

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA DÉCENTRALISATION

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

NOR : ATDL2431604D

Publics concernés : syndicats de copropriétaires, syndics 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 la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, services des collectivités locales et leurs groupements publics.

Objet : le décret a pour objet de déterminer les modalités d'application de l'article 18-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Il définit notamment les conditions d'obtention de l'agrément de syndic d'intérêt collectif prévu ainsi que de la procédure de contrôle et de retrait dudit agrément.

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

Application : le décret est pris pour l'application de l'article 18-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 créé par l'article 20 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation ;

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, notamment son article 18-3 ;

Vu 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 fonds de commerce ;

Vu le décret du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application 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 fonds de commerce ;

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,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le syndic professionnel qui souhaite obtenir l'agrément prévu à l'article 18-3 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, adresse une demande d'agrément au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique. Il joint à sa demande un dossier comprenant les pièces suivantes :

1° Un dossier technique attestant que le syndic professionnel dispose des compétences recherchées. Ces compétences reposent sur la capacité à savoir accompagner les copropriétés en difficulté au sens des articles 29-1 A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et le cas échéant faisant l'objet d'un dispositif opérationnel contractualisé avec l'Agence nationale de l'habitat, telle qu'une opération programmée d'amélioration 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, ainsi que :

- conduire des diligences complexes pour résoudre de nombreuses situations d'impayés ;
- rétablir une gestion défaillante et assurer un fonctionnement efficace des instances de gestion ;
- reconstituer une comptabilité pour des ensembles immobiliers complexes, n'ayant pas approuvé leurs comptes ou qui présentent d'importantes lacunes ou irrégularités voire en carence depuis plusieurs années ;
- conduire des programmes de travaux traitant de l'habitabilité d'immeubles soumis au statut de la copropriété.

Ce dossier technique doit attester de sa qualité de syndic de copropriété conformément aux dispositions du décret du 20 juillet 1972 susvisé.

2° Un acte d'engagement du syndic professionnel qui, au regard de la démonstration de sa capacité à exercer ses compétences dans le cadre de copropriétés en difficulté, expose les mesures qu'il s'engage à respecter pour l'accompagnement des copropriétés faisant l'objet des procédures prévues aux articles 29-1 A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et le cas échéant faisant l'objet d'un dispositif opérationnel contractualisé de l'Agence nationale de l'habitat.

La liste des pièces à joindre à l'acte d'engagement est fixée par arrêté du ministre chargé du logement.

Cet engagement comprend l'obligation de se former, en plus des formations de droit commun, spécifiquement sur l'accompagnement des copropriétés en difficultés pour les gestionnaires accompagnant ces mêmes copropriétés, au moins sept heures par an sur toute la durée de l'agrément.

Le demandeur s'engage à ce que son assurance responsabilité civile professionnelle soit ajustée expressément afin que soient couvertes ses activités dans le cadre de l'agrément de syndic d'intérêt collectif.

Art. 2. – Le représentant de l'Etat dans le département peut, pour l'examen de la demande d'agrément, solliciter l'avis d'un représentant du Conseil national des administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires spécialisé dans la gestion des copropriétés en difficulté, des collectivités territoriales intéressées, d'un organisme sous convention avec l'Etat, de l'Agence nationale de l'habitat et des établissements publics du ministère en charge de l'urbanisme.

Art. 3. – I. – L'agrément est accordé par le représentant de l'Etat dans le département, pour une durée de cinq ans, dans un délai de deux mois à compter de la date de dépôt du dossier technique et de l'acte d'engagement complets.

Le représentant de l'Etat peut auditionner le demandeur pour toute information complémentaire qui lui semble utile.

II. – En cas de dossier incomplet, notamment quant aux conditions d'exercice de sa mission, le représentant de l'Etat adresse à l'intéressé une demande de pièces complémentaires et le délai d'instruction de l'agrément est suspendu jusqu'à réception des compléments demandés.

Art. 4. – Lorsque les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte mentionnés au III de l'article 18-3 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, qui sont dispensés de procédure d'agrément, font une demande expresse de reconnaissance de la qualité de syndic d'intérêt collectif, ils signent un acte d'engagement exposant notamment les mesures et l'accompagnement des copropriétés en difficulté qu'ils s'engagent à respecter et l'adressent au représentant de l'Etat dans le département. Ils sont inscrits dans la liste prévue au II de l'article 18-3 de la même loi.

Art. 5. – I. – Le représentant de l'Etat dans le département peut contrôler ou faire contrôler, sur pièce et sur place, tout syndic d'intérêt collectif, aux fins de vérifier l'existence et la qualité de l'accompagnement effectué tout au long de l'intervention, ainsi que le respect continu par le syndic d'intérêt collectif des règles et des principes tenant à cette qualité.

Saisi d'une demande relative aux conditions d'exercice de sa mission, le syndic d'intérêt collectif doit fournir au représentant de l'Etat dans le département, tous les éléments lui permettant de s'assurer du respect des conditions ayant justifié la délivrance de son agrément.

II. – En cas de non-respect des conditions d'exercice de la mission de syndic d'intérêt collectif, ou de difficultés dans l'exercice de sa mission signalées par l'administrateur provisoire ou par le Conseil national des administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires, ou le conseil syndical, après mise en demeure non suivie d'effet au terme d'un délai d'un mois au plus fixé par le représentant de l'Etat et qui ne saurait être inférieur à quinze jours, ce dernier peut, après avoir invité le syndic d'intérêt collectif en cause à faire valoir ses observations, lui retirer son agrément ou faire perdre la qualité de syndic d'intérêt collectif pour les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte mentionnés au III de l'article 18-3 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée. Le représentant de l'Etat peut solliciter l'avis préalable des personnes mentionnées à l'article 2 du présent décret.

Le non-respect de l'acte d'engagement, notamment le départ des gestionnaires accompagnant les copropriétés qui sont cités au troisième alinéa du 2° de l'article 1^{er} du présent décret, entraîne le retrait de l'agrément de syndic d'intérêt collectif ou la perte de la qualité de syndicat d'intérêt collectif pour les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte mentionnés au III de l'article 18-3 de la loi du 10 juillet 1965 précitée.

Le fait pour un syndic de copropriété de ne plus satisfaire aux conditions fixées par le décret du 20 juillet 1972 susvisé entraîne le retrait de l'agrément de syndic d'intérêt collectif.

III. – Les syndicats d'intérêt collectif transmettent au représentant de l'Etat un bilan à l'issue de la troisième année d'exercice de cette qualité comprenant les éléments fixés par arrêté du ministre chargé du logement.

Ce bilan intègre la réalisation des engagements de formation du syndic et, le cas échéant, l'actualisation de l'acte d'engagement en cas de changement dans la liste des personnes intervenant pour la mise en œuvre des missions dévolues au syndic en matière de gestion, comptabilité et recouvrement.

Le représentant de l'Etat associe à l'examen de ce bilan les maîtres d'ouvrage des dispositifs contractualisés de l'Agence nationale de l'habitat, et, en tant que de besoin, les personnes mentionnées à l'article 2 du présent décret, ainsi que les administrateurs provisoires intéressés au redressement des copropriétés gérées par le syndic d'intérêt collectif.

IV. – Le renouvellement de l'agrément de syndic d'intérêt collectif est conditionné à l'appréciation des éléments de bilan présentés tels que définis au présent article, et à la signature d'un nouvel acte d'engagement tel que prévu au 2° de l'article 1^{er} du présent décret. Pour les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte mentionnés au III de l'article 18-3 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le maintien de leur qualité de syndicat d'intérêt collectif est conditionné aux mêmes éléments de bilan.

En cas de non renouvellement de l'agrément, le préfet de département invite le syndic d'intérêt collectif en cause à faire valoir ses observations.

Art. 6. – L'agrément ne vaut que dans les limites administratives du département dans lequel il a été délivré.

Les dispositions prévues à l'article 3 du décret du 20 juillet 1972 susvisé s'appliquent au syndic établi en France s'il est ressortissant d'un autre Etat membre de l'Union européenne ou d'un Etat non membre de l'Union européenne.

Art. 7. – 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, le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation et la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du 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.

Fait le 10 mai 2025.

FRANÇOIS BAYROU

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'aménagement du territoire
et de la décentralisation,*

FRANÇOIS REBSAMEN

*Le ministre d'État, garde des sceaux,
ministre de la justice,*

GÉRALD DARMANIN

*Le ministre de l'économie, des finances
et de la souveraineté industrielle et numérique,*

ÉRIC LOMBARD

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

VALÉRIE LÉTARD