

Annexe

PROPOSITION DU GRECCO POUR UN STATUT DES PETITES COPROPRIÉTÉS¹

Section I. Dispositions dérogatoires applicables aux Syndicats composés de deux copropriétaires

Article 1

Les dispositions de la présente section sont applicables aux syndicats composés de deux copropriétaires quels que soient le nombre et l'usage des lots. Les copropriétaires peuvent recourir à une gestion du syndicat par un syndic ou par contrat.

Paragraphe 1 : Gestion du syndicat avec syndic de copropriété

¹ *Après la nomination de certains de ses membres au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) et notamment de son président, le professeur Hugues Périnet-Marquet, le Groupe de recherche sur la copropriété (GRECCO) s'est reformé autour du professeur Matthieu Poumarède de l'Université Toulouse 1 Capitole qui a accepté d'en prendre la présidence.*

Le groupe de travail est composé de : Denis Brachet, géomètre-expert ; Véronique Bacot-Réaume, expert judiciaire ; Patrick Baudoin, avocat ; Eliane Frémeaux, Institut d'études juridiques du conseil supérieur du notariat ; Laurence Guegan-Gélinet, avocat ; Florence Bayard-Jammes, enseignant-chercheur, Jacques Laporte, conseil ; Agnès Lebatteux, avocat ; Stéphane Lelièvre, notaire ; Agnès Medioni, gestionnaire de copropriété, expert ; Bernard Pérrouzel, expert ; Olivier Safar, gestionnaire de copropriété.

Article 2

Les deux copropriétaires décident d'un commun accord de confier les fonctions de syndic à l'un d'eux ou à un professionnel. A défaut d'accord, chacun des copropriétaires peut saisir le juge à cette fin.

Si le syndic est choisi parmi les copropriétaires, il doit être assuré au titre de sa responsabilité aux frais du Syndicat. La délibération d'assemblée générale vaut contrat de syndic. Ses fonctions sont exercées à titre gratuit, néanmoins il peut être remboursé des frais exposés pour l'exercice de sa mission.

En cas de décès ou d'incapacité du copropriétaire désigné pour assurer les fonctions de syndic, ou cas de mutation du lot de ce dernier, l'autre copropriétaire assure ces fonctions de plein droit jusqu'à nouvelle décision amiable ou judiciaire.

Article 3

Les décisions relevant de l'assemblée générale peuvent être adoptées d'un commun accord lors d'une réunion convoquée et tenue sans formalisme, à l'issue de laquelle est dressé un relevé de décisions signé par les deux copropriétaires, incluant, en cas de travaux, leur description et leurs modalités financières.

Si les décisions indispensables à l'administration, la conservation, et à l'entretien de l'immeuble, n'ont pu être prises, le syndic ou, à défaut, le copropriétaire le plus diligent peut convoquer une nouvelle réunion, selon les modalités prévues par les articles [renvoi aux dispositions du régime général].

En l'absence de décision lors de cette seconde réunion, le copropriétaire le plus diligent, notifie à l'autre ainsi qu'au syndic professionnel éventuellement désigné, les mesures envisagées et leur chiffrage. Cette notification doit reproduire intégralement les dispositions de l'article (3).

En l'absence de recours dans les conditions prévues à l'article (3), ces mesures sont mises en œuvre, à l'issue du délai prévu par cet article, et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires, par le syndic professionnel éventuellement désigné, ou, à défaut, par le copropriétaire le plus diligent.

Chaque copropriétaire contribue aux dépenses à hauteur de sa quote-part, laquelle est exigible à première demande du syndic ou du copropriétaire le plus diligent.

Après mise en demeure restée infructueuse plus de 15 jours, le copropriétaire le plus diligent peut faire l'avance des fonds. En ce cas, il dispose d'une action subrogatoire à l'encontre de l'autre copropriétaire à hauteur de la quote-part de ce dernier.

Article 4

Le recours mentionné à l'article précédent s'exerce dans le délai de deux mois suivant la notification des mesures envisagées, par assignation délivrée à l'encontre du copropriétaire auteur de la notification et, s'il en a été désigné un, du syndic professionnel.

Le juge statue au fond, comme en la forme des référés, et peut prendre, dans le cadre du recours, toutes décisions relevant des conditions de majorité des articles 24 et 25 et désigner tout mandataire de son choix pour les mettre en œuvre.

Article 5

La comptabilité du syndicat peut, si les charges courantes moyennes sur une période de trois exercices comptables consécutifs sont inférieures à 10 000 euros, être tenue conformément à celles des associations non déclarées d'utilité publique.

Les copropriétaires peuvent, d'un commun accord, déroger à l'obligation de constituer un fonds de travaux obligatoire, mais non à celle d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du Syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat

Paragraphe 2 : Gestion du syndicat par contrat de copropriété

Article 6

Les copropriétaires peuvent conclure un contrat, dénommé contrat de copropriété, relatif à l'exercice de leurs droits sur les parties communes et à la gestion du syndicat des copropriétaires, pour une durée de trois ans au

plus, renouvelable ensuite chaque année par tacite reconduction sauf dénonciation trois mois avant le terme.

Ce contrat peut déroger aux dispositions impératives de la présente loi, ainsi qu'aux dispositions de la présente section. En revanche, les copropriétaires ne peuvent déroger aux dispositions légales impératives relatives au calcul des charges, et ne peuvent porter atteinte ni à la destination de l'immeuble, ni aux droits de chaque copropriétaire sur la partie privative de son lot.

Le contrat doit prévoir les modalités de représentation du Syndicat des Copropriétaires vis-à-vis des tiers.

Paragraphe 3 : Mutation de lot

Article 7

En cas de mutation de lot, la notification de transfert de propriété [prévue à l'article 6 du décret 67-223 du 17 mars 1967], ainsi que l'avis de mutation [prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965] doivent être effectuées auprès du syndic éventuellement désigné et de l'autre copropriétaire.

Article 8

Dans le cas où un contrat de copropriété a été conclu, il est transmis au nouveau copropriétaire à titre d'accessoire du lot.

Dans le délai de 15 jours suivant la notification du transfert de propriété, le représentant du Syndicat ou l'autre copropriétaire doit notifier le contrat de copropriété au nouveau copropriétaire.

Le contrat de copropriété peut être dénoncé par l'un ou l'autre des copropriétaires dans un délai de trois mois à compter de la notification du contrat de copropriété.

Section II. Dispositions dérogatoires applicables aux syndicats comportant 10 lots principaux au plus, dont les charges moyennes sont inférieures à 15.000 €

Article 9

Sur décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité de l'article 25, et le cas échéant de l'article 25-1, les syndicats dont le nombre de lots principaux à usage de logements, de bureaux ou de commerces n'excède pas 10 et dont les charges courantes moyennes sur une période de trois exercices comptables consécutifs sont inférieures à 15 000€ sont régis par la présente section.

L'assemblée générale peut décider dans les mêmes conditions de majorité de revenir au régime commun prévu par les articles (x) à (x). En ce cas, ce régime sera applicable pendant au moins trois exercices comptables consécutifs.

Article 10

Le syndic est choisi parmi les copropriétaires. Il doit être assuré au titre de sa responsabilité aux frais du Syndicat. La délibération d'assemblée générale vaut contrat de syndic.

Il peut être assisté par un autre copropriétaire, dénommé conseiller syndical, auquel seront dévolues les fonctions du conseil syndical. Le conseiller syndical doit également être assuré au titre de sa responsabilité aux frais du Syndicat.

Leurs fonctions sont exercées à titre gratuit, néanmoins ils peuvent être remboursés des frais exposés pour l'exercice de leur mission.

Article 11

Le syndic et le conseiller syndical sont élus à la majorité de l'article 25, éventuellement de l'article 25-1

Ils peuvent, pour l'exécution de leur mission, prendre conseil auprès de toute personne de leur choix ou demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité

L'élaboration des documents comptables, juridiques ou administratifs peut être confiée à un tiers extérieur.

Le coût de ces diverses prestations constitue une charge du syndicat, dans la limite du plafond éventuellement fixé par l'assemblée générale.

Article 12

Le syndic se voit déléguer, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24, les décisions relevant de cette majorité. Si un conseiller syndical a été désigné, le syndic doit préalablement solliciter par écrit son avis sur ces décisions.

Sont exclues de cette délégation les décisions relatives à l'approbation des comptes et au vote du budget, celles relatives aux travaux autres que de maintenance, ainsi que les décisions ayant pour objet d'autoriser le syndic à agir en justice.

Article 13

Les modalités de convocation et de tenue de l'assemblée générale sont libres, sous réserve des dispositions ci-après :

- Le délai de convocation ne peut être inférieur à quinze jours (sauf urgence).
- Le président et le secrétaire de séance, élus par l'assemblée générale, signent le procès-verbal rédigé en séance.
- Le procès-verbal doit être notifié à tous les membres du syndicat, par LAR, remise contre émargement, ou, sauf opposition du copropriétaire, par LRE. Elle reproduit les dispositions de l'article 42 *alinéa 2* de la Loi du 10 juillet 1965.

Article 14

Le syndic ouvre un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires, outre un compte bancaire séparé pour le fonds de travaux s'il y a lieu.

Le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de tous les copropriétaires.

Il doit organiser le libre accès des copropriétaires aux informations financières et bancaires de la copropriété.

Article 15

Les dispositions relatives à la comptabilité d'engagement ne sont pas applicables.