

GROUPE DE RECHERCHE SUR LA COPROPRIETE

PRÉSENTATION DE L'AVANT-PROJET DE REFORME DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Le GRECCO, groupe de réflexion créé sous l'égide de la Chambre Nationale des Experts en Copropriété (CNEC), est composé de professionnels, avocats, géomètres, experts, notaires, syndics, ainsi que de deux universitaires. Il comprend au total 14 membres¹. Créé à l'origine pour réfléchir à l'état actuel et aux évolutions possibles du droit de la copropriété, il lui est rapidement apparu nécessaire de ne pas se contenter de considérations générales mais de s'engager, au sens fort du terme, en proposant un nouveau texte pour la loi de 1965. Les travaux du GRECCO ont donc été spontanés et ne relèvent pas d'une commande gouvernementale. Le Ministère de la Justice tout comme celui du Logement peuvent donc les ignorer ou s'en inspirer. La seule certitude est, qu'aujourd'hui, une réforme de la loi de 1965 est envisagée et qu'elle pourrait prendre la forme d'une ordonnance. Mais le contenu de cette ordonnance dépend d'arbitrages gouvernementaux. Rien ne permet donc de penser que ce texte préfigurerait celui finalement retenu.

L'avant-projet traduit différentes ambitions :

A) Une ambition de simplification en éliminant du texte toutes les dispositions devenues d'une part inutiles, comme celles des articles 24-1 à 24-9, 38-1, et encore celle de l'article 33 permettant le paiement en dix ans des travaux importants, alors que l'emprunt du syndicat a été institutionnalisé et, par ailleurs, les dispositions devant figurer dans un autre *corpus* législatif, notamment le CCH, comme l'immatriculation des copropriétés (article 18, D), la fiche synthétique (article 18-2) ou encore l'indication de la surface dans les promesses de vente (article 46).

Simplification aussi dans la limitation des formalités préalables à la vente au profit d'une personne déjà copropriétaire dans l'immeuble ou l'un de ses proches (article 20, II).

Simplification encore en étendant la possibilité de passer de la majorité absolue à la majorité simple, et dans une définition plus concise du caractère d'ordre public de la loi.

Simplification enfin, comme la suppression d'une part d'un des deux comptes bancaires séparés au nom du syndicat que le syndic a l'obligation d'ouvrir, et d'autre part de la possibilité pour l'avenir de réserver pour un copropriétaire ou un tiers l'exercice des droits accessoires de l'article 3 actuel.

De ce point de vue, il faut noter que **l'avant-projet comprend 17 624 mots alors que le texte actuel de la loi de 1965 en comprend 33 197**. Même si, en apparence, il intègre beaucoup plus d'articles, ceux-ci étant plus courts, le volume global du texte est donc réduit de moitié.

¹ Denis Brachet, géomètre-expert ; Véronique Bacot-Reaume, expert judiciaire ; Patrick Baudouin, avocat; Eliane Fremeaux, conseil supérieur du notariat; Laurence Guegan avocate ; Florence Jammes, maître de conférences; Jacques Laporte, conseiller du Président de Foncia ; Patrice Lebatteux avocat; Agnes Lebatteux avocate ; Stéphane Lelièvre notaire; Agnes Medioni, gestionnaire de copropriété, expert; Hugues Perinet Marquet, Professeur à l'Université Panthéon Assas (Paris II) ; Bernard Perouzel expert ; Olivier Safar, gestionnaire de copropriété.

- B) Une ambition de cohérence**, comme la suppression de l'ambiguïté pouvant exister entre la destination de l'immeuble et celle du lot, comme encore le regroupement de ce qui a trait à la gestion financière du syndicat et aux travaux pouvant être réalisés tant par celui-ci (de sa propre initiative ou imposés par la puissance publique) que par un ou plusieurs copropriétaires, et encore en ramenant la prescription des actions personnelles de dix à cinq ans, conformément au mouvement actuel en matière de prescription.
- C) Une ambition d'intégration des décisions de la jurisprudence** qui se sont établies au cours du temps, comme celle relative à la date d'entrée en vigueur du statut, à la création de lots transitoires, à la reconnaissance de la volumétrie, à l'usucapion sur les parties communes, au statut donné aux parties communes affectées à une jouissance privative, à la précision donnée aux dépenses n'intéressant que le copropriétaire concerné, aux précisions apportées quant à la scission, à la surélévation et à la reconstruction, au lien entre parties communes spéciales et charges spéciales.
- D) Une ambition d'inclure des dispositions nouvelles.** Le choix a été fait d'offrir plusieurs mode de gestion en fonction de la composition des copropriétés, modes de gestion qui, dans une certaine mesure peuvent être modulés en fonction des décisions d'assemblées générales. Également disposition novatrice, l'élargissement du patrimoine du syndicat, la déchéance du terme des provisions de l'année comptable votées par l'Assemblée qui devient, pour le juge, une obligation et non plus une faculté, le régime commun imposé à l'ensemble des créances du syndicat et, dans un autre ordre d'idée, l'impossibilité de tantièmes différents pour les charges et les votes.

GROUPE DE RECHERCHE SUR LA COPROPRIETE²

AVANT-PROJET DE REFORME DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Table des matières

Chapitre I. Champ d'application du statut	5
Chapitre II. Lot de copropriété	5
Section I - Définition	
Section II - Parties privatives	
Section III - Parties communes générales	
Section IV - Parties communes spéciales et à jouissance privative	
Section V - Règles applicables à l'ensemble des parties communes	
Section VI - Eléments mitoyens	
Chapitre III. Règlement de copropriété	8
Chapitre IV. Droits et obligations des copropriétaires	8
Chapitre V. Syndicat des Copropriétaires	9
Chapitre VI. Administration de la copropriété	10
Section I- Règles d'administration communes à toutes les copropriétés	10
§1- Assemblée générale.....	10
§2 Syndic	13

² Ce groupe de travail, présidé par le Professeur Hugues PERINET-MARQUET, est composé de :

- Denis BRACHET, géomètre-expert ;
- Véronique BACOT-REAUME, expert judiciaire ;
- Patrick BAUDOUIN, avocat;
- Eliane FREMEAUX, conseil supérieur du notariat;
- Laurence GUEGAN avocate
- Florence JAMMES, maître de conférences;
- Jacques LAPORTE, conseiller du Président de Foncia
- Patrice LEBATTEUX avocat;
- Agnes LEBATTEUX avocate ;
- Stéphane LELIEVRE notaire;
- Agnes, MEDIONI, gestionnaire de copropriété, expert;
- Bernard PEROUZEL expert ;
- Olivier SAFAR, gestionnaire de copropriété

Section II - Règles d'administration spécifiques aux copropriétés comportant moins de 100 lots à usage d'habitation

Section III - Règles d'administration applicables aux copropriétés ne comportant aucun lot à usage d'habitation, ou comportant au moins 100 lots à usage d'habitation, bureau ou commerce

Section IV Règles propres aux syndicats coopératifs 18

Chapitre VII. Gestion financière de la copropriété

Section I Créances du syndicat sur les copropriétaires

§ 1 Charges de copropriété

§ 2 Autres créances du syndicat

Section II. Budget prévisionnel du Syndicat et dépenses hors budget prévisionnel

Section III. Recouvrement des créances du syndicat

§ 1 Exigibilité immédiate des provisions ou sommes dues

§2 Pouvoirs du président du tribunal de grande instance

§3 Hypothèque légale et privilège du syndicat

Section IV. Emprunt du Syndicat des Copropriétaires

Chapitre VIII Travaux et reconstruction

Section I- Droits de construire accessoires aux parties communes

Section II- Travaux réalisés par le Syndicat des Copropriétaires

Section III- Travaux réalisés par un ou plusieurs copropriétaires

Section IV. Travaux prescrits par l'autorité publique

Section V- Surélévation

Section VI- Reconstruction

Chapitre IX Syndicats secondaires, Union et scission de syndicats

Section I- Syndicats secondaires

Section II- Scission de copropriété

Section III Union de syndicats

Chapitre X Contentieux

Chapitre XI Règles particulières applicables à certaines copropriétés

Section I Règles applicables aux résidences services

Section II Règles applicables aux copropriétés en difficultés ou pré-difficultés

Chapitre XII Dispositions transitoires et finales

Chapitre I. Champ d'application du statut

Article 1

La présente loi s'applique à tout immeuble bâti ou à bâtir dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comportant une partie privative et une quote-part de parties communes.

Elle s'applique aussi aux ensembles immobiliers, composés de terrains ou d'immeubles implantés sur plusieurs unités foncières ou réalisés dans plusieurs volumes, faisant l'objet de droits de propriété privatifs distincts et comportant des éléments à usage commun, lorsque la propriété ou la gestion de ces éléments à usage commun n'est pas régie par une Association Syndicale de Propriétaires ou une Union de syndicats.

Article 2

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du Syndicat est sans conséquence sur l'application du statut.

Chapitre II. Lot de copropriété

Section I - Définition

Article 3

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire, formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser, et d'une quote-part de parties communes correspondante.

Section II - Parties privatives

Article 4

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Sont présumées privatives les parties réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Section III - Parties communes générales

Article 5

Les parties communes **générales** sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires. Elles sont leur propriété indivise.

Article 6

Dans le silence ou la contradiction des titres, et sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, sont réputées parties communes générales :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros-œuvre des bâtiments, y compris des balcons et terrasses ;
- 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 escaliers, passages et corridors.

Dans le silence ou la contradiction des titres, et sauf clause contraire du règlement de copropriété, sont réputés droits accessoires aux parties communes:

- le droit de construire afférent aux parties communes
- le droit d'affouiller le sol
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Section IV - Parties communes spéciales et à jouissance privative

Article 7

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

Il ne peut y avoir de parties communes spéciales en l'absence de charges spéciales et réciproquement.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Dans ce dernier cas seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Article 8

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un copropriétaire. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires ou, pour les parties communes spéciales, à plusieurs d'entre eux.

Le droit de jouissance privative est un droit réel, perpétuel et susceptible de prescription acquisitive. Il est nécessairement accessoire à un lot de copropriété. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Article 9

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ou l'état descriptif de division.

Section V - Règles applicables à l'ensemble des parties communes

Article 10

La quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, 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 11

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 12

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, sous réserve des dispositions de l'article L 615-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La prescription acquisitive sur les parties communes est trentenaire. L'assemblée générale du syndicat, à la majorité de l'article 29 ou, à défaut, le juge, procède aux modifications des documents de la copropriété rendues nécessaires par cette usucapion.

Section VI - Eléments mitoyens

Article 13

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

Chapitre III. Règlement de copropriété

Article 14

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine les parties communes et privatives, la destination de l'immeuble, et, dans le respect de cette destination, les affectations possibles des lots.

Il doit comprendre un document graphique déterminant la limite des parties communes et des parties privatives.

Il détermine le mode d'administration du Syndicat conformément aux dispositions des articles 22 et suivants, comporte l'état de répartition des différentes catégories de charges et fixe les conditions de jouissance des parties communes et privatives.

Il 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 15

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux tiers qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Chapitre IV Droits et obligations des copropriétaires

Article 16

Chaque copropriétaire est propriétaire de son lot. Il use et jouit librement de ses parties privatives et des parties communes, dans le respect du règlement de copropriété et des droits des autres copropriétaires et sous les restrictions prévues par la présente loi, notamment en matière de travaux.

Il 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.

Il doit concourir au financement du syndicat de copropriétaires conformément aux règles des articles 56 et suivants

Article 17

Tout copropriétaire a droit au respect de sa vie privée.

La surveillance de l'immeuble, y compris l'autorisation permanente d'y pénétrer accordée aux forces de l'ordre, est soumise à autorisation de l'assemblée générale et la transmission des images ne peut s'exercer que conformément à l'article L 126-1-1 du CCH.

Chapitre IV. Syndicat des Copropriétaires

Article 18

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile, et, à ce titre, un patrimoine.

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

Il a pour objet l'administration des parties communes ainsi que la conservation, l'amélioration et la valorisation de l'immeuble.

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par des désordres ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. Il est tenu d'assurer l'immeuble et d'assurer sa responsabilité civile ainsi que celle des membres du conseil syndical ou du conseil d'administration. Ces assurances constituent une charge de l'article 57 alinéa 1.

Il passe de son chef, tous actes d'acquisition, d'aliénation des parties communes ou de constitution de tous droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces parties communes.

Article 19

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.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, la part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, après déduction des sommes exigibles par le syndicat. Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 20

Le syndicat peut se voir attribuer, à titre gratuit, dans le règlement de copropriété, ou acquérir, à titre onéreux ou gratuit, un ou plusieurs lots, qui entrent dans son patrimoine. Il peut également les céder. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre de ces lots.

Les sommes représentant le prix de vente de ces lots ne peuvent être réparties entre les copropriétaires. Elles entrent dans le patrimoine du Syndicat et sont affectées prioritairement au fonds de travaux obligatoire visé aux articles 64 et suivants.

Article 21

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.

Chapitre V. Administration de la copropriété

Article 22

Tout syndicat de copropriétaires est soumis aux règles communes énoncées dans la section I ci-après.

Le syndicat est également soumis aux dispositions particulières *de la section II* lorsque la copropriété comporte moins de 100 lots à usage d'habitation, à celles *de la section III* lorsque la copropriété ne comporte aucun lot à usage d'habitation, ou comporte au moins 100 lots à usage d'habitation, ou à celle de la *section IV* s'il revêt la forme d'un syndicat coopératif.

Au sens du présent chapitre, est à usage d'habitation un lot répondant aux critères de logement décent au sens du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Les règles du présent chapitre peuvent être complétées par celles du règlement de copropriété

Section I- Règles d'administration communes à toutes les copropriétés

§1- Assemblée générale

Article 23

L'assemblée générale est composée de tous les copropriétaires, sauf lorsque la loi prévoit la réunion d'assemblées spéciales.

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.

Article 24

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, les co-indivisaires 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.

Sauf convention contraire notifiée au syndic, les intéressés sont représentés par l'usufruitier, en cas d'usufruit, et par le propriétaire dans les autres hypothèses de démembrement de propriété.

Article 25

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, à l'exception du syndic, de ses préposés ou salariés, de leurs conjoints, de leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, et de leurs ascendants ou descendants.

Sous réserve des dispositions de l'article 99, 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 p. 100 des voix du syndicat.

Article 26

Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Toutefois, lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, elle peut être convoquée, aux fins de nommer un syndic, par tout copropriétaire et, à défaut, par un administrateur provisoire nommé par le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé.

Tout copropriétaire peut, sans attendre l'assemblée générale annuelle, exiger la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour statuer sur une question ne concernant que ses droits et obligations.

Article 27

Sauf si la loi en dispose autrement, les décisions du Syndicat sont prises en assemblée générale, conformément aux majorités mentionnées ci-dessous.

Article 28

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.

Article 29

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.

Article 30

Sont prises à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires

- a) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ou du conseil d'administration ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires ou à des tiers d'effectuer à leurs frais des travaux conformes à la destination de l'immeuble, affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes sans appropriation significative de ces dernières.
- c) Toute décision relative aux travaux et aux modalités d'ouverture ou de fermeture 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) 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) Les actes de disposition du Syndicat des Copropriétaires sur les lots acquis par adjudication judiciaire, faute d'enchérisseur
- f) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux rendus obligatoires par un texte légal ou réglementaire et des travaux d'économie énergie ou de réduction des gaz à effet de serre, lesquels relèvent de la majorité de l'article 29
- g) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
- h) le montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.
- i) Les décisions mentionnant expressément la majorité de l'article 30 dans d'autres articles de la présente loi

Article 31

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 29 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 29

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux alinéas e et f de l'article 30 et à celles dont les textes, sans se référer à l'article 30, précisent qu'elles sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Article 32

Sont prises à la majorité des membres du Syndicat des Copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 30 d ; sont actes de dispositions ceux qu'un usufruitier ne peut pas faire seul en vertu de l'article 595 du code Civil.

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) Sous réserve des dispositions de l'article 33, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien.

Article 33

L'assemblée générale ne peut décider qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, outre les hypothèses visées aux articles 58 et 65, du changement de la destination de l'immeuble, ou de l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble

Il en va de même de la suppression du service de conciergerie et de l'aliénation des locaux qui lui sont affectés, si le règlement de copropriété en fait un élément essentiel de la destination de l'immeuble.

§2 Syndic

Article 34

Les fonctions de syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale.

Tout syndic professionnel doit répondre aux conditions d'exercice prévues par la Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970. Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un lot à usage d'habitation, de commerce ou de bureau, dans l'immeuble qu'il est amené à gérer

Si l'une des conditions ci-dessus vient à disparaître en cours de mandat, ce mandat devient caduc dans le délai d'un mois, le syndic ayant l'obligation de convoquer, avant l'expiration de ce délai, une assemblée générale qui statuera sur la désignation d'un nouveau syndic.

Article 35

Le syndic est élu par l'assemblée générale aux conditions de majorité de l'article 30 pour une durée maximale de 3 ans renouvelable. Le mandat du syndic désigné par le règlement de copropriété ne peut excéder un an à compter de la date d'application du statut, telle que prévue à l'article 2 de la présente loi.

La désignation d'un syndic professionnel doit être précédée, à peine de nullité de la résolution, d'une mise en concurrence organisée par le conseil syndical ou le conseil d'administration, sauf décision contraire prise par la précédente assemblée générale annuelle aux conditions de majorité de l'article 29, ou en l'absence de conseil syndical.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, 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, ou de tout intéressé.

Article 36

Les modalités de rémunération des syndics professionnels et les termes de leur contrat sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Article 37

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.

Article 38

Le syndic est le représentant légal de la copropriété. Il met en œuvre les décisions de l'assemblée générale ou du conseil d'administration.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer.

Article 39

Au titre de la gestion administrative du syndicat, et indépendamment des pouvoirs et obligations résultant d'autres dispositions de la présente loi ou d'une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé :

- 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 veiller au respect de l'ensemble des obligations légales ou contractuelles mises à la charge du Syndicat des Copropriétaires
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

A peine d'inopposabilité au Syndicat des Copropriétaires, 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, doit être autorisée préalablement par l'assemblée générale, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Article 40

Au titre de la gestion comptable et financière du syndicat qu'il assure, et indépendamment des pouvoirs et obligations résultant d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est notamment chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical ou le conseil d'administration, 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 un compte 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, dont les intérêts sont définitivement acquis au syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 30, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte ;

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.

- De percevoir les créances, de payer les dettes du syndicat et d'en tenir la comptabilité

A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

Article 41

Le syndic est responsable de la conservation des documents, archives et données relatifs au Syndicat et aux lots des copropriétaires, ainsi que de leur transmission à son successeur. L'accès à ces données, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 29, doit être possible en ligne de façon sécurisée.

Article 42

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, le président du conseil syndical ou du conseil d'administration 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.

Section II Règles d'administration spécifiques aux copropriétés comportant moins de 100 lots à usage d'habitation

Article 43

Dans les copropriétés comportant moins de 100 lots à usage d'habitation, un conseil syndical de trois à cinq membres assiste le syndic et contrôle sa gestion. L'assemblée générale peut toutefois, sous réserve des dispositions contraires de la présente loi, décider, à la majorité prévue par l'article 30, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité de l'article 29.

Article 44

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de 3 ans maximum, renouvelable.

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 24 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.

A défaut de désignation par l'assemblée générale, 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 45

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Article 46

Outre les missions qui lui sont conférées par d'autres textes de la présente loi, le conseil syndical 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.

Il peut prendre connaissance et copie 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.

Il reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Il peut obtenir, aux conditions de majorité de l'article 30 une délégation de l'assemblée générale afin de prendre l'une des décisions visées à l'article 29. L'assemblée générale peut également lui déléguer, à la majorité de l'article 29, le choix des modalités d'exécution de

travaux relevant de cette majorité, dont elle aura préalablement décidé le principe et le budget maximal.

Section III Règles d'administration applicables aux copropriétés ne comportant aucun lot à usage d'habitation, ou comportant au moins 100 lots à usage d'habitation, bureau ou commerce

Article 47

Les copropriétés comportant au moins 100 lots à usage d'habitation, bureau ou commerce doivent comporter un conseil d'administration de 3 à 11 membres.

Il en va de même des copropriétés ne comportant aucun lot à usage d'habitation. Toutefois, lorsque ces dernières comportent moins de 20 lots, l'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 30, de ne pas constituer de conseil d'administration et de se placer sous le régime de la section II.

Les copropriétés comportant plus de 50 lots à usage d'habitation, bureau ou commerce peuvent se soumettre, par une décision prise en assemblée générale à la majorité de l'article 32 de la loi, au régime de la présente section.

Article 48

Les membres du conseil d'administration sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 24 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 d'administration, 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 d'administration. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

A défaut de désignation par l'assemblée générale, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil d'administration. S'il constate l'impossibilité d'instituer un conseil d'administration, il désigne un administrateur judiciaire auquel seront attribués les pouvoirs du Conseil d'administration.

Article 49

Les membres du Conseil d'administration sont élus pour 3 ans renouvelables. Ils peuvent être révoqués collectivement par chaque assemblée générale, laquelle doit alors élire un nouveau conseil d'administration, sans que la question ait à être inscrite préalablement à l'ordre du jour.

Article 50

Le conseil d'administration adopte ses décisions à la majorité absolue de l'ensemble de ses membres, chacun disposant d'une voix.

Article 51

A l'exception des décisions relatives à l'approbation des comptes qui sont de la compétence exclusive de l'assemblée générale, le conseil d'administration adopte seul toutes les décisions qui relèvent de la majorité de l'article 29

Il peut, à la majorité de l'article 30, se voir déléguer le pouvoir de prendre les décisions relevant de cette majorité.

Il exerce également les prérogatives dévolues au conseil syndical par les trois premiers alinéas de l'article 46.

Article 52

A chaque assemblée générale annuelle, le conseil d'administration rend compte de sa gestion et présente les comptes du Syndicat établis par le syndic et certifiés par un expert-comptable.

Article 53

Le président du conseil d'administration est élu par les membres de ce conseil et parmi eux. Il organise et préside les séances mais n'a pas de pouvoir de représentation du Syndicat des Copropriétaires.

Article 54

Lorsque le syndicat est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires peuvent décider, à la majorité définie à l'article 30, et nonobstant les dispositions des articles 34 et suivants de la présente loi, de définir librement, avec le syndic, les modalités de son mandat et de sa rémunération.

Section IV Règles propres aux syndicats coopératifs

Article 55

Le syndicat peut toujours adopter la forme coopérative. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 34. Dans les syndicats coopératifs, 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.

Chapitre VI. Gestion financière de la copropriété

Section I Créances du syndicat sur les copropriétaires

§ 1 Charges de copropriété

Article 56

Les charges et provisions sur charges sont les créances du Syndicat des Copropriétaires sur les copropriétaires au titre de leur contribution aux dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement commun.

Article 57

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot, telles qu'elles sont définies à l'article 10. Ce mode de répartition s'applique aux charges relatives tant aux parties communes générales que spéciales.

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Article 58

Sous réserve des règles mentionnées aux articles 59 et 60, la répartition des quotes-parts de charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires,.

Article 59

Lorsqu'une assemblée générale décide ou autorise la réalisation de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle décide, à la même majorité, les conséquences juridiques et la modification de la répartition des quotes-parts éventuellement rendues nécessaires.

En cas de division d'un lot, la répartition des quotes-parts entre les lots issus de la division est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 29.

La même majorité s'applique à la modification des charges rendue nécessaire par le changement d'affectation d'une ou plusieurs parties privatives.

Article 60

Tout copropriétaire, ainsi que le Syndicat des Copropriétaires représenté par son syndic préalablement mandaté en assemblée générale, peut, à tout moment, saisir le juge :

- à défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des quotes-parts dans les cas prévus à l'article 58 :
- en cas de non-respect des principes de répartition déterminés par les articles 10 et 56 de la loi,
- en cas d'erreur de calcul, si la quote-part correspondant à son lot est supérieure de plus de 15%, ou si la quote-part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus de 15%, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions des articles 10 et 57 de la loi.

Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des quotes-parts. Cette nouvelle répartition prend effet au 1er jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.

§ 2 Autres créances du syndicat

Article 61

Les autres créances du Syndicat des Copropriétaires contre les copropriétaires sont notamment:

- les avances
- les appels au titre du fonds de travaux
- les créances de l'article 62
- les dommages et intérêts alloués par les juridictions au Syndicat des Copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens

Article 62

Sont des créances imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, notamment les frais de relance, de mise en demeure, et de prise d'hypothèque, 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 effectuées au profit de ce copropriétaire, telles que définies par décret ;
- c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif visés à l'article 85 et réalisés sur les parties privatives ;
- d) Les astreintes, tant légales que judiciaires, relatives à des travaux ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale qui n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance du copropriétaire.

Article 63

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 la bonne foi des parties.

Article 64

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 ou par le syndic en cas d'urgence.

Article 65

Le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction ne fait apparaître aucun besoin de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble dans les dix années qui suivent son établissement.

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.

Article 66

Le montant du fonds de travaux est fixé chaque année par l'assemblée générale et ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel. Il est versé par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Article 67

L'assemblée générale, votant à la même majorité que celle requise pour la réalisation des travaux, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux prescrits par les lois et règlements ou aux travaux hors budget adoptés par l'assemblée, ou encore à ceux réalisés par le syndic, de sa propre initiative, en cas d'urgence, conformément à l'article 82 de la présente loi.

Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou des clefs de répartition des charges.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux entrent, dès leur versement, définitivement dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndic à l'occasion de la cession d'un lot.

Section II. Budget prévisionnel du Syndicat et dépenses hors budget prévisionnel

Article 68

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 69

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du Syndicat 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.

Section III. Recouvrement des créances du syndicat

§ 1 Exigibilité immédiate des provisions ou sommes dues

Article 70

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 68 ou d'une somme prévue à l'article 69, les autres provisions ou sommes dues au titre de l'année en cours, prévues à ces mêmes articles et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de trente jours.

§2 Pouvoirs du président du tribunal de grande instance

Article 71

Le président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé,

- après avoir constaté l'approbation du budget prévisionnel et, le cas échéant des travaux, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au versement des provisions devenues exigibles.

- après avoir constaté l'approbation des comptes de l'exercice écoulé par l'assemblée générale, et en l'absence de contestation sérieuse, condamne le copropriétaire défaillant au versement des sommes exigibles.

Dans les deux cas, l'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

§3 Hypothèque légale et privilège du syndicat

Article 72

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 après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible.

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

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.

Article 73

Les créances visées à l'alinéa 1er de l'article 72 bénéficient également:

- du privilège prévu par l'article 2332 1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur les meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire ainsi que sur les sommes dues par le locataire à son bailleur.
- du privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil

Article 74

Le copropriétaire débiteur ne peut voter, ni à titre personnel, ni comme mandataire, sur les résolutions relatives à la saisie en vue de la vente de son ou ses lots.

Article 75

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. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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.

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 œuvre du privilège mentionné à l'article 2374 du code civil.

Section IV. Emprunt du Syndicat des Copropriétaires (sans changement autre qu'une mise en concordance)

Article 76

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.

Article 77

Le contrat de prêt conclu en application de l'article 76, 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 109.

Article 78

Le montant de l'emprunt mentionné à l'article 76, 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, 62 et 83 ;

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 à l'article 39, 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 79

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 76 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 80

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 76, 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.

Chapitre VII. Travaux et reconstruction

Section I- Droits de construire accessoires aux parties communes

Article 81

Les droits de construire, d'affouiller, de surélever sont des droits accessoires aux parties communes et appartiennent au Syndicat des Copropriétaires. Ils ne peuvent faire l'objet de convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait.

Toutefois, ces droits peuvent constituer la partie privative d'un lot transitoire visé à l'article 3 alinéa 2

La décision de cession d'un droit accessoire autre que le droit de surélever est prise à la majorité de l'article 32

Section II - Travaux réalisés par le Syndicat des Copropriétaires

Article 82

Les travaux sont décidés par l'assemblée générale ou par le conseil d'administration, le cas échéant sur délégation de l'assemblée générale.

Les travaux réalisés en urgence par le syndic sont ratifiés par l'assemblée générale ou le conseil d'administration.

Article 83

Lorsque l'organe délibérant visé à l'article précédent décide de travaux d'amélioration, il fixe à la même majorité :

- la répartition de leur coût, en proportion des avantages qui en résulteront pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés, conformément à l'article 57.

Il statue sur la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer les travaux.

Article 84

Les décisions prévues à l'article précédent ne sont pas opposables au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 109 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 85

Un copropriétaire ne peut pas faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif décidés par l'assemblée générale ou justifiés par l'urgence, sauf, pour les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des gaz à effet de serre, s'il est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés tant sur les parties privatives que sur les parties communes, 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 en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Section III Travaux réalisés par un ou plusieurs copropriétaires

Article 86

Les ouvrages résultant de travaux affectant les parties communes, mais réalisés par un copropriétaire en application de l'article 30 b, sont réputés parties privatives.

Ils constituent des parties communes spéciales lorsqu'ils sont susceptibles d'être utilisés par plusieurs copropriétaires.

Dans ce cas, l'assemblée générale fixe les conditions juridiques, matérielles et financières auxquelles les autres copropriétaires pourront utiliser ces ouvrages et modifie le règlement de copropriété à la majorité de l'article 29. 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 87

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation de travaux visée à l'article 30 b), le tribunal de grande instance peut autoriser tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires,

aux conditions qu'il fixe, à les réaliser. Il détermine les conditions auxquelles les autres copropriétaires pourront utiliser ces ouvrages, conformément aux dispositions de l'article 86.

Section IV. Travaux prescrits par l'autorité publique

Article 88

Lorsque les travaux sont imposés au Syndicat des Copropriétaires par une décision de l'autorité publique, le Syndicat des Copropriétaires peut, à la majorité de l'article 29 décider d'assurer lui-même la maîtrise d'ouvrage des travaux. Il peut également créer ou adhérer à une association foncière urbaine qui prend la qualité de maître d'ouvrage pour les travaux relatifs aux parties communes de l'immeuble.

Article 89

Lorsque des travaux ont été prescrits sous astreinte par un des arrêtés mentionnés aux articles L. 1331-29 du code de la santé publique, L. 129-2 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires et convoque une assemblée générale pour statuer sur les modalités de réalisation de ces travaux.

A défaut de décision de l'assemblée générale ou en cas de défaillance du syndicat des copropriétaires, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte, correspondant à son lot de copropriété, notifiée par l'autorité publique compétente.

Toutefois, lorsque la défaillance du Syndicat des Copropriétaires 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 mise en demeure. L'autorité publique notifie alors le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux articles ci-dessus.

Section V - Surélévation

Article 90

La surélévation, au sens de la présente section, s'entend d'une augmentation de la hauteur de l'immeuble aux fins de créer un ou plusieurs nouveaux locaux habitables ou exploitables.

Article 91

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat :

- pour la création de locaux à usage privatif, par décision prise à la majorité de l'article

- pour la création de locaux à usage commun, par décision prise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires

Article 92

La décision de cession du droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires 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 absolue des voix de ces copropriétaires.

Article 93

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de préemption en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation ou à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés par lui.

Préalablement à la conclusion de la vente des lots issus de la surélévation dans le cas de l'article 91 alinéa 1, ou du droit de surélever prévu à l'article 92, le syndic notifie aux bénéficiaires du droit de préemption, 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.

Article 94

Les copropriétaires qui subissent, du fait de la surélévation, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 85 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.

Section VI- Reconstruction.

Article 95

En cas de destruction partielle ou totale d'un bâtiment, les copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peuvent décider à la majorité de l'article 30, en assemblée générale composée des seuls copropriétaires de ce bâtiment, la reconstruction de ce bâtiment. Ils sont seuls tenus de participer au financement de cette reconstruction, au prorata de leur quote-part dans le bâtiment sinistré.

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

Article 96

Lorsque la reconstruction est décidée, les indemnités versées par l'assurance du Syndicat des Copropriétaires sont placées sur le compte du fonds de travaux, et, sous réserve des droits des créanciers inscrits, nécessairement affectées à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions de l'article 83 sont applicables.

L'adaptation du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division consécutive aux travaux de reconstruction est votée à la majorité de l'article 29.

Article 97

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 95 ci-dessus, de ne pas reconstruire le bâtiment, l'indemnité d'assurance est versée au Syndicat des Copropriétaires à charge pour lui de faire les travaux rendus nécessaires par le sinistre et d'indemniser les propriétaires sinistrés.

Les lots composant le bâtiment sont alors annulés et il est établi, à la seule requête du syndic, un modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété.

Chapitre IX Syndicats secondaires, Union et scission de syndicats

Section I- Syndicats secondaires

Article 98

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités peuvent, réunis en assemblée spéciale, à la majorité de l'article 30, décider 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 30.

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 99

L'assemblée générale d'un syndicat secondaire peut habiliter le président du conseil syndical secondaire ou, à défaut, un copropriétaire, à l'effet de représenter les copropriétaires du syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal :

- En lui conférant à la majorité de l'article 30, pour une durée d'un an, un mandat général de voter toutes les décisions relevant de l'article 29. Une résolution relative à ce mandat général est inscrite chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.
- En lui conférant un mandat spécial, aux règles de majorités des articles 30 et 32 ou à l'unanimité de l'article 33 pour le vote d'une décision relevant de l'une ou l'autre de ces majorités ou unanimité.

Le mandataire rend compte de son mandat à la prochaine assemblée générale du syndicat secondaire.

Le copropriétaire opposant ou défaillant du Syndicat des Copropriétaires secondaire qui conteste la résolution de l'assemblée générale donnant un mandat spécial doit, à peine d'irrecevabilité, attirer en la cause le Syndicat des Copropriétaires principal. L'annulation du mandat emporte annulation de la décision du Syndicat des Copropriétaires principal.

Section II- Scission de copropriété

Article 100

I- La scission de copropriété peut intervenir, si la division au sol est possible, dans les conditions suivantes :

- a) lorsque les lots bâtis ou non bâtis appartiennent à un propriétaire unique,
- b) lorsque les lots appartiennent à plusieurs propriétaires et correspondent à un ou plusieurs bâtiments

II. – Peut également faire l'objet d'une scission en volumes, un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes à destination différente, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. Au sens du présent article, le logement social constitue une destination spécifique.

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

Article 101

I – La demande de retrait est formulée :

- a) soit par le propriétaire unique du ou des lots à retirer
- b) soit par une assemblée spéciale des copropriétaires du ou des bâtiments ou du ou des volumes à retirer, statuant à la majorité absolue des voix de ces copropriétaires

II- L'assemblée générale du Syndicat des Copropriétaires initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur les demandes de retrait ainsi formulées, sur les conditions matérielles, juridiques et financières de la scission, ainsi que sur les modalités de dissolution de ce syndicat.

III. 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 29, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la scission. A défaut, ces adaptations peuvent être effectuées par le Juge.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement de ce nouveau règlement de copropriété.

IV- En cas de scission, 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 30. Dans cette hypothèse, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci.

Article 102

La division ne prend effet que lorsque sont devenues définitives les décisions mentionnées à l'article précédent.

Article 103

La liquidation du syndicat initial s'effectue conformément à la présente loi. Le patrimoine du Syndicat est partagé en fonction des tantièmes de parties communes générales.

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.

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.

Article 104

Les éléments, services ou espaces communs à plusieurs Syndicats de copropriétaires ou à des Syndicat des Copropriétaires et à d'autres propriétaires doivent être gérés soit par une Association Syndicale de Propriétaires, soit par une Union de Syndicats.

A défaut, ils relèvent des dispositions de l'article 1 alinéa 2 de la présente loi.

Section III - Union de syndicats

Article 105

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 et d'ouvrages 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. 201, L. 202 et 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. Les éléments et ouvrages d'intérêt commun subsistants sont alors gérés conformément aux dispositions de l'article 1 alinéa 2 de la présente loi.

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 30. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 32.

Article 106

Participent à l'assemblée générale de l'Union :

- les syndics des Syndicats des Copropriétaires ou, à défaut, un copropriétaire désigné à cette fin par les assemblées générales des syndicats de copropriétaires
- le représentant légal de chaque société ou son fondé de pouvoir
- les propriétaires qui ont adhéré à l'union, ou leur mandataire

Un même représentant ne peut agir pour le compte de plusieurs membres de l'Union, et le Président de l'Union ne peut représenter l'un de ses membres.

Article 107

Le président de l'union est élu par l'assemblée générale et en exécute les décisions.

Article 108

Un conseil de l'union, composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union, l'assiste et contrôle sa gestion. Il peut se voir déléguer, par l'assemblée générale de l'union, le pouvoir de prendre des décisions qui, dans une copropriété, relèveraient de la majorité des articles 34 et 35.

CHAPITRE X -Contentieux

Article 109

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 5 ans et les actions réelles immobilières par 30 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 30 et 32 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Article 110

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 30.

Chapitre XI - Règles particulières applicables à certaines copropriétés

Section I - Règles applicables aux résidences services (sans changement sauf mise en concordance)

Article 111

Le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture aux résidents de l'immeuble de services spécifiques dont les catégories sont précisées par décret et qui, du fait qu'ils bénéficient par nature à l'ensemble de ses résidents, ne peuvent être individualisés.

Les services non individualisables sont fournis en exécution de conventions conclues avec des tiers. Les charges relatives à ces services sont réparties en application du premier alinéa de l'article 57. Les charges de fonctionnement constituent des dépenses courantes, au sens de l'article 68.

Les décisions relatives à la création ou à la suppression des services non individualisables sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 32. La décision de suppression d'un service non individualisable ne peut intervenir qu'à la condition que l'assemblée générale ait eu connaissance au préalable d'un rapport portant sur l'utilité de ce service pour l'ensemble des résidents et sur les conséquences de la suppression de ce service sur l'équilibre financier de la copropriété.

Si l'équilibre financier d'un ou de plusieurs services mentionnés au présent article est gravement compromis ou si le déséquilibre financier d'un ou de plusieurs services compromet l'équilibre financier de la copropriété, 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 ces services.

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 ou par des établissements, des services ou des professionnels de santé relevant des quatrième et sixième parties du code de la santé publique.

Article 112

Le règlement de copropriété peut prévoir l'affectation de certaines parties communes à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques individualisables. Il précise la charge des dépenses d'entretien et de fonctionnement liées à ces parties communes et sa répartition.

Article 113

Les conditions d'utilisation par les tiers des parties communes destinées à des services spécifiques individualisables sont fixées dans une convention stipulée à titre gratuit, en application du chapitre Ier du titre X du livre III du code civil. Cette convention est conclue pour une durée qui ne peut excéder cinq ans. Elle est renouvelable.

Article 114

L'assemblée générale, sur proposition du conseil syndical, choisit, à la majorité de l'article 30 ou, le cas échéant, de l'article 31, les prestataires appelés à fournir les services spécifiques individualisables. Elle approuve, par un vote distinct et selon les mêmes modalités, les termes de la convention envisagée avec les prestataires choisis ayant pour objet le prêt gratuit des parties communes affectées à ces services, établie dans les conditions prévues à l'article 113.

La durée des contrats de prestations conclus par chaque occupant avec les prestataires ne peut excéder celle du prêt dont ces derniers bénéficient.

Article 115

Les modifications du règlement de copropriété emportant désaffectation des parties communes affectées aux services mentionnés à l'article 113 sont prises à la majorité prévue à l'article 32. Elles sont notifiées par le syndic aux prestataires concernés. Elles entraînent la résiliation de plein droit des conventions de prêt et de fourniture de services conclues avec les prestataires.

Article 116

Le syndicat des copropriétaires d'une copropriété avec services ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical.

L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité prévue à l'article 30, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.

Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne son avis sur les projets des conventions mentionnées au deuxième alinéa de l'article 111 et à l'article 114. Il en surveille l'exécution et présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.

Le prestataire des services individualisables et non individualisables ne peut être le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ni ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ni les entreprises dans le capital desquelles les personnes physiques mentionnées précédemment détiennent une participation ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont préposées. Lorsque le syndic est une personne morale, l'interdiction d'être prestataire des services individualisables et non individualisables est étendue aux entreprises dans lesquelles le syndic détient une participation et aux entreprises qui détiennent une participation dans le capital du syndic.

Article 117

Les personnes demeurant à titre principal dans la résidence constituent le conseil des résidents.

Cette instance consultative relaie les demandes et les propositions des résidents auprès des copropriétaires.

Le conseil des résidents est réuni par le syndic avant la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires. L'ordre du jour de cette assemblée lui est communiqué. Le conseil des résidents peut également se réunir de sa propre initiative, dans un local mis à sa disposition à cet effet par le syndic.

Le syndic communique au conseil des résidents les comptes rendus de l'assemblée générale ainsi que toutes les informations relatives aux services fournis dans la résidence, afin que le conseil émette un avis notamment sur le besoin de créer ou de supprimer un service.

Lors de la réunion du conseil des résidents, un secrétaire de séance est désigné. Le secrétaire rédige le compte rendu de la séance, qui est cosigné par le syndic et adressé à tous les résidents et aux copropriétaires en même temps et selon les mêmes modalités que l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le compte rendu des réunions du conseil des résidents des trois années précédentes est remis à toute personne intéressée préalablement à la signature d'un contrat de bail d'habitation ou à la cession d'un lot dans la résidence.

Section II Règles applicables aux copropriétés en difficultés ou pré-difficultés (sans changement sauf mise en concordance)

Article 118

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 68 et 69, 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 impayés 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 au premier alinéa et 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 119

Le juge, saisi dans les conditions prévues à l'article 118 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 121.

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 121.

Article 120

I.- Pour exercer les fonctions de mandataire ad hoc prévues à l'article 118, 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 121

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 118 et 119, 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 32, 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 119 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 118 et 119 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.

IV. — L'administrateur provisoire ne peut, dans un délai de cinq ans à compter de l'issue de sa mission, être désigné syndic de la copropriété.

Article 122

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 123

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 les suspensions et interdictions prévues 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 de l'administrateur provisoire.

Article 124

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 125

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 124.

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 des suspensions et interdictions prévues aux I et II de l'article 123.

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 126

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 32 et au deuxième alinéa du I de l'article 121 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 consignait 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 125.

Article 127

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 1266 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 125. Le jugement ordonne également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.

Article 128

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 à l'article 103.

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 125.

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 129

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 130

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 131

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 121.

II. — Dans le cadre du placement sous administration provisoire renforcée, le juge autorise l'administrateur provisoire, désigné en vertu de l'article 121, 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 132

I — Lorsque la mission de l'opérateur mentionné au II de l'article 131 prévoit la réalisation d'une division du syndicat dans les conditions prévues à l'article 128, la convention mentionnée à l'article 131 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 133

Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article 131 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 134

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 135

Les procédures prévues au livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Article 136 (la pertinence de cet article mérite vraiment d'être discutée)

Dans l'hypothèse où la copropriété entre dans le champ d'application de la présente section, 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 trente 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 venu aux torts de l'acquéreur.

CHAPITRE XI DISPOSITIONS FINALES ET TRANSITOIRES

Article 137

La présente loi s'applique aux copropriétés immatriculées six mois après sa promulgation.

Les copropriétés existantes devront se mettre en conformité avec ses dispositions dans un délai de deux ans après sa promulgation. Les décisions nécessaires relèvent de la majorité de l'article 29.

Article 138

Les conventions par lesquelles un tiers ou un copropriétaire s'est réservé, avant la promulgation de la présente loi, l'exercice de l'un des droits accessoires visé à l'ancien article 37 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 deviennent caduques si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent la promulgation de la présente loi.

Article 139

Les dispositions de la présente loi sont, sauf mention contraire, impératives.