

DECRET

**Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

Version consolidée au 9 novembre 2015

**Section I : Actes concourant à l'établissement et à l'organisation de la copropriété d'un immeuble bâti.**

**Article 1**

· Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 2

Le règlement de copropriété mentionné par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comporte les stipulations relatives aux objets visés par l'alinéa 1er dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au troisième alinéa de l'article 10 de ladite loi.

Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif.

L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions de l'article 10 (alinéa 3) et, s'il y a lieu, de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

**Article 2**

· Modifié par Décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012 - art. 33

Le règlement de copropriété peut également comporter :

1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions des articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié ;

2° La ou les conventions prévues à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

**Article 3**

Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.

Si le règlement de copropriété comprend un état descriptif de division et les conventions visées à l'article 2 ci-dessus, il doit être rédigé de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties et les clauses particulières au règlement de copropriété doivent se distinguer nettement des autres.

Dans ce cas, seules les stipulations dont l'objet est précisé à l'article 1er du présent décret constituent le règlement de copropriété au sens et pour l'application de ladite loi.

#### **Article 4**

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

#### **Article 4-1**

· Créé par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 - art. 1 JORF 29 mai 1997

La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

#### **Article 4-2**

- Créé par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 - art. 1 JORF 29 mai 1997

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

### **Article 4-3**

- Créé par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 - art. 1 JORF 29 mai 1997

Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

### **Article 4-4**

- Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 3 JORF 4 juin 2004

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

### **Article 5**

- Modifié par Décret n°2013-205 du 11 mars 2013 - art. 2

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de

la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

## **Article 5-1**

- Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 2 JORF 17 février 1995

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie

la convention.

## **Article 5-2**

· Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 3  
Pour l'application du 1° bis de l'article 2374 du code civil, l'année s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article 5 du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

## **Article 6**

· Modifié par Décret n°2013-205 du 11 mars 2013 - art. 3  
Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.  
Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965. Elle comporte également, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

## **Article 6-1**

· Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 4 JORF 17 février 1995

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

## **Article 6-2**

· Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel

incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

### **Article 6-3**

- Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

## **Section II : Les assemblées générales de copropriétaires.**

### **Article 7**

- Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 4  
Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (alinéas 2 et 3), 47 et 50 du présent décret, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions du deuxième alinéa ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale.

### **Article 8**

- Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 5  
La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de

l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

## **Article 9**

- Modifié par Décret n°2007-285 du 1 mars 2007 - art. 1 JORF 3 mars 2007 en vigueur le 1er avril 2007

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

## **Article 10**

- Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 6

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle

les dispositions de l'alinéa précédent.

## Article 11

· Modifié par Décret n°2013-205 du 11 mars 2013 - art. 4

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.-Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;

11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

12° Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième



phrase du premier alinéa de ce même article ;

13° La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965.

II.-Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;

6° L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

## **Article 12**

Pour l'application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés au précédent article et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée audit article 23 (alinéa 1er) ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

## **Article 13**

· Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 8 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

#### **Article 14**

· Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 8

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3) et de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

#### **Article 15**

· Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 9

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

#### **Article 16**

· Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 10

Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'article 8 (alinéa 1er) du présent décret sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de ladite loi, sous réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Article 17**

· Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 11 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le

registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

## **Article 18**

Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu à l'article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 juillet 1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de ladite loi.

En outre, dans le cas prévu à l'article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 juillet 1965, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société propriétaire de lots, s'il n'a pas assisté à la réunion.

## **Article 19**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 12 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité

de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

#### **Article 19-1**

· Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 5 JORF 17 février 1995

Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'article 11 du présent décret n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

#### **Article 19-2**

· Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 11

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

#### **Article 20**

Il est procédé pour les assemblées spéciales des propriétaires des lots intéressés, prévues par les articles 27, 28, 35 (alinéa 2) et 38 de la loi du 10 juillet 1965, de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.

## **Article 21**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 14 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

## **Section III : Le conseil syndical.**

### **Article 22**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 15 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article 24 ci-après pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un

siège au moins à ce conseil.

### **Article 23 (abrogé)**

· Abrogé par Décret 86-768 1986-06-09 art. 16 JORF 14 juin 1986

### **Article 24**

Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal.

Le ou les copropriétaires du ou des lots qui ne se sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal.

En l'absence de stipulation particulière du règlement de copropriété du syndicat principal, les copropriétaires désignent leurs représentants au conseil syndical de ce syndicat au cours d'une assemblée générale soit du syndicat secondaire, dans le cas prévu à l'alinéa 1er du présent article, soit du syndicat principal dans le cas prévu à l'alinéa précédent.

### **Article 25**

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

### **Article 26**

· Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 12

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 21 du présent décret.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

## **Article 27**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 16 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

## **Section IV : Le syndic.**

### **Article 28**

- Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 13  
Sous réserve des dispositions de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation et des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

## **Article 29**

- Modifié par DÉCRET n°2015-342 du 26 mars 2015 - art. 1

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contrat type de syndic prévu au troisième alinéa de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est celui figurant en annexe 1 du présent décret.

Le syndicat de copropriétaires mentionné à l'article 18-1 AA de cette même loi peut déroger aux stipulations du contrat type dans les conditions prévues au dit article.

Le contrat de syndic conclu entre les parties est rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps huit.

La liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu à versement au profit du syndic d'une rémunération spécifique complémentaire conformément à l'alinéa 1 de l'article 18-1 A de la même loi figure en annexe 2 du présent décret.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA :

Conformément à l'article 3 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, les dispositions du présent décret sont applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015.

## **Article 29-1**

- Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 19 JORF 4 juin 2004

La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

## **Article 30**

A l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

## **Article 31**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 20 JORF 4 juin 2004 en vigueur le



1er septembre 2004

Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

### **Article 32**

· Modifié par DÉCRET n°2015-1325 du 21 octobre 2015 - art. 2

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement. Il fait aussi mention de leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord.

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

### **Article 33**

· Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 16

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa du présent article.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

### **Article 33-1**

· Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 22 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

### **Article 33-2**

- Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 17
- L'obligation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne se substitue pas à l'obligation faite à l'ancien syndic de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic, telle que prévue à la première phrase du même alinéa.

### **Article 34**

- Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 18
- L'action visée au troisième alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 peut être introduite après mise en demeure effectuée dans les formes prévues par l'article 64 du présent décret ou par acte d'huissier de justice, adressée à l'ancien syndic et restée infructueuse pendant un délai de huit jours. Elle est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

### **Article 35**

- Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 19
- Le syndic peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le

remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

### **Article 35-1**

- Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 24 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

### **Article 35-2**

- Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 24 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

### **Article 36**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 25 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre de l'article 35 portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

### **Article 37**

- Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 20
- Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

### **Article 38 (abrogé)**

- Modifié par Décret 73-748 1973-07-26 art. 1 JORF 1er août 1973
- Abrogé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 47 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

### **Article 38**

- Modifié par Décret n°2013-205 du 11 mars 2013 - art. 5
- Le constat de la défaillance du copropriétaire, mentionnée au premier alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965, résulte d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le syndic dès la première échéance impayée du remboursement de l'emprunt et restée infructueuse pendant plus de trente jours.

### **Article 39**

- Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 21
- Doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus.
- Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.
- Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.
- Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.
- Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### **Article 39-1**

- Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 27 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une

réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du code civil.

## **Section IV bis : Dispositions particulières aux résidences-services**

### **Article 39-2**

- Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 22
- La convention prévue à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise notamment la durée pour laquelle elle est conclue, les conditions de son renouvellement et de sa dénonciation, les modalités de surveillance par le conseil syndical de son exécution, les conditions de communication par le prestataire des documents relatifs à cette exécution, l'objet et les conditions financières de la fourniture du ou des services et les conditions matérielles et financières d'occupation des locaux.

### **Article 39-3**

- Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 22
- Le bilan mentionné au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 porte sur les conditions financières d'exécution de la convention ainsi que sur la qualité du ou des services dispensés au titre de cette convention.

Il est signé par le président du conseil syndical et notifié par le syndic conformément aux prescriptions du 4° du II de l'article 11.

En cas de difficulté d'exécution de la convention, le conseil syndical informe sans délai le syndic qui prend les mesures appropriées.

### **Article 39-4**

- Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 22
- Lorsque le syndicat des copropriétaires procure lui-même le ou les services, il tient une comptabilité auxiliaire conformément au décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et aux mesures prises pour son application.

### **Article 39-5**

- Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 22
- Tous les litiges relatifs à l'exécution de la convention visée à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

### **Article 39-6**

- Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 22
- Pour l'application de l'article 41-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'instance est diligentée

contre le syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, contre le tiers qui fournit le ou les services. Le juge peut entendre le président du conseil syndical.

### **Article 39-7**

- Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 22
- La décision prise en application de l'article 41-5 de la loi du 10 juillet 1965 est portée à la connaissance des copropriétaires qui n'étaient pas partie à l'instance à l'initiative du syndic, dans le mois de son prononcé, par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **Section V : Dispositions particulières aux syndicats coopératifs. (abrogé)**

### **Section V : Dispositions particulières aux syndicats de forme coopérative.**

### **Article 40**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 28 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004
- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 29 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Outre les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires de forme coopérative, prévu aux articles 14 et 17-1 de cette loi, est régi par les dispositions de la présente section et celles non contraires du présent décret.

### **Article 41**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 28 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004
- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 29 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Dans un syndicat de forme coopérative, les actes et documents établis au nom du syndicat doivent préciser sa forme coopérative. En aucun cas, le syndic et le vice-président, s'il existe, ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical.

### **Article 42**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 28 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004
- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 29 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Les dispositions de l'article 27 sont applicables au syndic. Celui-ci peut, en outre, sous sa

responsabilité, confier l'exécution de certaines tâches à une union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs.

### **Article 42-1**

- Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 30 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

L'assemblée générale désigne, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, le ou les copropriétaires chargés de contrôler les comptes du syndicat, à moins qu'elle ne préfère confier cette mission à un expert-comptable ou à un commissaire aux comptes.

Le ou les copropriétaires désignés, l'expert-comptable ou le commissaire aux comptes rendent compte chaque année à l'assemblée générale de l'exécution de leur mission.

Le mandat du ou des copropriétaires désignés pour contrôler les comptes du syndicat ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

Le ou les copropriétaires désignés ne peuvent être le conjoint, les descendants, ascendants ou préposés du syndicat ou d'un des membres du conseil syndical ou être liés à eux par un pacte civil de solidarité.

### **Article 42-2**

- Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 30 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Les syndicats de forme coopérative peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, constituer entre eux des unions coopératives ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter leur gestion.

Ces unions coopératives sont soumises aux dispositions de la section VIII du présent décret.

Chaque syndicat décide, parmi les services proposés par une union coopérative, ceux dont il veut bénéficier.

### **Section VI : Les unions de syndicats de copropriétaires. (abrogé)**

### **Section VI : La comptabilité du syndicat.**

### **Article 43**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 31 JORF 4 juin 2004
- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 32 JORF 4 juin 2004

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

### **Article 44**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 31 JORF 4 juin 2004
- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 32 JORF 4 juin 2004

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

### **Article 45**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 31 JORF 4 juin 2004
- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 32 JORF 4 juin 2004

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de



maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

### **Article 45-1**

· Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 33 JORF 4 juin 2004

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

## **Section VII : Procédures judiciaires applicables aux syndicats de copropriétaires**

### **Sous-section 1 : Dispositions générales.**

#### **Article 46**

· Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 3

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical ou 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.

La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission suivant la même procédure.

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent article, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues par les articles 18 à 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par le présent décret. Il doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du syndic désigné par le président du tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

## **Article 47**

· Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 4

Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic dans les conditions prévues à l'article 9.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

## **Article 48**

· Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 5

A défaut de désignation dans les conditions prévues par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et au troisième alinéa de l'article 24 du présent décret, le président du tribunal de grande instance, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne par ordonnance les membres du conseil syndical.

S'ils'agit de désigner les membres du conseil syndical du syndicat principal, la requête peut être présentée aussi bien par le syndic du syndicat principal que par celui du syndicat secondaire.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

#### **Article 49**

· Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 6

Sous réserve des dispositions des articles 8 et 50 du présent décret, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire, sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets ; la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi susvisée du 10 juillet 1965 et par le présent décret.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun ou de travaux prescrits par un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou la salubrité publique, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

#### **Article 50**

· Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3e alinéa) ci-dessus, le président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

#### **Article 51**

· Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

Copie de toute assignation délivrée par un copropriétaire qui, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, exerce seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, est adressée par l'huissier au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## **Article 52**

- Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

L'action en justice visée à l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 est intentée à l'encontre du syndicat lorsqu'elle est fondée sur le fait que la part, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, incombant au lot du demandeur est supérieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'article 10 de cette loi.

## **Article 53**

- Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

Si la part d'un copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, l'action en justice visée à l'article 12 de ladite loi est intentée à l'encontre de ce copropriétaire.

A peine d'irrecevabilité de l'action, le syndicat est appelé en cause.

## **Article 54**

- Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

Chaque fois qu'une action en justice intentée contre le syndicat a pour objet ou peut avoir pour conséquence une révision de la répartition des charges, et indépendamment du droit pour tout copropriétaire d'intervenir personnellement dans l'instance, le syndic ou tout copropriétaire peut, s'il existe des oppositions d'intérêts entre les copropriétaires qui ne sont pas demandeurs, présenter requête au président du tribunal de grande instance en vue de la désignation d'un mandataire ad hoc.

Dans ce cas, la signification des actes de procédure est valablement faite aux copropriétaires intervenants ainsi qu'au mandataire ad hoc.

## **Article 55**

- Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 24

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle

n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation. Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

## **Article 56**

· Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 25

Tout intéressé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

## **Article 59**

· Modifié par Décret 86-768 1986-06-09 art. 15 JORF 14 juin 1986

· Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

Dans les cas prévus aux articles 46 à 48 ci-dessus, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndic ou l'administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au président du tribunal de grande instance dans les quinze jours de cette notification.

## **Article 60**

· Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande formée par le syndicat à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires, suivant la procédure d'injonction de payer, est portée devant la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

## **Article 61**

- Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995

Pour l'application de l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal de grande instance statue, par ordonnance sur requête, lorsqu'en cas d'indivision ou d'usufruit la désignation d'un mandataire commun est demandée en justice.

### **Article 61-1**

- Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 26

Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du présent décret sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

### **Article 61-1-1**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 7

Les demandes formées par le ministère public dans le cadre des procédures prévues aux articles 29-1 A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 le sont par requête. La requête indique les faits de nature à motiver la demande. Le président du tribunal de grande instance, par les soins du greffier, fait convoquer les personnes qu'il désigne par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A la convocation est jointe la requête du ministère public.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62 (transféré)**

- Modifié par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995
- Transféré par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 26

### **Sous-section 2 : De la désignation et de la rémunération des mandataires ad hoc et des administrateurs provisoires**

### **Article 61-1-2**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 9
- I.-La personne physique désignée par le président du tribunal de grande instance pour exercer les fonctions de mandataire ad hoc ou d'administrateur provisoire, en application du II de l'article 29-1 C ou du III de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, doit justifier par tous moyens qu'elle remplit les conditions cumulatives suivantes :

1° Une expérience d'au moins trois ans dans la gestion d'une copropriété ou, pour les mandataires ad hoc, dans le conseil des syndicats de copropriétaires ;

2° Un diplôme de niveau master 2 attestant de compétences dans les trois domaines suivants :

-droit civil ;

-comptabilité ;

-construction ou gestion immobilière.

II.-Lorsque le président du tribunal de grande instance nomme une personne morale en application du II de l'article 29-1 C ou du III de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, il désigne en son sein une personne physique ayant le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement du mandat qui lui est confié.

Les conditions de compétence mentionnées au I s'appliquent à cette personne désignée.

III.-Pour être désigné administrateur provisoire en application du III de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'expérience de gestion de copropriété exigée au 1° du I doit avoir concerné une ou des copropriétés faisant l'objet de mesures de police au titre de la sécurité ou de la salubrité sur les parties communes ou inscrites dans les dispositifs prévus aux articles L. 303-1, L. 615-1, L. 741-1 ou L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation ou faisant l'objet d'une procédure d'administration provisoire.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 61-1-3**

· Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 9

La personne désignée en application du II de l'article 29-1 C ou du III de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en qualité de mandataire ad hoc ou d'administrateur provisoire doit, lors de l'acceptation de son mandat, attester sur l'honneur qu'elle remplit les conditions fixées aux 1° à 4° du III des articles 29-1 C et 29-1 de cette même loi. Elle doit en outre justifier d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile encourue du fait de ses négligences, de ses fautes ou de celles de ses préposés, commises dans l'exercice de son mandat.

La personne désignée en qualité d'administrateur provisoire doit également justifier d'une garantie affectée au remboursement des fonds, effets ou valeurs qu'elle est amenée à détenir dans le cadre de son mandat ainsi que des sommes versées au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Un arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement fixe les conditions d'application de ces dispositions.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

L'obligation de justifier d'une garantie affectée au remboursement des sommes versées au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, entrera en vigueur le 1er janvier 2017.

#### **Article 61-1-4**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 9
- Le mandataire ad hoc désigné en application des articles 29-1 A à 29-1 C de la loi du 10 juillet 1965 reçoit pour l'ensemble de sa mission une rémunération forfaitaire fixée par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement, lorsque la copropriété concernée comporte un nombre de lots de copropriété inférieur à des seuils fixés par ce même arrêté.

Au-delà de ces seuils, le président du tribunal de grande instance fixe les conditions de la rémunération du mandataire ad hoc dans l'ordonnance de désignation.

A l'issue de la mission, le président du tribunal de grande instance arrête la rémunération revenant au mandataire ad hoc. Le greffier notifie cette ordonnance au mandataire ad hoc, au syndic et aux parties supportant la charge de la rémunération.

Cette décision est susceptible de recours conformément aux dispositions des articles 714 à 718 du code de procédure civile.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

#### **Article 61-1-5**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 9



I.-L'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 reçoit pour l'ensemble de sa mission un droit fixe dont le montant est fixé par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement. Il perçoit ce droit fixe dès que la décision le désignant est portée à sa connaissance.

Il lui est en outre alloué :

1° Des droits fixes calculés en fonction notamment des éléments suivants :

-le nombre de lots ;

-le nombre de créances ;

-les actes de procédure prévus aux sous-sections 4 à 6 ;

-les actes d'administration de la copropriété ;

-le plan d'apurement du passif ;

2° Des droits proportionnels dégressifs par tranche, calculés en fonction notamment des éléments suivants :

-les dépenses courantes ;

-le montant des travaux exceptionnels ;

-les actifs du syndicat cédés ;

-le montant des sommes recouvrées pour le syndicat des copropriétaires.

Les montants de ces droits fixes et proportionnels sont fixés par arrêté conjoint du ministre

de la justice et du ministre chargé du logement.

Cet arrêté fixe le montant de la réduction de la rémunération du mandataire ad hoc en cas de succession de missions. Il détermine en outre la liste des actes pouvant faire l'objet d'une rémunération non soumise aux droits fixes et proportionnels.

II.-Sans préjudice du premier alinéa du I, le président du tribunal de grande instance fixe chaque année le montant des acomptes à valoir sur la rémunération de l'administrateur provisoire sur justification des diligences accomplies et au vu d'un compte provisoire détaillé des émoluments. Les acomptes dus au titre des droits précisés par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement ne peuvent excéder le montant de la somme hors taxe mentionnée au deuxième alinéa du III.

III.-A l'issue de la mission, le président du tribunal de grande instance arrête la rémunération de l'administrateur provisoire. Le greffier notifie cette ordonnance arrêtant la rémunération à l'administrateur provisoire et au syndic.

Lorsque la rémunération calculée en application des droits fixes ou proportionnels prévus au I excède, pour ceux qui seront précisés par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement, un montant hors taxe fixé par cet arrêté, la rémunération due à l'administrateur provisoire est arrêtée par le président du tribunal de grande instance en considération des frais engagés, des prestations effectuées et de leur efficacité sans qu'il puisse être fait référence au tarif prévu par le présent article.

Dans ce cas, la rémunération de l'administrateur provisoire ne peut être inférieure au montant hors taxe fixé par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement.

Cette décision est susceptible de recours conformément aux dispositions des articles 714 à 718 du code de procédure civile.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Sous-section 3 : De la procédure du mandat ad hoc**

#### **Article 61-2**

- Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
- Ne sont pas considérées comme impayées, pour l'application du premier alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice.

### **Article 61-3**

- Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
- La demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc prévue à l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

### **Article 61-4**

- Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
- Pour l'information du conseil syndical mentionnée au premier alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable.

### **Article 61-5**

- Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 10
- L'information mentionnée au dernier alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 est assurée par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 61-6**

- Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 11
- Lorsque la demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc n'émane pas du syndic, le président du tribunal de grande instance statue en la forme des référés. L'assignation est délivrée au syndicat.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 61-7**

- Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 12
- La requête ou l'assignation qui tend à la désignation d'un mandataire ad hoc est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.

Avant de statuer, le président du tribunal de grande instance peut entendre toute personne de son choix.

### **Article 61-8**

- Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
- L'ordonnance rendue sur la demande mentionnée à l'article 61-6 n'est pas exécutoire de droit à titre provisoire.

## **Article 61-9**

- Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 13
- L'ordonnance est portée sans délai, par le mandataire ad hoc qu'elle désigne, à la connaissance des copropriétaires par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette communication reproduit le texte de l'article 490 du code de procédure civile lorsque le président a statué en la forme des référés ou celui de l'article 496 du même code s'il a statué sur requête.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

## **Article 61-10**

- Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 14
- Le président du tribunal de grande instance peut autoriser le mandataire ad hoc, à la demande de celui-ci, sous sa responsabilité et à ses frais, à se faire assister de tout tiers pour l'accomplissement de tâches relevant de la mission qui lui a été confiée lorsque le bon déroulement de la procédure le requiert.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

## **Article 61-11**

- Créé par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 27
- Le syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire ad hoc dans les conditions de l'article 62-12. Une copie de tout ou partie du rapport est adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers.

## **Article 61-12**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 15
- I. - Le rapport du mandataire ad hoc comprend au moins les parties suivantes :
- 1° Un état des lieux de l'organisation juridique et foncière de la copropriété ;
  - 2° Un état des lieux de la situation technique de l'immeuble, comprenant notamment l'analyse des charges mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et les diagnostics techniques existants ;
  - 3° Une analyse du fonctionnement des instances de la copropriété ;
  - 4° Une analyse de l'ensemble des comptes, des impayés des copropriétaires, des dettes et des créances non recouvrées du syndicat ;
  - 5° Une analyse des procédures contentieuses en cours ainsi que des contrats souscrits par le syndicat ;
  - 6° En fonction des états des lieux et analyses précités, des préconisations détaillant les actions à mettre en œuvre pour notamment :

- améliorer le fonctionnement et l'organisation de la copropriété ;
- se conformer aux obligations légales et réglementaires ;
- améliorer le recouvrement des impayés ;
- améliorer l'état de l'immeuble ;
- dégager des économies, notamment sur les différents postes de charges et sur les contrats d'entretien.

Ces préconisations sont priorisées et inscrites dans un calendrier de mise en œuvre. Le cas échéant, les mesures urgentes sont signalées. Une estimation sommaire des dépenses et recettes en résultant est jointe au rapport.

II. - Lorsque, pour mener à bien les analyses prévues par le présent article et formuler ses préconisations, le mandataire ad hoc doit avoir recours, sur un sujet requérant une haute technicité, à une personne ayant une qualification particulière dont il ne dispose pas, il peut solliciter du président du tribunal de grande instance, par requête, l'autorisation de s'adjoindre une telle personne. Le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, détermine la mission et les conditions de rémunération de ce tiers ainsi que l'imputation de cette rémunération dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 29-1 B de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

#### **Article 57 (abrogé)**

- Modifié par Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 - art. 304 JORF 5 août 1992
- Abrogé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 10 (V) JORF 17 février 1995

#### **Article 58 (abrogé)**

- Abrogé par Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 - art. 305 (V) JORF 5 août 1992

### **Sous-section 4 : De la procédure d'administration provisoire**

#### **Article 62-1**

- Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995
- Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 8 JORF 15 février 1995

La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

#### **Article 62-2**

- Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 16

Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la

demande, notamment les pièces comptables, après consultation du conseil syndical  
Dans les autres cas et sans préjudice des dispositions de l'article 61-1-1, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation délivrée au syndicat représenté par le syndic, y compris lorsque la demande émane de l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 47.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62-3**

- Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995
- Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 8 JORF 15 février 1995

Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience.

### **Article 62-4**

- Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 17

Lorsqu'il détermine la mission de l'administrateur provisoire, le président du tribunal de grande instance peut entendre toute personne de son choix.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62-5**

- Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 18

L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par voie électronique après accord du copropriétaire préalablement informé de cette possibilité.

S'il s'agit d'une ordonnance du président statuant en la forme des référés, cette communication reproduit le texte de l'article 490 du code de procédure civile. S'il s'agit d'une ordonnance sur requête, la communication précise que tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci.

Lorsque le président du tribunal de grande instance ne fait pas droit à la demande de désignation d'un administrateur provisoire et qu'il statue par une ordonnance sur requête, la communication prévue au premier alinéa précise que l'ordonnance peut être frappée d'appel dans le délai de quinze jours. L'appel est alors formé, instruit et jugé comme en matière gracieuse.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

#### **Article 62-6**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 36 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

L'ancien syndic est tenu à l'égard de l'administrateur provisoire des obligations prévues à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **Article 62-7**

- Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995
- Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 8 JORF 15 février 1995

Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.

Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.

A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en oeuvre de la ou des décisions envisagées.

#### **Article 62-8**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 37 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret.

#### **Article 62-9**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 38 JORF 4 juin 2004

L'administrateur provisoire adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.

#### **Article 62-10**

· Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 19

Lorsque la conception et la mise en œuvre des mesures de redressement de la copropriété requièrent une haute technicité et l'intervention d'une personne ayant une qualification particulière dont l'administrateur provisoire ne dispose pas, celui-ci peut solliciter du président du tribunal de grande instance, par requête, l'autorisation de s'adjoindre une telle personne. Le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, détermine la mission et les conditions de rémunération de ce tiers.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

## **Article 62-11**

· Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 20

I. - L'administrateur provisoire rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de ce dernier et au moins une fois par an. Cette obligation est satisfaite la première année de la mission si le rapport mentionné au troisième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 a été établi.

Au compte rendu de fin de mission sont jointes les annexes comptables prévues par le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

II. - Il dépose son rapport au greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République, au syndic désigné, au président du conseil syndical, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut à chacun de ses membres et aux personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui en font la demande.

Lorsqu'un pré-rapport est établi, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le greffe de la juridiction en adresse copie au procureur de la République et au président du conseil syndical.

III. - Les observations des personnes mentionnées au II auxquelles ces documents ont été adressés, doivent être formulées au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de leur réception.

Elles sont transmises au greffe du tribunal de grande instance qui les communique au président de ce tribunal et à l'administrateur provisoire.

IV. - Pour l'application de la dernière phrase du troisième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal de grande instance statue en la forme des référés, le cas échéant, au vu des rapports ou pré-rapports susmentionnés ainsi que des réponses écrites faites par l'administrateur provisoire aux observations régulièrement transmises au greffe. En cas de saisine d'office, il fait convoquer l'administrateur provisoire désigné ainsi que le président du conseil syndical.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

## **Article 62-12**

· Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 21

Le syndic désigné informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par



l'assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut être joint, le cas échéant, à la lettre. Une copie de tout ou partie du rapport peut être adressée par le syndic désigné aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers, y compris par voie dématérialisée.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62-13**

· Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 22

Si un prérapport est déposé par l'administrateur provisoire avant la fin de sa mission, le prérapport est porté à la connaissance des copropriétaires, à l'initiative de l'administrateur provisoire, dans les formes et conditions prévues à l'article 62-12 et aux personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui en font la demande.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62-14**

- Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 7 JORF 15 février 1995
- Créé par Décret n°95-162 du 15 février 1995 - art. 8 JORF 15 février 1995

Si les conclusions du rapport ou du prérapport de l'administrateur provisoire préconisent que certaines questions soient soumises à l'assemblée générale, elles doivent être portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou d'une assemblée générale convoquée spécialement à cet effet.

### **Article 62-15**

· Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 23

Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat. La même procédure peut être mise en oeuvre par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.

Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. Ceux-ci peuvent être entendus par le juge.

## **Sous-section 5 : De la procédure d'apurement des dettes et de la liquidation du syndicat**

## **Article 62-16**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24
- Pour l'application du II de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965, l'administrateur provisoire saisit le président du tribunal de grande instance par requête.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

## **Article 62-17**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24
- Un avis de l'ordonnance de sa désignation est adressé par l'administrateur provisoire pour insertion au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales. Cette insertion contient l'indication du nom du syndicat concerné, de son adresse, de son numéro d'immatriculation et de la date de l'ordonnance qui l'a désigné administrateur provisoire. Elle précise également son nom et son adresse et comporte l'avis aux créanciers d'avoir à déclarer leurs créances entre ses mains et le délai imparti pour cette déclaration. Elle précise enfin le délai pendant lequel l'exigibilité des créances est suspendue en application du I de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965.

Le même avis est publié dans un journal d'annonces légales du département du lieu de situation de l'immeuble.

L'administrateur provisoire informe par tout moyen les créanciers connus d'avoir à lui déclarer leurs créances dans le délai mentionné à l'article 62-18.

L'ordonnance de prorogation prévue par le II de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965 fait l'objet des mêmes mesures de publicité.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

L'obligation de mentionner le numéro d'immatriculation dans l'avis de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, prévue au présent article entrera en vigueur selon le calendrier prévu par le I de l'article 53 de la loi du 24 mars 2014 susvisée.

## **Article 62-18**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24
- Le délai de déclaration fixé en application du II de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 est de trois mois à compter de la publication mentionnée à l'article 62-17.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en

vigueur.

### **Article 62-19**

· Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24

La déclaration de créance est faite auprès de l'administrateur provisoire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle doit contenir :

1° L'identité du créancier et les coordonnées de la personne habilitée à le représenter ;

2° Le montant de la créance due au jour de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire avec, le cas échéant, l'indication des sommes à échoir et de la date de leurs échéances ;

3° Les éléments de nature à prouver l'existence et le montant de la créance si elle ne résulte pas d'un titre, à défaut, une évaluation de la créance si son montant n'a pas encore été fixé ;

4° Les modalités de calcul des intérêts dont le cours n'est pas arrêté, cette indication valant déclaration pour le montant ultérieurement arrêté ;

5° La nature du privilège ou de la sûreté dont la créance est éventuellement assortie ;

6° L'indication de la juridiction saisie si la créance fait l'objet d'un litige.

A cette déclaration sont joints sous bordereau les documents justificatifs ; ceux-ci peuvent être produits en copie. A tout moment, l'administrateur provisoire peut demander la production de documents qui n'auraient pas été joints.

Les créances résultant d'un contrat de travail ne sont pas soumises à l'obligation de déclaration.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62-20**

· Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24

· I.-S'il y a discussion sur tout ou partie d'une créance, l'administrateur provisoire en avise le créancier intéressé en l'invitant à faire connaître ses explications. Le défaut de

réponse dans le délai de trente jours interdit toute contestation ultérieure de la liste des créances établie par l'administrateur provisoire.

II.-Cette liste contient les indications prévues à l'article 62-19. Elle est déposée au greffe du tribunal. Tout intéressé peut en prendre connaissance. Le greffier fait publier au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales une insertion indiquant ce dépôt.

III.-L'administrateur provisoire avise par lettre simple les créanciers ou, le cas échéant, leur mandataire, de l'admission de leur créance et du montant retenu.

Il informe sans délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les créanciers dont la créance n'est pas admise.

Ces avis précisent les délais et voie de recours prévus au II de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 ou, le cas échéant, les dispositions du I.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

#### **Article 62-21**

· Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24

Pour application du III de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal, par les soins du greffier, fait convoquer l'administrateur provisoire et le cocontractant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la date qu'il fixe. A la convocation est jointe une copie de la demande.

Le cocontractant visé par le III de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965 bénéficie d'un délai d'un mois à compter de la notification de l'ordonnance du juge pour déclarer sa créance auprès de l'administrateur provisoire.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

#### **Article 62-22**

· Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24

· Le plan d'apurement des dettes mentionné à l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 comporte :

1° Dans une première partie, un état des dettes, précisant notamment les créances déclarées, ainsi qu'une évaluation du montant des créances irrécouvrables ;

2° Dans une deuxième partie, la trésorerie prévisionnelle du syndicat sur la durée du plan d'apurement des dettes prenant notamment en compte les dépenses liées à la préservation de l'immeuble et, si cela apparaît nécessaire, les dépenses concourant à la réduction des charges et au respect du plan d'apurement ;

3° Dans une troisième partie :

-l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires ;

-les échéanciers détaillés par créancier.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62-23**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24
- L'administrateur provisoire notifie le projet d'échéancier à chacun des créanciers par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre émargement.

Ce projet comprend :

-l'échéancier global ;

-l'échéancier détaillé concernant le créancier.

La lettre de notification rappelle selon le cas, les délais prévus par le II de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 ou les dispositions du I de l'article 62-20 et peut inviter le créancier à accorder des remises de dettes ou à accepter des délais de paiement supérieurs à la durée du plan.

Le délai de deux mois prévu par le deuxième alinéa du II de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 court à compter de la date d'envoi de la lettre de notification. Les créanciers font connaître à l'administrateur provisoire leurs observations par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre émargement.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

#### **Article 62-24**

· Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24

Les délais imposés aux créanciers dans le cadre du plan d'apurement des dettes ne peuvent être qu'uniformes.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

#### **Article 62-25**

· Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24

L'administrateur provisoire dépose au greffe du tribunal de grande instance le plan d'apurement définitif. Sont joints en annexe :

a) La liste des travaux à engager nécessaires au redressement financier de la copropriété et à la préservation de l'immeuble ;

b) La liste indicative des mesures de gestion et des procédures de recouvrement amiable ou contentieuse des impayés envisagées pour permettre le respect du plan d'apurement ;

c) Les observations du conseil syndical et des créanciers ;

d) Les accords de remise des dettes des créanciers ainsi que les délais de paiement octroyés par ces derniers ;

e) Un état détaillé des impayés des copropriétaires identifiant les créances irrécouvrables au sens de l'article 62-29 ;

f) L'inventaire des biens cessibles du syndicat ;

g) Le cas échéant, le projet de convention prévu à l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 ou la convention signée.

Il notifie ce plan d'apurement définitif à chacun des créanciers par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre émargement. La lettre de notification aux créanciers reprend les termes du troisième alinéa du II de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965.

Il porte également ce plan à la connaissance des copropriétaires selon les modalités prévues par l'article 62-5.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62-26**

· Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24

Les créanciers adressent leurs contestations par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe du tribunal de grande instance ou les y déposent contre récépissé dans le délai mentionné au II de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965.

Le créancier intéressé entendu ou dûment appelé, le président du tribunal de grande instance statue sur chacune des contestations. Sa décision n'est pas susceptible de recours.

L'administrateur provisoire modifie, s'il y a lieu, le plan d'apurement des dettes au vu des décisions rendues par le président du tribunal de grande instance.

Le président du tribunal de grande instance arrête le plan sur la demande de l'administrateur provisoire.

Sa décision est notifiée par le greffier aux créanciers, ainsi qu'à l'administrateur provisoire. Elle est communiquée au ministère public et portée à la connaissance des copropriétaires selon les modalités prévues par l'article 62-5.

Elle est exécutoire de plein droit à titre provisoire.

Elle est susceptible d'appel ou de pourvoi en cassation de la part de l'administrateur provisoire ainsi que du ministère public.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62-27**

· Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24

· A peine d'irrecevabilité, la requête ayant pour objet une modification ou la prorogation du plan d'apurement des dettes en application du IV de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 comporte le projet de plan d'apurement modifié qui respecte les dispositions de l'article 62-24.

Le projet de plan est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le greffe au syndic ou à l'administrateur provisoire et, le cas échéant, à chacun des créanciers affecté par le projet de modification. Les créanciers concernés disposent d'un délai de quinze jours, à compter de l'envoi de cette lettre, pour faire valoir leurs observations selon les mêmes modalités.

Le président du tribunal de grande instance statue sur la requête, le syndic ou l'administrateur provisoire entendus ou dûment appelés. Les frais de l'instance en modification ou prorogation sont à la charge du syndicat des copropriétaires ou du créancier lorsqu'il est requérant.

Les trois derniers alinéas de l'article 62-26 sont applicables.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

#### **Article 62-28**

· Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24

Lorsque l'administrateur provisoire a été désigné en application du dernier alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, les dispositions de la présente sous-section sont applicables sous réserve des dispositions suivantes :

-l'avis publié au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales précise la mission de l'administrateur provisoire ;

-le délai de déclaration des créances mentionné à l'article 62-18 est de quatre mois ;

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

#### **Article 62-29**

· Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24

· Constituent des créances irrécouvrables au sens de l'article 29-7 de la loi du 10 juillet 1965 :

-les créances à l'encontre d'un copropriétaire dont les dettes ont été effacées par jugement ;



-les créances dues par un copropriétaire à l'égard duquel une procédure de liquidation judiciaire a été ouverte et clôturée pour insuffisance d'actif ;

-en cas de liquidation de succession vacante ou non réclamée, les créances dues par un copropriétaire décédé lorsque ni la vente du lot ni l'actif successoral n'en permettent le paiement.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

## **Sous-section 6 : De la procédure d'administration provisoire renforcée**

### **Article 62-30**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24
- La requête demandant le placement sous administration renforcée est accompagnée d'un dossier établi par l'auteur de la saisine mentionnée au I de l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 précisant les raisons pour lesquelles il est demandé le placement sous administration provisoire renforcée ainsi que les aides et mesures d'accompagnement publiques mobilisées pour assurer la réussite de la procédure.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62-31**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24
- La convention mentionnée au II de l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit au minimum :

1° La liste des études juridiques, financières et techniques nécessaires pour définir le contenu des travaux et effectuer les choix techniques en résultant ;

2° Le calendrier prévisionnel des études, du choix des prestataires et des travaux ;

3° La nature des travaux envisagés et l'enveloppe financière prévisionnelle associée ;

4° En cas de division, les plans sommaires avant et après division ;

5° Les modalités d'organisation de la maîtrise d'ouvrage, en particulier :

-les modalités de choix et de réalisation des travaux mentionnés au 1° ainsi que les modalités d'information du conseil syndical et des copropriétaires à ces décisions ;

-les missions pour lesquelles l'opérateur est mandaté, notamment en ce qui concerne la préparation, la consultation et le choix des maîtres d'œuvre, des entrepreneurs et fournisseurs ainsi que la conclusion et la gestion des contrats en résultant ;

-les modalités de compte rendu à l'administrateur provisoire, au syndic si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et, le cas échéant, au conseil syndical ;

-les modalités d'information des résidents notamment sur les aides financières mobilisables en lien avec les dispositifs publics d'accompagnement.

L'opérateur ne peut exercer directement une mission de maîtrise d'œuvre ou réaliser directement des travaux ;

6° Les modalités financières de l'opération qui précisent au minimum :

-le plan de financement prévisionnel global de l'opération tenant compte des aides publiques contractualisées ou confirmées et faisant apparaître le reste à charge pour le syndicat des copropriétaires ;

-la rémunération de l'opérateur à la charge du syndicat des copropriétaires fixée selon les règles définies par l'article 62-32 ainsi que l'échéancier de versement de cette rémunération et la quote-part de rémunération due par chaque copropriétaire ;

-l'organisation de la gestion comptable et administrative des opérations de travaux ;

-les modalités de préparation des dossiers de demande de subvention et leur mobilisation ;

-le cas échéant les modalités de préfinancement de l'opération par l'opérateur dans l'attente du versement des subventions publiques et des versements du syndicat ;

-en cas de division, la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats de copropriétaires créés par la division conformément au I de l'article 29-12 de la loi du 10 juillet 1965 ;

7° Les modalités de gestion des contentieux avec l'ensemble des prestataires et les modalités de souscription et de gestion des contrats d'assurance ;

8° Les modalités d'indemnisation mentionnées au II de l'article 29-12 de la loi du 10 juillet 1965 ;

9° Les modalités de passation des avenants rendus nécessaires pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 29-12 de la loi du 10 juillet 1965 ou pour la bonne exécution de la convention dès lors que ceux-ci ne bouleversent pas l'économie générale de la convention et respectent les objectifs de la convention.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62-32**

· Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24

La rémunération de l'opérateur est calculée par application d'un pourcentage sur le montant des travaux hors taxe. Si la convention prévoit un préfinancement des dépenses, la rémunération de l'opérateur intègre alors également le remboursement des avances et frais financiers supportés par l'opérateur pour l'accomplissement de cette mission.

La durée de l'échéancier de versement de la rémunération de l'opérateur prévu par la convention peut être supérieure à la durée d'exécution des études et travaux sans pouvoir être supérieure à la durée de la convention.

L'échéancier peut prévoir une rémunération progressive dans le temps si la convention prévoit une phase d'études pour la finalisation des travaux et dans l'attente de la passation par l'opérateur de l'ensemble des contrats nécessaires à la réalisation de l'opération afin d'en déterminer le coût définitif.

La rémunération est à la charge du syndicat des copropriétaires et distincte de la rémunération de l'administrateur provisoire.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62-33**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24
- Le président du tribunal de grande instance est saisi par requête conjointe des parties signataires de la convention aux fins d'homologation de celle-ci. Sa décision est notifiée aux parties et communiquée par l'administrateur provisoire aux personnes qu'il aura désignées dans son ordonnance.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62-34**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24
- I.-Si des subventions publiques ou privées pour la rénovation des parties communes et, le cas échéant, des parties privatives d'intérêt collectif peuvent être accordées à titre individuel à des copropriétaires, l'administrateur provisoire ou l'opérateur peuvent être le mandataire de ces copropriétaires dans les conditions prévues par les articles 1984 et suivants du code civil.

Si le mandat le prévoit, les subventions publiques ou privées peuvent être versées directement à l'opérateur sur un compte spécifique dont les relevés sont mis à disposition du mandant. L'opérateur rend compte de l'usage de la subvention selon des modalités prévues par le mandat.

II.-Lorsque la subvention est accordée au syndicat des copropriétaires, l'opérateur peut être mandaté par l'administrateur provisoire pour solliciter et percevoir la subvention qui est versée sur un compte spécifique dont les relevés sont mis à disposition de l'administrateur provisoire.

Le mandat peut être intégré à la convention prévue à l'article 62-31 ou faire l'objet d'un acte séparé. Il prévoit les modalités de rendu compte de l'usage de la subvention par l'opérateur.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

### **Article 62-35**

- Créé par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 24
- Pour la mise en œuvre de l'article 29-13 la loi du 10 juillet 1965, l'administrateur provisoire, le syndic ou l'opérateur remettent, sur demande du copropriétaire, une quittance pour le règlement de sa quote-part de rémunération.

Sans préjudice des réglementations particulières applicables aux allocations logements, le

copropriétaire est tenu d'informer l'organisme payeur des subventions dont il a bénéficié.

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

## **Section VIII : Dispositions diverses. (abrogé)**

## **Section VIII : Les unions de syndicats de copropriétaires.**

### **Article 63**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 45 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004
- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 46 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

L'union de syndicats, mentionnée à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet.

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union.

Le syndic rend compte à l'assemblée générale des copropriétaires des décisions prises par l'union.

### **Article 63-1**

- Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 46 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Le conseil de l'union donne son avis au président ou à l'assemblée générale de l'union sur toutes les questions la concernant pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du président et, d'une manière générale, à l'administration de l'union, au bureau du président ou au lieu arrêté en accord avec lui. Il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.

### **Article 63-2**

- Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 46 JORF 6 juin 2004 en vigueur le

1er septembre 2004

Le mandat des membres du conseil de l'union ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

### **Article 63-3**

· Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 30

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ou leurs représentants légaux.

Il est désigné à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsqu'une personne morale est désignée en qualité de représentant d'un membre du conseil de l'union, elle y est représentée par son représentant légal ou statutaire, ou, à défaut, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

### **Article 63-4**

· Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 46 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires du conseil de l'union. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, son suppléant siège au conseil de l'union jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Le conseil de l'union n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

## **Section IX : Dispositions diverses.**

### **Article 64**

· Modifié par DÉCRET n°2015-1325 du 21 octobre 2015 - art. 3

Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Ces notifications et mises en demeure peuvent également être valablement faites par voie électronique dans les conditions et selon les modalités fixées aux articles 64-1 à 64-4.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

#### **Article 64-1**

· Créé par DÉCRET n°2015-1325 du 21 octobre 2015 - art. 4

Lorsque l'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale mentionné à l'article 17 du présent décret.

Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre mentionné à l'article 17.

#### **Article 64-2**

· Créé par DÉCRET n°2015-1325 du 21 octobre 2015 - art. 4

Le copropriétaire peut à tout moment notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de mises en demeure par voie électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre mentionné à l'article 17.

#### **Article 64-3**

· Créé par DÉCRET n°2015-1325 du 21 octobre 2015 - art. 4

Les notifications et mises en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1369-8 du code civil. Dans ce cas, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire, par le tiers chargé de son acheminement, du courrier électronique prévu au premier alinéa de l'article 3 du décret n° 2011-144 du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat.

Dans le cas où il est fait application des articles 4 et 5 du même décret, le délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée électronique imprimée sur papier avec demande d'avis de réception au domicile du destinataire.

#### **Article 64-4**

· Créé par DÉCRET n°2015-1325 du 21 octobre 2015 - art. 4

Les articles 64-1 à 64-3 sont applicables lorsqu'un administrateur provisoire est désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ou lorsque l'assemblée générale est convoquée par le président du conseil syndical ou par un copropriétaire dans les conditions définies aux articles 8 et 50.

#### **Article 65**

- Modifié par DÉCRET n°2015-1325 du 21 octobre 2015 - art. 5

En vue de l'application de l'article 64, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que son adresse électronique, s'il a donné son accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie électronique.

Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 sont valablement faites au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique notifiée au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

## **Article 66**

- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 43 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004
- Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 44 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Le présent décret est applicable dans les territoires d'outre-mer, sous réserve des règles de procédure particulières à ces territoires.

## **Article 66-1**

- Modifié par DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 25

Pour l'application du présent décret à Mayotte, les mots : " fichier immobilier " sont remplacés par les mots : " livre foncier "

NOTA :

Conformément à l'article 27 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

## **Article 67**

- Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 44 JORF 6 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre d'Etat chargé des départements et territoires d'outre-mer, le ministre de l'équipement et le secrétaire d'Etat au 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.

## **Annexes**

### **Article Annexe 1**



· Créé par DÉCRET n°2015-342 du 26 mars 2015 - art.  
CONTRAT TYPE DE SYNDIC

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

Entre les soussignés parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante

Numéro d'immatriculation ...

Représenté pour le présent contrat par M/ Mme (nom de famille, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le auprès de

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du

(Rayer les mentions inutiles.)

(Personne physique)

M/ Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement

Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif

Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Personne morale)

La société (forme, dénomination sociale)

Ayant son siège social à l'adresse suivante

Représentée par en qualité de

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ..., sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :

Titulaire de la carte professionnelle mention (préciser) n°, délivrée le par

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le auprès de

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le auprès de, dont l'adresse est

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) :

L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)

Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

Ayant son siège à l'adresse suivante

Représenté (e) par M/ Mme (nom de famille, prénom), en qualité de

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.

Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

### 1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

### 2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de (1).

Il prendra effet le et prendra fin le (2).

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

### 3. Révocation du syndic

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.

La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

### 4. Démission du syndic

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

## 6. Fiche synthétique de copropriété (4)

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par (préciser : lettre recommandée avec accusé de réception ou autres modalités). A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

## 7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Le lundi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mardi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mercredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le jeudi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le vendredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le samedi de ... h à ... h et de ... h à ... h.

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ ou téléphonique effectif) :

Accueil physique :

Le lundi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mardi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mercredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le jeudi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le vendredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le samedi de ... h à ... h et de ... h à ... h.

Accueil téléphonique :

Le lundi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mardi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mercredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le jeudi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le vendredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le samedi de ... h à ... h et de ... h à ... h.

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

## 7.1. Le forfait

### 7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de visite (s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de heure (s), avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

-les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;

-la gestion des règlements aux bénéficiaires.

### 7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures, par :

-le syndic ;

-un ou plusieurs préposé (s).

(Rayer les mentions inutiles.)

### 7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

-la préparation, convocation et tenue de assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;

-l'organisation de ... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de heures.

### 7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

-dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (5) ;

-dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6) ;

-confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

### 7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de ... € hors taxes, soit ... € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

-d'avance/ à terme échu (rayer la mention inutile) ;

-suivant la périodicité suivante (préciser le terme) :

Elle peut être révisée chaque année à la date du selon les modalités suivantes (optionnel).

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/ vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

-de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;

-de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :

-de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),

-de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

## 7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

### 7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

-soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : ... €/heure hors taxes, soit ... €/heure toutes taxes comprises ;

-soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement



au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
	convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures	Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : ... %
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ... heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
	convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	(Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
La publication de l'état descriptif de division	

et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	
---	--

#### 7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
	convenues
Les déplacements sur les lieux	
La prise de mesures conservatoires	
L'assistance aux mesures d'expertise	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

-sans majoration ;

-au coût horaire majoré de ... %.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

#### 7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

-les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;

-les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

-les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

-les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

-d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
	convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	
La constitution du dossier transmis à	

l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	

#### 7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
	convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	(Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	
L'immatriculation initiale du syndicat	

## 8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :

-forfait annuel ... €

-coût horaire ... €/ h

-autres modalités (préciser) :

## 9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.1. Frais de recouvrement  (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;  Relance après mise en demeure ;  Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;  Frais de constitution d'hypothèque ;  Frais de mainlevée d'hypothèque ;  Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	

	<p>Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;</p> <p>Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).</p>	
<p>9.2. Frais et honoraires liés aux mutations</p>	<p>Etablissement de l'état daté ;</p> <p>(Nota.-Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de).</p> <p>Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.</p>	
<p>9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)</p>	<p>Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;</p> <p>Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;</p> <p>Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;</p>	

	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	
--	---	--

#### 10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

#### 11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : ...

#### 12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic ... Pour le syndicat ...

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le ... à ...

Le syndicat Le syndic

*(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967). (2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967. (3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable. (4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :*

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	<p>a) Etablissement de l'ordre du jour ;</p> <p>b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	<p>a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ;</p> <p>b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ;</p> <p>c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.</p>
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	<p>a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ;</p> <p>b) Information des occupants</p>



		de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	<p>a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ;</p> <p>b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ;</p> <p>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.</p>
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires

		<p>statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	<p>III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.</p>	<p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;</p> <p>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;</p> <p>c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;</p> <p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>
	<p>III-10° Autres.</p>	<p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p>

		d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	IV-14° Archives du syndicat	a) Détention et conservation

	<p>et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.</p>	<p>des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans</p>
--	---	--

		<p>les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
	<p>IV-15° Entretien courant et maintenance.</p>	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en</p>

		concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	

	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.	
	VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.	

NOTA :

Conformément à l'article 3 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, les dispositions du présent décret sont applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015.

## Article Annexe 2

- Créé par DÉCRET n°2015-342 du 26 mars 2015 - art.  
LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ;  2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ;

	3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ;  5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ;  7° Prise de mesures conservatoires ;  8° Assistance aux mesures d'expertise ;  9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ;  11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ;  12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ;



	<p>14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ;</p> <p>15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ;</p> <p>16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ;</p> <p>17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;</p> <p>18° Immatriculation initiale du syndicat.</p>
--	---

NOTA :

Conformément à l'article 3 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, les dispositions du présent décret sont applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015.