

N° 16

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

Annexe au procès-verbal de la séance du 8 octobre 1985.

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyée à la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

L'Assemblée nationale a adopté, en première lecture, la proposition de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 2455, 2960 et in-8° 881.

Copropriété.

Article premier.

Après le troisième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« — d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale, et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

« — d'ouvrir un compte bancaire ou un compte de chèques postaux séparé sur lequel sont versées toutes les sommes ou valeurs reçues pour chaque syndicat, sauf décision contraire expresse prise par l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, à l'occasion de chaque désignation ou renouvellement du syndic. »

Art. 2.

Il est inséré, dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, un article 18-1 ainsi rédigé :

« *Art. 18-1.* — Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges

sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré par semaine, selon des modalités définies par l'assemblée générale. »

Art. 2 *bis* (nouveau).

Il est inséré, dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, un article 18-2 ainsi rédigé :

« *Art. 18-2.* — En cas de changement de syndic, l'ancien est tenu de remettre la comptabilité au nouveau syndic dans le délai de deux mois après l'assemblée générale ayant procédé à la désignation de ce nouveau syndic. »

Art. 3.

L'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« *Art. 21.* — Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

« En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

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

« Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

« Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

« Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

« A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa suivant, les membres du conseil syndical peuvent être désignés par décision de justice à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou du syndic.

« Toutefois, sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. »

Art. 4.

Le troisième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat. Le mandataire peut en outre recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. »

Art. 5.

I. — Dans l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, le paragraphe g) est ainsi rédigé :

« g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

« Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

« La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibi-

lité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie. »

II. — Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 25 précité, un alinéa ainsi rédigé :

« h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article premier de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ; »

III. — Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 25 précité, un alinéa ainsi rédigé :

« i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels. »

Art. 6.

I. — Dans le premier alinéa de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : « trois-quarts des voix » sont remplacés par les mots : « deux tiers des voix ».

II. — Le quatrième alinéa (c) de l'article 26 précité est ainsi rédigé :

« c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e), g), h) et i) de l'article 25.

Art. 7.

Il est inséré, dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, un article 26-1 ainsi rédigé :

« *Art. 26-1.* — Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. »

Art. 8.

I. — L'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, est complété par les alinéas suivants :

« Toutefois, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, si les circonstances l'exigent, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30.

« Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux propriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité, ou de conservation des biens.

« Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

« Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e), g), h), et i) de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux. »

II. — L'article 31 de la loi précitée est abrogé.

Art. 9.

L'article 36 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 36. — Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes. »

Art. 10.

Dans l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : « articles 6 à 17, 19 à 37 », sont remplacés par les mots : « articles 6 à 37 ».

Art. 11.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article premier entreront en vigueur à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 3 octobre 1985.

Le Président,

Signé : LOUIS MERMAZ.