

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA DÉCENTRALISATION

Arrêté du 10 mai 2025 relatif à la qualité de syndic d'intérêt collectif

NOR : ATDL2431615A

Publics concernés : syndicats de copropriétaires, syndicats de copropriété (professionnels, bénévoles, coopératifs) ; administrateurs provisoires, notaires ; copropriétaires ; services de l'Etat et établissements publics de l'Etat chargés de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ; services des collectivités locales et leurs groupements publics.

Objet : l'arrêté définit le contenu du dossier technique et de l'acte d'engagement, ainsi que le contenu du bilan pour les syndicats d'intérêt collectif. Le présent arrêté précise donc :

- les pièces du dossier technique de demande d'agrément initial ;
- les pièces de l'acte d'engagement ;
- les pièces du bilan à l'issue de la troisième année à transmettre par le syndic d'intérêt collectif au titre des modalités de contrôle et, le cas échéant, de renouvellement de l'agrément.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Application : le présent arrêté est pris en application du décret n° 2025-508 du 10 mai 2025 relatif à la qualité de syndic d'intérêt collectif prévue à l'article 18-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique et la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement,

Vu le code des relations entre le public et l'administration ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et notamment son article 18-3 ;

Vu le décret n° 2025-508 du 10 mai 2025 relatif à la qualité de syndic d'intérêt collectif prévue à l'article 18-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes du 28 novembre 2024 ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière du 29 novembre 2024 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat du 9 janvier 2025,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Le dossier de demande d'agrément mentionné à l'article 1^{er} du décret du 10 mai 2025 susvisé comprend obligatoirement les pièces du dossier technique et les pièces de l'acte d'engagement, indiquées respectivement aux annexes I et II du présent arrêté.

Art. 2. – Le bilan mentionné au III de l'article 5 du décret du 10 mai 2025 susvisé comprend obligatoirement les pièces indiquées à l'annexe III du présent arrêté.

Art. 3. – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 10 mai 2025.

*La ministre auprès du ministre de l'aménagement
du territoire et de la décentralisation,
chargée du logement,*

*Pour la ministre et par délégation :
L'adjointe au directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
A.-E. OUVARD*

*Le ministre d'État, garde des sceaux,
ministre de la justice,*
Pour le ministre et par délégation :
*La directrice des affaires civiles
et du sceau,*
V. DELNAUD

*Le ministre de l'économie, des finances
et de la souveraineté industrielle et numérique,*
Pour le ministre et par délégation :
*Le sous-directeur
chargé de la 4^e sous-direction
de la direction du budget,*
T. ESPEILLAC

ANNEXES

ANNEXE I

PIÈCES DU DOSSIER TECHNIQUE DE DEMANDE D'AGRÈMENT

Le dossier technique de demande d'agrément initiale comprend les pièces suivantes :

1. Les coordonnées des copropriétés gérées ;
2. L'évolution du montant des impayés sur une période donnée ;
3. Les actions entreprises au titre du plan pluriannuel de travaux visé à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
4. Tous documents permettant d'attester de sa capacité à remplir les compétences fixées à l'article 1^{er} du décret n° 2025-508 du 10 mai 2025 dont les qualifications ou certifications concernant le redressement des copropriétés en difficulté ;
5. Une présentation des actions mises en œuvre par le syndic pour accompagner les copropriétés en difficulté au sens des articles 29-1 A, 29-1 B, et 29-1 C et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ou faisant l'objet d'un dispositif opérationnel contractualisé avec l'Agence nationale de l'habitat, qu'il a en gestion, telle qu'une opération programmée de l'habitat, au sens de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, d'un plan de sauvegarde, au sens de l'article L. 615-1 du même code ou une opération de requalification des copropriétés dégradées, au sens des articles L. 741-1 et L. 741-2 du même code peut également être fournie.

ANNEXE II

PIÈCES DE L'ACTE D'ENGAGEMENT

L'acte d'engagement comprend les pièces suivantes :

1. Les noms, compétences et expériences des personnes physiques intervenant pour la mise en œuvre des missions dévolues au syndic en matière de gestion, comptabilité et recouvrement ;
2. Le nombre de lots, quelle que soit leur affectation, et le nombre d'immeubles gérés par chaque gestionnaire accompagnant les copropriétés ;
3. L'obligation de signaler au représentant de l'Etat dans le département tout départ des gestionnaires accompagnant les copropriétés citées au point 1 ci-dessus ;
4. L'obligation de signaler au représentant de l'Etat dans le département tout changement notable dans sa situation qui conduirait à la cessation de ses fonctions de syndic d'intérêt collectif.

ANNEXE III

PIÈCES DU BILAN A TRANSMETTRE AU TITRE DES MODALITES DE CONTRÔLE

Le bilan mentionné au III de l'article 5 du décret n° 2025-508 du 10 mai 2025 contient notamment les éléments suivants pour chaque copropriété faisant l'objet de procédures prévues aux articles 29-1 A et 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ou d'un dispositif opérationnel contractualisé de l'Agence nationale de l'habitat :

- les diligences réalisées pour la reprise et l'approbation des comptes, le recouvrement des charges impayées, la conservation des parties communes et l'animation des instances de gestion ;
- l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération avec la distinction du montant des diligences exceptionnelles pour le redressement de la copropriété ;
- les préconisations pour garantir le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété et la réhabilitation des parties communes.

Le bilan comprend également les éléments permettant de vérifier le respect des conditions de l'acte d'engagement, pour chaque pièce listée à l'annexe II ci-dessus.