

COPROPRIETE

Principales dispositions du décret 27 mai 2004 (JO du 4.6.04)

La loi SRU du 13 décembre 2000 contient de nouvelles dispositions qui ont modifié la loi du 10 juillet 1965 : elles visent à améliorer la gestion des immeubles en copropriété, assurer la trésorerie des syndicats et aider au redressement des copropriétés en difficulté.

Le décret du 27 mai 2004 a pour objet de compléter et d'adapter le décret du 17 mars 1967 au regard de ces nouvelles dispositions prévues par la loi SRU.

Il contient également des dispositions tendant à :

- améliorer les règles qui régissent la tenue des assemblées générales ;
- mieux organiser l'information des copropriétaires sur la gestion de leur immeuble ;
- clarifier les rapports entre vendeurs et acquéreurs et améliorer l'information des acquéreurs de lots de copropriété.

Un certain nombre d'articles intègrent des précisions apportées par la jurisprudence ou des modifications essentiellement rédactionnelles qui pouvaient être source de contentieux.

La plupart des mesures entrent en vigueur le 1er septembre 2004 ; certaines sont d'application immédiate et une mesure entre en vigueur le 1er janvier 2005.

Le décret est composé de neuf titres consacrés respectivement aux thèmes suivants :

- les mutations de lots de copropriété ;
- les assemblées générales de copropriété ;
- le conseil syndical ;
- le syndic ;
- les dispositions particulières aux syndicats de forme coopérative ;
- la comptabilité du syndicat ;
- la procédure applicable aux syndicats en difficulté ;
- les unions de syndicats de copropriétaires ;
- des dispositions diverses et transitoires : notamment les dates d'entrée en vigueur des différentes mesures.

➤ LES DISPOSITIONS FINANCIERES ET COMPTABLES (*décret du 27.5.04 : art. 23, 24, 31 à 33*)

▶ Les sommes pouvant être exigées des copropriétaires par le syndic (*art. 23 / décret du 17.3.67 : art. 35*)

Le syndic peut demander aux copropriétaires le paiement des sommes suivantes:

- *Des provisions trimestrielles destinées à couvrir les dépenses prévues au budget prévisionnel* (elles peuvent avoir une autre périodicité si l'assemblée générale le décide). Avant la loi SRU, le syndic pouvait au choix, soit appeler des provisions sur la base du budget prévisionnel, soit demander le remboursement a posteriori des dépenses qu'il avait engagées et effectivement réglées.
Depuis le 1er janvier 2002, date d'application de la disposition de la loi SRU sur ce point, les charges courantes sont financées uniquement par le versement de provisions (égales au ¼ du budget sauf périodicité différente), en début de période (trimestre ou autre), sur la base d'un budget prévisionnel voté.
Le décret ne fait ici qu'adapter l'article réglementaire à la loi. En revanche, il prévoit pour la première fois expressément que le syndic adresse à chaque copropriétaire par lettre simple, avant chaque premier jour de trimestre, un avis indiquant le montant de la provision exigible (*art. 24 / décret du 17.3.67 : art. 35-2 entrée en vigueur le 1er septembre 2004*).
La loi SRU a défini le budget prévisionnel pour la première fois en énonçant qu'il portait sur l'ensemble des frais courants de maintenance, de fonctionnement, d'administration courante et d'équipements communs de la copropriété et indiqué qu'il devait être voté par l'assemblée générale dans les 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Le décret précise que le budget est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne, pour une année comptable, ne correspondant pas forcément à l'année civile ; lorsqu'il ne peut être voté qu'au cours de l'exercice qu'il concerne, le syndic peut au plus, à condition d'y être autorisé par l'assemblée générale, appeler deux provisions trimestrielles, chacune étant égale à ¼ du budget précédemment voté. Mais attention, la procédure de paiement accélérée des provisions est alors inapplicable (*art. 32 / décret du 17.3.67 : art. 43*) ;

A noter : l'assemblée se réunissant au cours de l'année x pour l'approbation du budget de l'année x+1 mais ne parvenant pas à un accord, décidera la plupart du temps au cours de cette même assemblée d'autoriser le syndic à appeler au plus deux provisions pour la période de l'année x+1 préalable au vote du budget.

- *Des provisions pour des travaux ne relevant pas du budget prévisionnel* (c'est l'assemblée générale qui fixe le montant de la dépense et la date d'exigibilité des provisions correspondantes).
Le décret du 27 mai 2004 fixe la liste des dépenses se situant hors budget prévisionnel (art. 32 / décret du 17.3.67 : art. 44 et 45) :
 - les dépenses pour travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble ou portant sur les éléments d'équipement communs autres que ceux de maintenance. 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 y compris les menues réparations ou les travaux de remplacement d'éléments d'équipement commun comme ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, dès lors qu'il sont pris en charge dans le cadre du contrat de maintenance ou d'entretien correspondant. Sont également assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement commun;
 - les dépenses pour travaux d'amélioration (transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement, adjonction de nouveaux éléments, aménagement ou création de locaux à usage commun) ;
 - les dépenses occasionnées par les études techniques telles que les diagnostics et consultations.

Comme pour le paiement des provisions sur la base du budget prévisionnel, le décret prévoit expressément qu'avant la date d'exigibilité déterminée par l'assemblée, le syndic adresse par lettre simple à chaque copropriétaire un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense (*art. 24 / décret du 17.3.67 : art. 35-2 / entrée en vigueur le 1er septembre 2004*).

- *La réserve prévue au règlement de copropriété* (ancienne "avance de trésorerie permanente")
Le syndic peut comme par le passé demander aux copropriétaires le versement de l'avance constituant la réserve prévue par le règlement de copropriété. Son montant est dorénavant encadré : il ne peut dépasser 1/6 du budget prévisionnel.
- *Les avances* que constituent les *provisions spéciales* en vue de faire face à des travaux d'entretien ou de conservation susceptibles d'être nécessaires dans les trois ans à venir (inchangé).
- Il peut enfin demander le paiement d'*avances correspondant à l'échéancier* prévu dans le plan pluriannuel de travaux prévu par l'AG. L'assemblée générale peut décider d'établir un planning sur quelques années des travaux à effectuer (travaux d'entretien ou de conservation des parties communes ou des équipements communs) et provisionner des sommes d'argent en vue de leur financement (*entrée en vigueur le 1er septembre 2004*).

- ▶ Placement des fonds de la copropriété (*art. 24 / décret du 17.3.67 : art. 35-1*)

Pour les fonds qu'elle recueille, l'assemblée décide de leur placement et de l'affectation des intérêts produits par ce placement (*entrée en vigueur le 1er septembre 2004*).

- ▶ Support juridique du plan comptable : charges/ provisions/ avances: définitions

Les notions de charges, provisions sur charges et avances sont définies notamment pour leur application comptable (au 1er janvier 2006, les comptes des syndicats de copropriété devront respecter des règles comptables spécifiques fixées dans un prochain décret).

Sont qualifiées de charges les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée n'empêche pas un copropriétaire de contester individuellement son compte vis à vis du syndicat.

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

Les avances sont les fonds destinés par le règlement ou par l'assemblée générale, à constituer des réserves (provisions spéciales pour travaux dans les 3 ans, réserve prévue au règlement, avances demandées en application d'un plan pluriannuel), ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux (notamment en cas d'impayés de la part de certains copropriétaires, le syndic appelle auprès des autres les sommes manquantes). Les avances sont remboursables.

Ce dernier point, en plus de son utilité comptable, consacre les solutions qu'avait dégagées la jurisprudence quant à la restitution au vendeur au moment de la cession du lot des sommes qu'il avait avancées au syndicat.

Entrée en vigueur immédiate de l'ensemble des dispositions financières et comptables à l'exception de celles pour lesquelles une date différente est précisée.

➤ LES MUTATIONS DE LOTS DE COPROPRIETE (décret du 27.5.04 : art. 2 à 5)

▶ Etat daté (art. 4 / décret du 17.3.67 : art. 5)

L'information des parties à l'acte de vente est clarifiée. L'état daté (note de renseignements) qui est adressé par le syndic au notaire, à la demande de celui-ci ou du copropriétaire vendeur, doit comporter trois parties distinctes : les sommes dues par le vendeur au syndicat, les sommes dues par le syndicat au vendeur et les sommes qui devraient incomber au nouveau propriétaire.

- 1ère partie : sommes dues au syndicat par le vendeur (syndicat créancier) :
 - provisions exigibles du budget prévisionnel ;
 - provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
 - charges impayées sur les exercices antérieurs ;
 - sommes dues au titre du paiement différé par le copropriétaire vendeur qui n'a pas donné son accord aux travaux d'amélioration (loi du 10.7.65 : art. 33) ;
 - avances exigibles, c'est-à-dire décidées par l'assemblée générale et non réglées (réserve prévue au règlement de copropriété, avances décidées par l'assemblée générale pour faire face à des travaux d'entretien ou de conservation susceptibles d'être nécessaires dans les trois ans à venir et avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale).

S'il y a des créanciers inscrits, ces indications doivent désormais être portées à leur connaissance par le notaire ou le copropriétaire cédant.

- 2ème partie : sommes dues par le syndicat au vendeur (syndicat débiteur) :
 - avances non utilisées ;
 - provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période au cours de laquelle se situe la vente et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme, soit après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours.

Ces sommes sont comme auparavant indiquées par le syndic, pour le lot considéré, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement de comptes.

- 3ème partie : sommes qui devraient incomber au nouveau propriétaire :
 - reconstitution des avances, de façon même approximative ;
 - provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
 - provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à cette 3ème partie, 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.

Entrée en vigueur le 1er septembre 2004.

▶ Répartition des dépenses entre les parties en cas de vente (art. 5 / décret du 17.3.67 : art. 6-2 et 6-3 nouveaux)

Les rapports entre vendeur et acquéreur d'un lot de copropriété sont clarifiés, la répartition des dépenses entre eux est facilitée.

Rappel sur l'exigibilité :

- la provision relative au budget prévisionnel est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale (*loi du 10.7.65 : art. 14-1*) ;
- les sommes afférentes aux dépenses hors budget prévisionnel sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale (*loi du 10.7.65 : art. 14-2*).

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

- le paiement de la ou des provision(s) exigible(s) du budget prévisionnel, correspondant aux périodes antérieures à la vente et à celle au cours de laquelle se passe la vente, incombe au vendeur ;
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- 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.

Une convention contraire est possible mais elle n'a d'effet qu'entre les parties au contrat de vente. Le texte ne fait que reprendre la jurisprudence actuelle.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1er septembre 2004.

▶ Obligations du vendeur (*art. 3 / décret du 17.3.67 : art. 4-4 nouveau*)

Il est précisé que l'obligation de communiquer le carnet d'entretien de l'immeuble et le diagnostic technique, s'il existe, incombe au copropriétaire vendeur. Entrée en vigueur immédiate.

➤ LES ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETE (décret du 27.5.04 : art. 6 à 14)

▶ Ordre du jour de l'assemblée générale (art. 6 / décret du 17.3.67 : art. 10 nouveau)

A tout moment un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical peuvent désormais notifier au syndic une ou des questions à porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale. (Auparavant ils avaient 6 jours pour notifier des questions complémentaires à compter de la convocation). Si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites compte tenu de la date de réception de la demande, elles le sont à l'assemblée suivante.

▶ Les notifications pour la tenue de l'assemblée générale (art. 7 et 8 / décret du 17.3.67 : art. 11 et 13)

Ces notifications, qui doivent comme auparavant être faites au plus tard en même temps que l'ordre du jour, sont notamment adaptées aux nouvelles obligations de présentation comptable prévue par la loi SRU.

Une distinction est opérée entre :

les documents qui ne font pas l'objet d'un vote par l'assemblée, mais qui sont nécessaires à l'information des copropriétaires : les annexes au budget prévisionnel; l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ; l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire (au-delà d'un certain montant de marché ou de contrat).

et les documents pour la validité de la décision en assemblée générale :

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

(L'état financier du syndicat, le compte de gestion général et le projet du budget doivent être conformes, à compter du 1er janvier 2005, à un modèle établi par un décret à paraître).

- 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;
- le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;
- le projet de convention, ou la convention, prévue à l'article 39 (convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés ou alliés ou le syndicat et une

entreprise dans laquelle ces personnes ont un intérêt) ; le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification de ces actes, lorsque l'assemblée est appelée à établir ou à modifier ces actes ;

- le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles suivants de la loi du 10 juillet 1965:
 - art. 14-1 (2^e et 3^e alinéa) : la périodicité et/ou la quotité des provisions ;
 - art. 14-2 (2^e alinéa) : l'exigibilité des sommes afférentes aux dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel dont la liste est fixée par décret (*décret du 27.5.04 : art. 32/ décret du 17.3.67 : art. 44 nouveau*) ;
 - art. 18 (7^e alinéa) : l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ;
 - art. 24 (2^e et 3^e alinéa) : les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ; l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais ces travaux ;
 - art. 25 : l'une des décisions nécessitant l'adoption à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;
 - art. 26-2 : les périodes de fermeture de l'immeuble, en cas de décision d'installer un dispositif de fermeture de l'immeuble ;
 - art. 30 (1^{er} 2^e et 3^e alinéa) : des travaux d'amélioration ; la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés ;
 - art. 35 : la surélévation ou la construction de bâtiments destinés à créer de nouveaux locaux à usage privatif ;
 - art. 37 (3^e et 4^e alinéa) : l'opposition à l'exercice du droit accessoire d'un copropriétaire ;
 - art. 39 : l'amélioration ou l'addition de nouveaux locaux, après destruction totale ou partielle de l'immeuble.

L'assemblée générale peut en outre examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour (*art. 8 / décret du 17.3.67 : art. 13*).

► Déroulement de l'AG/ modalités pratiques (*art. 9 et 10 / décret du 17.3.67 : art. 14 et 15*)

La feuille de présence, qui peut comporter plusieurs feuillets, doit être annexée au procès verbal avec lequel elle est conservée. Elle peut être tenue sous forme électronique.

Par souci de simplification, "un ou plusieurs scrutateurs" tiennent lieu désormais de "bureau" au côté du président de séance.

► Le contenu du procès verbal (*art. 11 / décret du 17.3.67 : art. 17*)

Des précisions sont apportées sur le contenu et la présentation du procès verbal, qui peut désormais être inscrit sur un registre tenu à cet effet, sous forme électronique. Les signatures du procès verbal par le président, le secrétaire et le

ou les scrutateurs sont alors, à la fin de la séance, établies conformément à l'article 1316-4 du Code civil.

Il s'agit d'un procès verbal des décisions (et non plus des "délibérations", terme qui désigne des échanges au cours de l'AG n'aboutissant pas forcément à une décision). Il mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions, sans que ceux-ci aient désormais besoin de le demander.

► Décisions relevant de la majorité de l'article 25 (*art. 12 / décret du 17.3.67 : art. 19*)

Des précisions sont apportées sur le déroulement des votes dans les situations prévues à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965. Celui-ci permet à la même assemblée, lorsqu'une décision n'a pas été adoptée à la majorité de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, de décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, "à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure" précise le nouveau décret.

Il est également précisé que 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 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25.

Dans le cas où une nouvelle assemblée doit être réunie (lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires) il est précisé que la convocation doit être expédiée 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 ; les notifications 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.

► Marchés de travaux (*art. 13 / décret du 17.3.67 : art. 19-2*)

Lorsqu'une mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures est nécessaire (cas des marchés ou contrats dont le montant excède celui qui a été arrêté par l'assemblée générale des copropriétaires), et lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, la mise en concurrence résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

Entrée en vigueur des mesures relatives à l'assemblée générale : 1er septembre 2004

➤ LE CONSEIL SYNDICAL (*décret du 27.5.04 : art. 15 et 16*)

▶ Délibération fixant l'organisation et le fonctionnement du conseil syndical (*art. 15 / décret du 17.3.67 : art. 22*)

L'organisation et le fonctionnement du conseil syndical, lorsqu'ils ne sont pas définis par le règlement de copropriété, sont désormais fixés par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (c'était auparavant la majorité de l'article 25). Cette délibération peut intervenir à tout moment et non plus seulement lors de l'assemblée générale qui désigne les membres du conseil syndical.

Le décret consacre l'obligation pour le conseil syndical de rendre compte chaque année de sa mission devant l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette disposition entre en vigueur le 1er septembre 2004.

▶ Assistance par un tiers du conseil syndical dans l'exécution de sa mission (*art. 16 / décret du 17.3.67 : art. 27*)

Le conseil syndical peut se faire assister pour l'exécution de sa mission de toute personne de son choix. Une grande liberté est donc laissée au conseil et la notion de " technicien " précédemment utilisée est abandonnée. Pour une question technique particulière, le conseil syndical est autorisé à demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité concernée.

Cette disposition entre en vigueur le 1er septembre 2004.

➤ LE SYNDIC (*décret du 27.5.04 : art. 17 à 27*)

▶ Renouvellement du syndic dans ses fonctions (*art. 17 / décret du 17.3.67 : art. 28*)

Il est précisé par la formule " le syndic peut être de nouveau désigné " qu'en cas de renouvellement de ses fonctions, le syndic et le syndicat concluent un nouveau contrat distinct du précédent.

Cette disposition entre en vigueur le 1er septembre 2004.

▶ Contenu et approbation du contrat de syndic (*art. 18 / décret du 17.3.67 : art. 29*)

Le contenu du contrat de syndic est précisé. Celui-ci doit contenir la durée du contrat, sa date de prise d'effet, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il lui appartient également de préciser les conditions d'exécution de la mission du syndic conformément aux dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965, lesquelles définissent les pouvoirs respectifs du syndicat et du syndic.

L'assemblée générale, par une même résolution, désigne le syndic et approuve son contrat à la majorité de l'article 25. Auparavant, les conditions de rémunération du syndic étaient votées à la majorité de l'article 24.

Cette disposition entre en vigueur le 1er septembre 2004.

▶ Durée de la dispense d'ouverture de compte bancaire spécifique à la copropriété (*art. 19 / décret du 17.3.67 : art. 29-1*)

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi SRU impose aux syndicats d'ouvrir un compte bancaire ou postal au nom de chaque syndicat dont il assure la gestion de la copropriété. Toutefois, l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 peut autoriser les syndicats soumis à la loi Hoguet ainsi que ceux dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat (ex : géomètre-expert, notaire, huissier) à ne pas ouvrir de compte séparé.

Le décret précise que cette dispense doit être accordée pour une durée déterminée. Elle est renouvelable mais cesse de plein droit en cas de désignation d'un nouveau syndic.

Cette disposition entre en vigueur immédiatement.

▶ Conservation et communication des documents relatifs à la copropriété par le syndic (*art. 21 / décret du 17.3.67 : art. 33*)

Depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU, les copropriétés sont tenues de disposer d'un carnet d'entretien de l'immeuble. Un diagnostic technique doit également être réalisé avant toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans.

La liste des documents détenus par le syndic fixée par l'article 33 du décret du 17 mars 1967 est modifiée afin de prendre en compte ces évolutions. Il est

désormais expressément indiqué que le syndic détient le carnet d'entretien de l'immeuble, le diagnostic technique le cas échéant, ainsi que les documents comptables du syndicat.

Le syndic remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, s'il existe, du diagnostic technique.

Cette disposition entre en vigueur le 1er septembre 2004.

► Bordereau récapitulatif des pièces transmises en cas de changement de syndic (*art. 22 / décret du 17.3.67 : art. 33-1*)

Afin d'assurer une plus grande sécurité et de réduire les risques contentieux lors de la transmission des archives du syndicat, en cas de changement de syndic, il est exigé que la communication des documents soit accompagnée d'un bordereau récapitulatif des pièces. Une copie du bordereau est également transmise au conseil syndical.

Cette disposition entre en vigueur le 1er septembre 2004.

► Autorisation spéciale des copropriétaires pour la conclusion de contrats avec des personnes liées au syndic (*art. 26 / décret du 17.3.67 : art. 39*)

Cet article vise à assurer une plus grande transparence dans la conclusion des contrats passés par le syndicat au nom du syndicat avec des tiers.

Les conventions conclues entre le syndicat et le syndic ou les personnes qui lui sont liées doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires. La liste des personnes liées au syndic est fixée à l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Cette liste est aujourd'hui complétée et intègre les personnes liées au syndic par un pacte civil de solidarité.

Les syndicats personnes morales sont également désormais tenus de demander une autorisation spéciale lorsqu'ils souhaitent conclure une convention avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Ces autorisations spéciales sont décidées à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette disposition entre en vigueur le 1er septembre 2004.

► Contrat de mandat au profit du syndic pour l'obtention de subventions publiques (*art. 27 / décret du 17.3.67 : art. 39-1*)

Lorsque des copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes de l'immeuble, le syndic peut être désigné mandataire. L'objectif est de faciliter la constitution des dossiers de demande de subvention et de centraliser la réception des fonds. Toutefois, seuls les syndicats professionnels peuvent conclure de tels mandats. Ces conventions sont soumises aux dispositions du Code civil. En conséquence, les contrats doivent définir de manière précise l'étendue de la mission confiée au syndic et la rémunération correspondante.

Cette disposition entre en vigueur le 1er septembre 2004.

➤ LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE (*décret du 27.5.04 : art. 34 à 44*)

▶ Demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire (*art. 34 / décret du 17.3.67 : art. 62-2*)

La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du TGI.

Elle peut émaner des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, du procureur de la République ou du syndic (*loi du 10 juillet 1965 : art. 29-1*).

Le décret précise que dans ce dernier cas, le syndic doit consulter préalablement le conseil syndical.

▶ Information des copropriétaires sur l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire (*art. 35 / décret du 17.3.67 : art. 62-5*)

Afin de faciliter le redressement financier des copropriétés en difficulté, la loi SRU a confié à l'administrateur provisoire tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit.

Dans ces conditions, il était nécessaire d'adapter les dispositions réglementaires. Auparavant, l'ordonnance désignant l'administrateur et fixant la durée et l'étendue de sa mission pouvait être portée à la connaissance des copropriétaires par le syndic. Cette disposition devenue sans objet, est supprimée.

Désormais, il appartient à l'administrateur provisoire seul, d'informer les copropriétaires de l'ordonnance, dans le mois qui suit son prononcé, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les articles 38 et 41 du décret du 27 mai 2004 sont des articles d'adaptation relatifs à la fin de la mission du syndic ; les articles 39 I et 40 sont également des articles d'adaptation, relatifs à la désignation du nouveau syndic.

▶ Passation des pouvoirs entre l'ancien syndic et l'administrateur (*art. 36 / décret du 17.3.67 : art. 62-6*)

La transmission des pièces administratives et comptables détenues par l'ancien syndic au profit de l'administrateur provisoire est organisée dans les mêmes conditions que celles prévues en cas de changement de syndic (*art 18-2 du décret du 17.3.67*).

Pour mémoire cet article 18-2 précise que dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, l'ancien syndic doit transmettre à l'administrateur provisoire :

- la situation de trésorerie ;
- la totalité des fonds disponibles ;
- l'ensemble des fonds et archives du syndicat.

Dans les trois mois au plus après la cessation de ses fonctions, il remet le solde des fonds disponibles ainsi que l'état des comptes des copropriétaires et du syndicat.

▶ Dispositions d'adaptation (*art. 37 / décret du 17.3.67 : art. 62-8*)

Les procès verbaux des séances de l'assemblée générale sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Il s'agit du registre des décisions et non plus des délibérations compte tenu des modifications apportées à l'article 17 du décret de 1967.

Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont inscrites sur ce même registre des décisions.

▶ Communication des pré-rapports de l'administrateur provisoire (*art. 39 / décret du 17.3.67 : art. 62-11*)

L'administrateur rend compte par écrit, au président du TGI à la fin de sa mission, mais il peut également être amené à établir des rapports et pré-rapports dans le cours de sa mission.

Les pré-rapports devront désormais être communiqués au secrétariat greffe de la juridiction qui en adresse copie au procureur de la République et au président du conseil syndical.

▶ Scission judiciaire du syndicat / précisions sur le demandeur et le défendeur à l'instance (*art. 42 / décret du 17.3.67 : art. 62-15*)

Après le dépôt du rapport de l'administrateur provisoire, les copropriétaires (représentant 15 % au moins des voix du syndicat) peuvent assigner le syndic devant le président du TGI statuant comme en matière de référé, en vue de voir prononcer la division du syndicat.

La même procédure peut être engagée par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.

Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires qui pourront être entendus par le juge.

Les dispositions de ce titre relatives aux copropriétés en difficulté entrent en vigueur au 1er septembre 2004.

➤ LES SYNDICATS DE FORME COOPERATIVE (*art. 28 à 30 / décret du 17.3.67 : art. 40 à 42-2*)

Ces articles précisent les règles de fonctionnement des syndicats de forme coopérative.

La loi SRU avait notamment prévu que l'assemblée désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, copropriétaires ou non, mais qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat coopératif.

Les modalités de désignation du ou des copropriétaires chargés de contrôler les comptes, ainsi que le suivi de l'exécution de leur mission sont fixés par le décret. Le décret précise que l'assemblée peut préférer confier cette mission à un expert comptable ou à un commissaire aux comptes.

Ces mesures entrent en vigueur au 1er septembre 2004.

➤ LES UNIONS DE SYNDICAT (*art. 45 et 46 / décret du 17.3.67 : art. 63-1 à 63-4*)

Les unions de syndicat sont dotées de la personnalité morale (*loi de 1965 modifiée par la loi SRU : art. 29*) et peuvent donc être propriétaires des biens communs à ses membres (*art. 46 / décret du 17.3.67 : art. 63*).

L'organisation des relations entre l'union et l'assemblée générale est précisée : le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée de l'union et rend ensuite compte des décisions prises par l'union.

La composition et le mode de fonctionnement du conseil de l'union (équivalent du conseil syndical d'une copropriété), instance créée par la loi SRU, sont organisés.

Ces mesures entrent en vigueur au 1er septembre 2004.

➤ SYNDIC BENEVOLE (*art. 47 / décret du 17.3.67 : art. 38 abrogé*)

Les dispositions relatives au compte bancaire ou postal ouvert par un syndic bénévole sont abrogées. Depuis la loi SRU, ces dispositions sont en effet inscrites dans l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Textes officiels : Décret du 27.5.04 (JO du 4.6.04)

A noter : figure entre parenthèses pour chaque article analysé : le numéro de l'article du décret du 27 mai 2004 suivi du numéro de l'article du décret 17 mars 1967 modifié.