

**PROPOSITION
DE LOI**

N° 18

adoptée le

SÉNAT

5 novembre 1985

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

PROPOSITION DE LOI

MODIFIÉE PAR LE SÉNAT

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

Le Sénat a modifié en première lecture, la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, en première lecture, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

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

Sénat : 16 et 53 (1985-1986).

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, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat ;

« — d'ouvrir, pour chaque syndicat dont l'assemblée générale en aura fait la demande à la majorité de l'article 24, un compte bancaire ou un compte de chèques postaux séparé sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par le syndicat ; ce compte bancaire ou ce compte de chèques postaux séparé est obligatoire pour tout syndicat non soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ; ».

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.* — Le syndicat doit indiquer, dans la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes du syndicat, le jour auquel les coproprié-

taires peuvent consulter 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.

« Toutefois, lorsqu'il existe un conseil syndical, et si l'assemblée générale en décide ainsi, le syndic est tenu d'indiquer à chaque copropriétaire le jour auquel il reçoit le conseil syndical afin d'examiner les pièces mentionnées à l'alinéa précédent. Tout copropriétaire peut se joindre au conseil syndical. »

Art. 2 *bis*.

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 du syndic, le syndic sortant est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de un mois après la cessation de ses fonctions, une situation de trésorerie, la totalité des fonds disponibles, l'ensemble des documents et archives du syndicat.

« Dans le délai de trois mois suivant l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article, le syndic sortant est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles, après apurement des comptes et de lui fournir la balance définitive des comptes des copropriétaires, ainsi que celle des comptes du syndicat.

« Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge du tribunal d'instance statuant en la forme des référés d'ordonner leur transmission sous astreinte ainsi que les intérêts des sommes dues à compter du jour de la mise en demeure. ».

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.

« Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal en fait explicitement mention. ».

Art. 3 bis (nouveau).

I. — Le deuxième alinéa de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par la phrase suivante :

« Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion. ».

II. — Le quatrième alinéa de l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, est ainsi rédigé :

« Dans le cas où l'administration de la copropriété revêt la forme de syndicat coopératif, les fonctions, les pouvoirs et les responsabilités du syndic sont dévolus

au conseil syndical dont la constitution est obligatoire et qui doit comprendre de trois à treize membres. Le conseil syndical du syndicat coopératif, élu par l'assemblée générale des copropriétaires, désigne à la majorité un président choisi parmi ceux-ci. Il reçoit délégation pour représenter le syndicat vis-à-vis des tiers et administrer la copropriété. Le conseil syndical désigne également dans les mêmes conditions un vice-président qui supplée le président en cas d'empêchement de celui-ci. Ils sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. ».

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, sauf si le règlement de copropriété en décide autrement. 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 10 % 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. — Les huitième et neuvième alinéas de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée sont remplacés par les dispositions suivantes :

« g) à 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 possibilité 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. et III. — *Non modifiés*

IV (*nouveau*). — Avant le dernier alinéa de l'article 25 précité, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« j) la décision de transformation du syndicat ordinaire en syndicat coopératif et du syndicat coopératif en syndicat ordinaire ;

« k) la décision d'adhérer à une union. ».

Art. 5 *bis* (nouveau).

L'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les syndicats coopératifs de copropriété et les syndicats dont le syndic est un copropriétaire peuvent, même s'ils n'appartiennent pas au même ensemble, constituer entre eux des unions ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter leur gestion, ainsi que la vie sociale des copropriétés. ».

Art. 6 et 7.

..... Conformes

Art. 8.

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

« Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation et la jouissance normales des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e), g), h) et i) de l'article 25 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. — *Non modifié*

Art. 9.

. Conforme

Art. 9 bis (nouveau).

Le deuxième alinéa de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, est complété par la phrase suivante :

« Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndicat des travaux décidés par l'assemblée générale est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. ».

Art. 10.

..... Conforme

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 publication de la présente loi.

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 5 novembre 1985.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER.