2 mars 1990, afin de proposer une nouvelle répartition des charges, a dû interrompre ses opérations afin que soient tranchés différents problèmes juridiques excédant sa mission ; que par acte du 11 octobre 1993, l'AFUL a assigné l'ASL en constatation de nullité de cette association syndicale et en annulation de son assemblée générale du 10 mai 1978 ayant déterminé les parties communes générales et spéciales ; que, par acte du 18 novembre 1993, l'ASL a assigné l'AFUL en paiement de diverses sommes pour charges arriérées ; que les deux procédures ont été jointes ;

Attendu que l'AFUL fait grief à l'arrêt de dire que le groupe d'immeubles concerné par l'association syndicale Italie-Vandrezanne constitue un ensemble immobilier au sens de l'alinéa 2 de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 alors, selon le moyen, 1° que la loi du 10 juillet 1965 régit obligatoirement tout groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes ; qu'il en est ainsi d'immeubles dont l'assiette appartient indivisément à la collectivité des copropriétaires, chaque lot privatif étant affecté de tantièmes de parties communes ; qu'en l'espèce, il avait été constaté par le jugement infirmé que l'assiette des immeubles concernés constituait une parcelle unique commune à la collectivité des copropriétaires sans faire l'objet d'aucune appropriation privative, ce qui était corroboré par les documents fonciers et rapports d'expertise versés aux débats par l'AFUL ; qu'en s'abstenant totalement de prendre en considération l'homogénéité de la structure du sol sur lequel étaient édifiés les immeubles, l'arrêt attaqué a violé l'article 1er, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965 ; 2° que le régime de la copropriété n'est pas exclu par l'édification d'une construction en volumes sur un lot de copropriété ; qu'il résulte de l'acte du 20 décembre 1988, modifiant l'état descriptif, comme de celui du 10 juillet 1989 établissant la division en volumes de l'immeuble à édifier sur le lot 31, que ce lot restait affecté de dix millionnièmes des parties communes ; qu'en tenant compte de l'autonomie des lots en volume résultant de la construction édifiée sans avoir égard à ce qu'elle était réalisée sur un lot de copropriété affecté d'une quote-part des parties communes, l'arrêt attaqué a encore violé l'article 1er, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965 ; 3° que l'arrêt attaqué ne pouvait exclure le régime de copropriété par la seule référence à la création par l'acte du 20 décembre 1988 de " lots " en volume, portant les numéros 24, 25, 27, 28 et 29, ne comportant pas de quotes-parts de parties communes, sans vérifier si ces lots, constitués d'espaces en tréfonds dont il était précisé : " non destinés à la construction, restant classés dans le domaine public ou privé de la ville de Paris " et dont il ressortait qu'ils étaient destinés à des équipements d'intérêt public, étaient concernés par l'objet de l'association syndicale constituée pour " assurer la gestion et l'entretien et tous les travaux destinés à permettre ou faciliter l'usage collectif des parties de l'ensemble immobilier sous le régime de l'indivision forcée " ; que l'arrêt attaqué a encore violé l'article 1er, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965 ; 4° que la création par la ville de Paris de lots en volume destinés à identifier les espaces en tréfonds affectés à des équipements d'intérêt public, faisant partie de son domaine privé ou public n'était pas de nature à exclure le régime de copropriété des immeubles bâtis sur une assiette unique affectée de quotes-parts de parties communes ; que l'arrêt attaqué a violé l'article 1er, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les modifications apportées par l'acte du 20 décembre 1988 à l'état descriptif de division initial avaient entraîné la création de nouveaux lots individualisant en superficie comme en hauteur des fractions d'immeubles autonomes les uns par rapport aux autres, et que notamment les lots nos 24-25-27-28 et 29 avaient pour base diverses parcelles et étaient formés d'espaces en tréfonds, la cour d'appel, qui en a déduit, abstraction faite de motifs surabondants, qu'il découlait de ce nouvel état descriptif une hétérogénéité du régime juridique des fractions de l'immeuble, a exactement retenu, par ces seuls motifs et, sans être tenue de procéder à une

recherche qui ne lui était pas demandée, que se trouvait ainsi constitué un ensemble immobilier pour lequel il était possible d'instituer une organisation différente de celle de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'il appartenait à l'AFUL de régler les charges mises en recouvrement par l'ASL créée pour gérer cet ensemble immobilier auquel elle appartenait statutairement ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Publication : Bulletin 1999 III N° 42 p. 28

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 19 février 1997

# Annexe 10 : Exemple de réseaux de servitudes dans un état descriptif de division FPgéo

SERVITUDES

1 - LE PRINCIPE
Pour la réalisation et l'entretien de l'ensemble immobilier, avec les exigences techniques qui en découlent, et pour le fonctionnement de cet ensemble immobilier, sont créées les diverses servitudes nécessaires entre les différents volumes.
L'énumération faite ci-après n'a pas un caractère exhaustif, ce qui signifie que chaque volume jouira d'une manière générale, de toutes les servitudes nécessaires a la réalisation et a l'entretien des ouvrages de l'ensemble immobilier et les supportera également vis-à-vis des autres volumes.
La localisation des servitudes n'a volontairement pas été fixée, dans la mesure ou elle résultera de la réalisation des travaux et ouvrages. Néanmoins, certaines servitudes ayant un caractère particulier sont précisées a l'article *10.3 ≪Servitudes particulières ≫.*

2 - SERVITUDE GENERALES
• Servitudes d'appui, d'accrochage, d'ancrage des volumes
Les volumes sont grèves ou bénéficient les uns par rapport aux autres de toutes les servitudes d'appui, d'accrochage, et d'ancrage, nécessaires a l'installation des ouvrages et aménagements lies soit a la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit a des équipements, travaux ou amélioration, sous réserve de ne pas compromettre la solidité et la stabilité de l'ensemble immobilier.
• Servitudes de passage
Chaque volume est grève ou bénéficie de façon réciproque des servitudes de passage de quelque nature qu'elles soient pour le bon fonctionnement, l'utilisation et l'entretien du présent ensemble immobilier et notamment la ou la disposition des lieux ne permet pas a un propriétaire d'accéder directement a ses équipements.
• Servitudes de tour d'échelle
Les volumes sont grèves ou bénéficient les uns par rapport aux autres d'une servitude de tour d'échelle afin d'assurer notamment l'entretien, la réparation, le ravalement, éventuellement la reconstruction des ouvrages. Les propriétaires des ouvrages et des bâtiments supporteront, sans indemnité, l'exécution des réparations nécessaires a l'entretien des bâtiments et des ouvrages, quelle qu'en soit la durée, et devront livrer accès aux gestionnaires, architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers, charges de surveiller, conduire ou exécuter ces travaux. A cet effet en cas d'absence prolongée, tout occupant devra permettre l'accès de son local par tout moyen a sa convenance. Le moyen choisi devra être porte a la connaissance du syndic de l'association syndical qui pourra utiliser ce droit de libre accès en cas d'urgence. L'exercice de cette servitude devra entrainer la gène la plus réduite possible. Les nuisances occasionnées seront réparées ou indemnisées par le bénéficiaire de la servitude.
• Servitudes relatives aux réseaux
Les différents volumes de l'ensemble immobilier sont grèves et bénéficient de façon réciproque :
- des servitudes nécessaires au passage des différents réseaux, câbles, canalisations et gaines d'eau potable, d'électricité, d'assainissement eaux usées et eaux pluviales, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision, de télédistribution, gaines d'aération, de désenfumages, etc. Cette énumération est purement énonciative et non limitative.
- des servitudes de passage nécessaires a l'entretien la réparation, le remplacement des réseaux, câbles, canalisations et gaines précités. De la même façon, les volumes supérieurs devront supporter, en toiture, l'installation et l'entretien de tous dispositifs de réception du son et de l'image desservant les autres volumes.
Dans la mesure ou ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux affectes a l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume desservi a partir des canalisations générales.
• Servitude d'écoulement des eaux pluviales
Chaque volume supérieur bénéficiera, a l'encontre du ou des volumes inferieurs, de toute servitude d'écoulement des eaux de pluie et de nettoiement.
• Servitude de surplombs
Du fait de la configuration des constructions, chaque volume est grevé ou bénéficie les uns par rapport aux autres des autres volumes d'une servitude de surplomb, découlant de l'existence de corniches des toitures, des fenêtres, des éléments d'architectures et éventuellement des enseignes.

3 - SERVITUDES PARTICULIERES
• Concernant le Volume 1 : logements locatifs Habitat 44
*Servitudes passives*
▪ Le volume n°1 est grevé d'une servitude de passage piéton au profit des volumes 2 et 3 :
- pour l'accès au niveau 1er Etage des volumes n°2 et 3. Cette servitude pourra s'exercer en tous temps et heures ; son assiette (la rampe d'accès a créer) est représentée sur le plan du rez-de-chaussée. (Pour l'entretien de la rampe d'accès : voir article 12.2 ci-après)
- pour l'issue de secours, par les cages d'escaliers du bâtiment existant (volume n°1) jusqu'a la rue martin. Cette servitude pourra s'exercer uniquement en cas d'urgence. Les charges d'entretien de ces cages d'escaliers incombent uniquement aux propriétaires du volume n°1.
Fonds dominant : volumes n°2 et 3
Fonds servant : volume n°1
▪ Le volume n°1 est grevé d'une servitude de passage véhicules au profit des volumes 4 et 5 pour l'accès aux places de stationnements situes dans leurs volumes. L'assiette de cette servitude de passage est représentée par un hachurage rouge sur le plan du niveau 1er Etage. (Pour les charges d'entretien de cette assiette - voir article 12.2 ci-après)
Fonds dominant : volumes n°4 et 5
Fonds servant : volume n°1
▪ Le volume n°1 est grevé d'une servitude d'utilisation de l'enclos à poubelles, situe au nord Est du bâtiment existant, aux profits des volumes n°2 et 3. Les propriétaires des volumes n°2 et 3 pourront entreposer leurs containers poubelles. L'entretien de cet enclos a poubelles incombe au propriétaire du fond servant (volume n°1).
Fonds dominant : volumes n°2 et 3
Fonds servant : volume n°1
▪ Le volume n°1 est grevé d'une servitude de pose de borne interactive au profit du volume n°3. Cette servitude comprend, en tréfonds, le passage des câbles permettant l'alimentation de la borne précitée et la pose, en sursol, de la borne interactive. Cette borne pourra être utilisée par les allocataires des propriétaires du volume n°3 (Volume C.A.F). Cette borne est représentée sur le plan du niveau 1er Etage et pourra être déplacée a un autre endroit au moment de la construction pour des impératifs techniques. Les charges liées a cette borne incombent uniquement aux propriétaires du volume n°3.

Fonds dominant : volume n°3
Fonds servant : volume n°1
▪ Le volume n°1 est grève d'une servitude de pose de boîte aux lettres au profit du volume n°3. (Pour la position de la boite aux lettres voir plan du niveau 1er Etage)
Fonds dominant : volume n°3
Fonds servant : volume n°1
▪ Le volume n°1 est grève de servitudes de vues aux profits des volumes n°2 et 3 du fait des fenêtres existantes ou a créer dans le cadre du permis de construire et du modificatif a ce permis précités.
Fonds dominant : volumes n°2 et 3
Fonds servant : volume n°1
*Servitudes actives*
▪ Le volume n°1 bénéficie d'une servitude de vues sur le volume n°3, pour toutes les ouvertures existantes donnant sur ce dernier volume.
Fonds dominant : volume n°1
Fonds servant : volume n°3

**Annexe 11 : Journal Officiel de L'Assemblée Nationale du 27 Août 1966, p.2879**



**EQUIPEMENT**

**19184.** — **M. Charret** appelle l'attention de **M. le ministre de l'équipement** sur les dispositions de l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété qui prévoit la possibilité de créer des syndicats secondaires par bâtiment. Il lui expose à cet égard la situation suivante : dans un immeuble neuf comportant vingt-quatre logements et trois locaux professionnels, desservi par un seul système de chauffage collectif et formant une seule barre avec quatre allées, des copropriétaires ont voulu changer le syndic. Celui-ci a été maintenu à la majorité. Or, la minorité vient de créer un syndicat secondaire pour certaines cages d'escalier et de nommer un deuxième syndic salarié. Par suite, certains copropriétaires vont, contre leur gré, payer deux syndics alors que la gestion normale d'un petit immeuble ne l'impose pas. Dans l'attente du règlement d'administration publique devant fixer les conditions de la loi précitée du 10 juillet 1965, il lui demande : 1° ce qu'entend par « bâtiment » l'article 27 en cause ; s'il s'agit de bâtiments séparés ou de cages d'escalier ; 2° s'il s'agit de cages d'escalier, si le vote doit avoir lieu par cage séparée ou à la majorité de l'ensemble des cages concernées votant globalement ; 3° si le syndic secondaire peut être pris en dehors des copropriétaires et être salarié en plus du syndic principal ; 4° si le règlement de copropriété, qui ne prévoyait qu'un syndic et un conseil de gérance, doit être modifié à la majorité prévue à l'article 26 de ladite loi ; 5° de quel recours disposent les copropriétaires quand un syndicat secondaire est créé sans motif raisonnable et accroît leurs charges ; 6° dans quel but le législateur a voulu doubler un syndicat principal par un syndicat secondaire. Il lui demande enfin s'il n'estime pas indispensable de promulguer dans les meilleurs délais le règlement d'administration publique prévu à l'article 47 de la loi du 10 juillet 1965. (*Question du 27 avril* 1966.)

*Réponse.* — Les questions posées appellent, sous la réserve expresse de l'appréciation souveraine des tribunaux, les réponses suivantes : 1° par bâtiments, il faut entendre des constructions indépendantes les unes des autres, même si ces constructions sont desservies par des équipements ou des aménagements communs ; 2° conformément aux dispositions de l'article 27, alinéa 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, la décision de constituer un syndicat, dit secondaire, appartient à une assemblée réunissant les copropriétaires des lots composant le ou les bâtiments pour lesquels ils envisagent de constituer entre eux un tel syndicat ; 3° la réponse est affirmative ; 4° la modification du règlement de copropriété, en ce qu'elle concerne la création du syndicat secondaire, résulte automatiquement de la décision de créer ce syndicat prise par l'assemblée spéciale visée à l'article 27, alinéa 1. Il appartient, néanmoins, à l'assemblée du syndicat principal d'apprécier l'opportunité de procéder à une modification du règlement de copropriété de l'ensemble de l'immeuble, en vue de tenir compte de la création du syndicat secondaire, dans la mesure où il s'agit de la jouissance de l'usage et de l'administration des parties communes ; cette modification doit être faite à la majorité fixée par l'article 26 de la loi susvisée ; il appartient en outre aux syndicats intéressés de faire publier au fichier immobilier la délibération créant le syndicat secondaire et, éventuellement, la modification apportée au règlement initial ; 5° sous réserve de sa régularité, la délibération de l'assemblée spéciale visée à l'article 27, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965, décidant de créer un syndicat secondaire s'impose à tous les autres copropriétaires ; 6° la création d'un syndicat secondaire a pour but de faciliter la gestion et l'entretien des parties communes et des éléments d'équipement n'intéressant qu'un certain nombre de copropriétaires lorsque ces derniers estiment que le domaine de la communauté d'intérêts qui existait à l'origine peut être restreint ; 7° l'élaboration du règlement d'administration publique prévu à l'article 47 de la loi du 10 juillet 1965 est très avancée en préparation et sa publication semble pouvoir intervenir à bref délai.

# Annexe 12 : Article 27 et 28 de la loi de 1965 avant la LOI ALUR

Article 28:

" I-*Lorsque l'immeuble comporte* ***plusieurs bâtiments*** *et que la* ***division de la propriété*** *du sol est possible :*

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

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

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

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

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

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

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

*syndicat initial. ;*"

Article 27:

"*Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.*
*Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultants pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.*
*Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un*."

**Scission en volumes: une solution pour les copropriétés et les ensembles immobiliers complexes en difficulté.**

**Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., E.S.G.T., 2014**

---


**RÉSUMÉ**

De nombreux ensembles immobiliers complexes, faute d'un mauvais choix initial de gestion, se dégradent. Pour faciliter la gestion des grands ensembles, l'utilisation de la scission était récurrente car elle permettait une sortie du mode de gestion de la copropriété, Cependant elle comprenait la condition de divisibilité au sol qui ne pouvait être applicable aux ensembles immobiliers complexes. Malgré cela une scission judicaire en volumes a été réalisée à La Noue sur un ensemble immobilier complexe.
Pour répondre à ce vide juridique et dans le cadre de gestion des copropriétés dégradées, la loi ALUR permet la scission en volumes des copropriétés.

Ce mémoire propose une analyse des pratiques utilisées jusqu'a la loi ALUR pour permettre le redressement d'une copropriété dégradée, puis les apports de la loi pour les copropriétés en difficulté et plus particulièrement la scission en volumes.
Il se termine par la méthodologie à appliquer par le Géomètre-Expert pour entreprendre une scission en volumes.


**Mots clés : Copropriété - Scission - Loi ALUR - Ensemble immobilier complexe - Géomètres-Experts - Grands ensembles -**

---


**SUMMARY**

A "complex building", is a work with part of building interlock into each other, and affect to different activity.
Many "complex building" are degraded, because of a bad initial management choices.
To make easier the management of big condominiums we used the division of the condominium. The division enable to free itself from the condominium management. However, the division require the ground divisibility, and it is not possible in "complex building".
But a legal division depending on a division by volumes was made in a "complex building".
To plug a legal loophole, a French law : "loi ALUR", authorize the division of the condominium depending a division by volumes instead of ground division.

This memory study the solutions before the "loi ALUR" to allow the improvement of a condominium.
The second part interpret the new solution of the "loi ALUR": the scission depending a division by volumes.
Finally, we describe the methodology use by the surveyor, to undertake the division of the condominium depending on a division by volumes.


**Key words : Collective ownership - Division of the condominium - "loi ALUR" - "Complex building" - Surveyor -**

+