

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020 portant diverses mesures relatives aux pénalités de retard applicables au syndic de copropriété à défaut de transmission de documents, à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne, et au budget alloué au conseil syndical ayant reçu une délégation de pouvoirs

NOR : JUSC2018115D

Publics concernés : *syndics de copropriété, copropriétaires, membres des conseils syndicaux.*

Objet : *harmonisation du montant des pénalités applicables au syndic à défaut de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique et de transmission de documents au conseil syndical ; clarification de la liste minimale des documents accessibles dans un espace sécurisé en ligne dédié à la copropriété ; adaptation des dispositions réglementaires relatives à la comptabilité du syndicat des copropriétaires pour y intégrer les délégations de pouvoirs octroyées par l'assemblée générale au conseil syndical.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le lendemain du jour de sa publication, à l'exception des dispositions portant adaptation des règles comptables aux délégations de pouvoirs accordées par l'assemblée générale, qui entrent en vigueur le 31 décembre 2020.*

Notice : *le décret fixe à quinze euros par jour de retard le montant de la pénalité applicable au syndic à défaut de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique, ce montant ayant également été retenu pour sanctionner l'absence de transmission de pièces au conseil syndical dans le délai d'un mois à compter de sa demande. Il précise que les procès-verbaux devant être mis à disposition de tous les copropriétaires par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé de la copropriété sont ceux des assemblées générales annuelles ayant été appelées à connaître des comptes. Enfin, il complète les règles relatives à la comptabilité du syndicat, afin d'y intégrer les sommes allouées au conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs prévue à l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965.*

Références : *le texte est pris pour l'application des articles 8-2, 21 et 21-2 de la loi n° 55-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans leurs rédactions issues de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles, ainsi que du dernier alinéa du I de l'article 18 de ladite loi, dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<https://legifrance.gouv.fr>).*

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice,

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 8-2, 21 et 21-2 ;

Vu l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires ;

Vu le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne ;

Vu la consultation du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 9 juillet 2020,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le montant de la pénalité mentionnée au troisième alinéa de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est fixé à 15 euros par jour de retard.

Art. 2. – Le montant de la pénalité mentionnée au septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est fixé à 15 euros par jour de retard.

Art. 3. – Au 8^o de l'article 1^{er} du décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 susvisé, après les mots : « trois dernières assemblées générales » sont insérés les mots : « annuelles ayant été appelées à connaître des comptes ».

Art. 4. – Le premier alinéa de l'article 2 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 susvisé est complété par la phrase suivante :

« Le montant alloué au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs en application de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est inclus dans le budget prévisionnel, sauf lorsqu'il porte sur des dépenses non comprises dans ce budget. »

Art. 5. – Les annexes 1 et 2 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 susvisé sont complétées comme suit :

1° A l'annexe 1, dans la partie « I. – SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE » à la rubrique « Provisions et avances » est ajouté le compte 106 « Provisions pour travaux au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical » ;

2° A l'annexe 2 :

a) Dans la rubrique « CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES » est ajouté le compte 65 « Montant alloué au conseil syndical pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs (préciser la nature de chaque opération concernée) » ;

b) Dans la rubrique « CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES » est ajouté le compte 674 « Charges au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée » ;

c) Dans la rubrique « PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES » est ajouté le compte 706 « Provisions au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical ».

Art. 6. – Le décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 fixant le montant minimal des pénalités applicables au syndicat de copropriété en cas d'absence de communication des pièces au conseil syndical est abrogé.

Art. 7. – I. – Les dispositions des articles 4 et 5 du présent décret entrent en vigueur le 31 décembre 2020.

II. – Les autres dispositions du présent décret entrent en vigueur le lendemain de sa publication.

Art. 8. – La ministre de la transition écologique, le garde des sceaux, ministre de la justice, et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 7 octobre 2020.

JEAN CASTEX

Par le Premier ministre :

*Le garde des sceaux,
ministre de la justice,*
ÉRIC DUPOND-MORETTI

La ministre de la transition écologique,
BARBARA POMPILI

*La ministre déléguée
auprès de la ministre de la transition écologique,
chargée du logement,*
EMMANUELLE WARGON