

N° 53

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

Annexe au procès-verbal de la séance du 30 octobre 1985.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur la 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 et sur la proposition de loi de MM. Marc Bœuf, Louis Perrein, Robert Laucournet, Jacques Bialski et des membres du groupe socialiste et apparentés tendant à modifier l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Par M. François COLLET,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jacques Larché, président ; Edgar Tailhades, Louis Virapoullé, Charles de Cuttoli, Paul Girod, vice-présidents ; Charles Lederman, François Collet, Pierre Salvi, Germain Authié, secrétaires ; MM. Jean Arthuis, Alphonse Arzel, Gilbert Baumet, Marc Bécam, Christian Bonnet, Raymond Bouvier, Pierre Brantus, Pierre Ceccaldi-Pavard, Michel Charasse, Félix Ciccolini, Etienne Dailly, Michel Darras, Luc Dejoie, Jacques Eberhard, Edgar Faure, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Daniel Hoeffel, Charles Jolibois, Mme Geneviève Le Bellegou-Béguin, MM. Bastien Leccia, Roland du Luart, Jean Ooghe, Charles Ornano, Hubert Peyou, Roger Romani, Marcel Rudloff, Michel Rufin, Jacques Thyraud, Jean-Pierre Tizon, Dick Ukeiwé.

Voir les numéros :

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

Sénat : 16 et 31 (1985-1986).

Copropriété.

SOMMAIRE

	Pages.
INTRODUCTION	3
EXAMEN DES ARTICLES	7
Article premier : Missions du syndic	7
Article 2 : Droit d'accès des copropriétaires aux pièces justificatives des charges de copropriété	10
Article 2 bis : Désignation d'un nouveau syndic	12
Article 3 : Conseil syndical	13
Article 4 : Délégations de vote	14
Article 5 : Abaissement de la majorité requise pour décider de la réalisation de certains travaux	15
Article 6 : Assouplissement des conditions de majorité prévues par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et examen de la proposition de la loi n° 31	17
Article 7 : Décisions relatives à l'accès à l'immeuble	18
Article 8 : Exécution de travaux dans les parties privatives	19
Article 9 : Indemnisation du préjudice résultant de travaux de surélévation	20
Article additionnel après l'article 9 : Exécution des travaux décidés par l'assemblée générale	20
Article 10 : Caractère d'ordre public des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965	21
Article 11 : Date d'entrée en vigueur des dispositions relatives à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal pour chaque syndicat	21
TABLEAU COMPARATIF	23
ANNEXE. — Texte de la proposition de loi tendant à modifier l'article 26 de la loi n° 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis présentée par MM. Marc Bœuf, Louis Perrein, Robert Laucournet, Jacques Bialski et les membres du groupe socialiste et apparentés (Sénat 1985-1986, n° 31).	35

Mesdames, Messieurs,

La proposition de loi modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis a une portée limitée : loin de remettre en cause l'architecture ou les principes sur lesquels est fondé le régime de la copropriété, elle vise à en améliorer le fonctionnement sur certains points précis, et en considération d'expériences concrètes. Cette portée limitée ne doit pas surprendre : la loi de 1965, de l'avis unanime - et ceci mérite d'être souligné - fonctionne bien et donne satisfaction à l'ensemble des parties intéressées à la bonne marche des copropriétés.

I. — **LE REGIME DE LA COPROPRIETE**, fixé par la loi du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, obéit, dans ses traits essentiels, aux principes suivants :

1. **La collectivité des copropriétaires** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile (art. 14 de la loi) ;

2. **Les organes de la copropriété** sont au nombre de trois :

— **l'assemblée générale** regroupe l'ensemble des copropriétaires et se réunit au moins une fois chaque année sur convocation du syndic. Elle prend les décisions dont l'exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical ;

— **le syndic** est nommé par l'assemblée générale. Il peut s'agir d'un syndic professionnel ou d'un syndic non professionnel. La durée des fonctions du syndic, qui est l'organe exécutif de la copropriété, ne peut excéder trois années ;

— **le conseil syndical**, dont la création est facultative, est composé de copropriétaires, désigné par l'assemblée générale, et a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

3. **Les décisions prises par l'assemblée générale** doivent l'être à des majorités variables selon la nature des problèmes. La loi du 10 juillet 1965 institue trois catégories de majorité, communément désignées par le numéro de l'article de la loi du 10 juillet 1965 qui les définit :

— la majorité de l'article 24 est à la fois la majorité de droit commun et la plus simple à réunir : elle s'applique « s'il n'en est autrement ordonné par la loi » et consiste en la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés : elle concerne donc les affaires courantes de la copropriété.

– la majorité de l'article 25 concerne les décisions relatives aux matières énumérées au même article (désignation en révocation du syndic et des membres du conseil syndical ; travaux ou actes de disposition affectant les parties communes;...) elle est de la majorité des voix « de tous les copropriétaires » : les voix des copropriétaires qui ne sont ni présents ni représentés entrent donc en jeu pour le calcul de la majorité. Le dernier alinéa de l'article 25 prévoit toutefois que lorsque celle-ci n'a pu être atteinte lors d'une assemblée générale, « une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24 » ;

– la majorité de l'article 26 est enfin une majorité renforcée puisque la décision doit être prise à la double condition suivante :

- la majorité des membres du syndicat
- représentant au moins les trois quarts des voix.

Ces décisions sont bien entendu les plus importantes : actes d'acquisition immobilière ; modification de certaines dispositions du règlement de copropriété ; travaux particulièrement onéreux.

II. – LES OBSTACLES au bon fonctionnement du régime de la copropriété sont essentiellement au nombre de trois :

1. **L'absentéisme** est un mal chronique des assemblées générales de copropriétaires. Il est partiellement atténué par la possibilité dont dispose chaque copropriétaire de déléguer son droit de vote à un mandataire (art. 22 de la loi), la portée de cette atténuation étant à son tour limitée par la règle selon laquelle « chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins qu'il ne participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et que tous ses mandants appartiennent à un syndicat secondaire ». Il faut également noter que « le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent... recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. »

La conséquence la plus directe de cet absentéisme est la fréquente impossibilité de décider les travaux pourtant nécessaires à l'entretien de l'immeuble, ce qui entraîne à terme la vétusté puis la dégradation de celui-ci.

2. **La mauvaise information des copropriétaires** est également un phénomène réel, bien qu'elle doive être appréciée compte-tenu du manque d'intérêt manifesté par les copropriétaires à l'égard de l'administration de la copropriété. La création d'un conseil syndical, chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, est facultative : il s'agit pourtant d'un organe dont le rôle est essentiel puisqu'il assure en fait la liaison entre le syndic et les copropriétaires.

3. Les difficultés suscitées par certains copropriétaires peu empressés à honorer leurs obligations financières. Intervenant lors du 26^e Congrès de la Confédération nationale des Administrateurs de Biens qui s'est tenu à Nice en octobre 1977, Maître Daniel HECK, notaire, soulignait ainsi que « les moyens mis en France à la disposition de la collectivité pour obliger un copropriétaire qui ne paie pas ses charges... doivent être revus de toute urgence. Certes, le syndicat possède des moyens de coercition : droit de faire opposition sur le prix de vente, gage mobilier, hypothèque légale pouvant déboucher sur la vente du lot...

En pratique, seule semble être efficace l'opposition sur le prix de vente. Mais il faut attendre que le copropriétaire vende et cela peut prendre du temps... Une procédure très rapide et expéditive devrait être trouvée pour évincer le propriétaire indésirable ».

Certaines législations étrangères connaissent d'ores et déjà des procédures très contraignantes à l'encontre du copropriétaire mauvais payeur : en Allemagne fédérale par exemple, les copropriétaires peuvent exiger une vente dès lors que le débiteur a accumulé un retard de trois mois dans le paiement de sa part des dépenses communes, équivalent à au moins 3 % de la valeur de son appartement. La Suisse et l'Autriche ont adopté des dispositions similaires, de même que de très nombreux Etats des Etats-Unis d'Amérique. En France, on le sait, la seule procédure efficace consiste à récupérer, lors de la vente du lot, et sur le montant du prix, les sommes dues par le débiteur. Bien qu'il soit désormais acquis que les dettes ainsi récupérables sont non seulement les dettes afférentes au lot vendu mais également celles afférentes à d'autres lots dans la même copropriété dont est éventuellement propriétaire le débiteur - puisque « le vendeur doit être... libre de toute obligation à l'égard du syndicat » (art. 20 Loi du 10 juillet 1965) - cette solution apparaît aujourd'hui insuffisante pour régler les très nombreuses difficultés créées par les copropriétaires défaillants.

III. – L'OBJET DE LA PROPOSITION DE LOI est de contribuer à un meilleur fonctionnement de la copropriété en partant du constat de certaines des carences signalées ci-dessus et en introduisant quelques modifications simples mais de grande portée concrète. Le détail de ces modifications faisant l'objet des commentaires d'articles figurant ci-après, seul le caractère essentiel des propositions formulées est ici mentionné :

1. Un effort de clarification est tenté par l'institution de règles censées permettre une meilleure information des copropriétaires et un meilleur contrôle de la gestion du syndicat : il s'agit de l'institution de plein droit dans tout syndicat de copropriétaires d'un conseil syndical (article 3 de la proposition de loi) ; de l'énoncé de règles permettant à

tout copropriétaire de prendre connaissance, avant l'assemblée générale chargée de statuer sur les comptes du syndicat, des pièces justificatives des charges de copropriété (art. 2) ; du principe de l'ouverture pour chaque syndicat d'un compte bancaire ou postal qui lui soit propre (article premier).

2. **Un effort de simplification** se manifeste par l'abaissement de la majorité renforcée de l'article 26 (art. 6 de la proposition) et la définition de nouvelles règles relatives aux délégations de leur droit de vote par les copropriétaires (art. 4) ainsi que par la classification des travaux susceptibles d'être décidés par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (art. 5).

IV. — A la proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale, il a été décidé de joindre l'examen de la proposition de loi tendant à modifier l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée présentée par les membres du groupe socialiste du Sénat (Sénat - 1985-1986 - n° 31). L'objet de cette proposition est de substituer à l'unanimité la double majorité de l'article 26 pour les décisions de remplacement d'un chauffage collectif par des chauffages individuels et pour les travaux de substitution d'énergie. Selon l'exposé des motifs de cette proposition, la règle de l'unanimité « n'est satisfaisante ni pour les copropriétaires en face d'unanimités le plus souvent introuvables, ni sur le plan du développement encore nécessaire de la politique d'économie d'énergie ».

*

* *

Conformément à ses traditions, la commission des Lois a procédé à l'examen de ces textes avec le souci permanent de concilier rigueur juridique et efficacité pratique. Le régime de la copropriété, tel que l'a défini la loi du 10 juillet 1965 se caractérise, en effet, par un équilibre minutieux des pouvoirs et des responsabilités des différents organes qui contribuent à sa gestion. Les débats qui ont eu lieu à l'Assemblée nationale ont d'ailleurs permis de souligner l'approbation unanime que recueille ce texte vingt ans après sa promulgation. La proposition de loi n° 16 que nous examinons, à son tour, n'a entraîné aucun vote contraire à son adoption, les membres des groupes RPR et UDF ne prenant toutefois pas part au scrutin en raison de l'adoption préalable des dispositions du dernier alinéa de l'article premier relatives à l'ouverture d'un compte spécifique à chaque syndicat. Or, il faut observer que le Ministre de l'Urbanisme, du Logement et des Transports, sur ce point précis, a souhaité « que les navettes parlementaires... permettent d'aboutir à une solution saine qui, en définitive, est attendue aussi bien par les prestataires de services que par les propriétaires ». C'est cet accord notamment que la commission des Lois espère favoriser en vous demandant d'adopter, sous le bénéfice des observations et des amendements qu'elle présente, la proposition de loi soumise à votre examen.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier

Missions du syndic

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est relatif aux pouvoirs des syndicats. L'article premier de la proposition de loi introduit dans cet article – dont les dispositions seront désormais d'ordre public en vertu de l'article 10 de la même proposition – deux alinéas nouveaux :

1. Le syndic est chargé « 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 ». Ces dispositions figurent actuellement à l'article 34 du décret du 17 mars 1967 : elles bénéficient par conséquent d'une « promotion hiérarchique », passant du domaine réglementaire au domaine législatif, mais ne modifient pas autrement le droit positif ;

2. Le syndic est également chargé « d'ouvrir un compte bancaire ou un compte de chèques postaux 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 ».

2.1. La rédaction adoptée par l'Assemblée nationale est très atténuée par rapport à celle que retenait la proposition de loi initiale de M. Bonnemaïson. Dans celle-ci, en effet, l'obligation d'ouvrir un compte spécifique s'imposait sans aucune restriction. Or désormais, deux atténuations sont apportées au principe :

– d'une part, l'assemblée générale pourra renoncer à l'instauration du compte spécifique ;

– d'autre part, et en application de l'article 11 de la proposition de loi, un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi précède l'entrée en vigueur de cette disposition : ce délai a pour objet de permettre aux syndicats d'adapter les systèmes informatiques dont ils sont éventuellement dotés aux nouvelles obligations légales.

2.2. Avant d'exposer les arguments favorables ou défavorables à ces dernières, il est utile de rappeler l'état du droit positif. Actuellement, l'obligation d'ouvrir un compte à chaque syndicat s'impose dans les deux cas suivants :

– lorsque le syndic n'est pas un syndic professionnel (art. 38 du décret du 17 mars 1967) ;

– lorsque le syndic professionnel bénéficie d'une garantie résultant d'un cautionnement réel déposé à la Caisse des Dépôts et Consignations (art. 71 du décret du 20 juillet 1972).

Dans toutes les autres hypothèses, le syndic n'est pas tenu d'ouvrir un compte bancaire ou postal propre à chaque syndicat mais doit en revanche, pour être membre de l'une des organisations professionnelles, adhérer à une société de caution mutuelle. Mais l'assemblée générale des copropriétaires peut décider l'ouverture d'un tel compte puisqu'il s'agit là d'un acte de gestion soumis à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le dernier alinéa de l'article premier de la proposition de loi renverse donc, en quelque sorte, la charge de la preuve : désormais, le syndic sera tenu d'ouvrir un compte propre à chaque syndicat, mais cette obligation pourra être écartée par une « 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 », c'est-à-dire au minimum tous les trois ans puisque « la durée des fonctions de syndic ne peut excéder trois années » (art. 28, alinéa 2 du décret du 17 mars 1967).

3. La liste des arguments avancés en faveur ou en défaveur des dispositions proposées par l'Assemblée nationale est impressionnante :

31. Les arguments hostiles à l'obligation du compte spécifique peuvent être ainsi résumés :

– il s'agit tout d'abord d'une formule onéreuse par essence puisqu'elle multiplie les opérations comptables : la gestion du syndic bien évidemment, mais également celle des fournisseurs et des banques s'en trouvera alourdie. Alors que le syndic règle actuellement par un seul chèque la pluralité des dettes contractées à l'égard d'un même fournisseur, il devra désormais émettre autant de chèques qu'il existe de copropriétés ;

– cette multiplicité d'opérations – génératrice en elle-même de risques d'erreurs – rend caduque l'information que la profession vient d'instaurer spontanément ;

– le calcul de la garantie que les syndics doivent souscrire sera désormais quasi impossible à effectuer : on sait en effet que les syndics sont astreints – sous peine de non-renouvellement de leur carte

professionnelle – à souscrire une garantie financière pour un montant supérieur à celui de la pointe de leurs engagements. L'existence d'un compte unique fusionnant les comptes des divers syndicats rend aisé ce contrôle et garantit le respect de leurs obligations financières. La multiplicité des comptes, en revanche, imposera des calculs permanents dont le résultat pourrait surprendre la bonne foi des syndicats eux-mêmes ;

– aucune garantie supplémentaire au bénéfice des copropriétaires ne saurait résulter de l'existence de comptes spécifiques puisque les syndicats adhérant à la FNAIM (Fédération Nationale des agents immobiliers, mandataires en vente de fonds de commerce, Administrateurs de biens, syndicats de copropriété, marchands de biens et experts), comme ceux adhérant à la CNAB (Confédération Nationale des Administrateurs de Biens, syndicats de Copropriété de France), sont obligatoirement membres d'une société de caution mutuelle qui intervient automatiquement en cas de défaillance financière. Il est même permis de soutenir que, dans une telle hypothèse, la nécessité de bloquer de multiples comptes au lieu d'un seul rend plus incertaine la résolution de la défaillance ;

– l'obligation de comptes spécifiques pourrait avoir enfin de graves conséquences sociales pour certains copropriétaires se trouvant momentanément en difficultés financières puisque l'individualisation des comptes entraînerait une gestion comptable plus rigide cependant que la fongibilité des comptes des divers syndicats permet une certaine solidarité temporaire entre les copropriétaires.

- par conséquent, l'institution de comptes spécifiques a pour effet quasi-mécanique d'entraîner l'augmentation des fonds de roulement.

3.2. Les arguments favorables à la généralisation du compte spécifique sont également loin d'être négligeables :

– l'argument tiré de l'alourdissement de la gestion est tout d'abord réfuté au vu des considérations suivantes : le chèque n'est pas le seul mode de paiement : l'ordre de virement, très largement pratiqué à l'heure actuelle, supprime les inconvénients mentionnés ; et le délai de deux ans prévu par la loi pour mettre les systèmes informatiques en conformité avec les nouvelles obligations permet de résoudre les obstacles techniques présentés ;

– l'argument tiré de la difficulté du calcul de la pointe ne serait pas davantage dirimant : il s'agit en fait d'une opération comptable plus compliquée mais maîtrisable ;

– la suppression de la fongibilité des comptes, loin d'être une mesure négative, présente au contraire de grands avantages puisque l'un des problèmes majeurs dans la gestion de copropriétés est aujourd'hui celui des « mauvais payeurs » : l'individualisation des comptes et la nécessité d'équilibrer ceux-ci au sein de chaque syndicat devrait

permettre d'accélérer le paiement des charges par les copropriétaires défaillants, sans faire supporter la négligence ou la malice de ceux-ci par les copropriétaires ponctuels :

— l'ouverture d'un compte spécifique est d'ailleurs d'autant plus nécessaire que la proposition de la loi facilite de façon très sensible la prise de décisions tendant à engager des travaux importants ;

— il est enfin inexact de soutenir que le compte spécifique n'offre pas de garantie supérieure au compte unique : certes, en valeur absolue, les sociétés de caution que la FNAIM et la CNAB ont organisées remplissent fidèlement leurs fonctions. Mais ces deux organismes ne regroupent qu'un peu plus de moitié des syndicats en activité et surtout les sociétés de caution ne peuvent intervenir que lorsque les créances sont certaines, c'est-à-dire exactement évaluées : or en cas de défaillance financière d'un syndic pratiquant le compte unique, les opérations nécessaires à l'établissement de comptes certains peuvent être fort longues, nécessiter plusieurs années, délai qui impose bien évidemment aux divers syndicats la reconstitution d'un fonds de roulement.

4. Votre Commission, confrontée à des arguments aussi solides, a décidé d'accepter le principe de la réforme proposée. Elle l'a fait notamment en considération des arguments selon lesquels l'assemblée générale restait libre de refuser l'instauration d'un compte spécifique d'une part, un délai de deux ans pour l'entrée en vigueur de ces dispositions étant prévu d'autre part. Mais il lui a semblé surtout conforme au principe de la copropriété, que l'assemblée générale soit obligatoirement saisie de la question de l'ouverture d'un compte spécifique. Elle a en conséquence adopté un amendement tendant à préciser que l'assemblée générale pourrait, au moins tous les trois ans, reconsidérer sa position antérieure, ainsi que lors de « chaque changement de syndic ». Le terme « renouvellement » retenu par l'Assemblée nationale n'ayant aucune signification juridique précise, la loi du 10 juillet 1965 utilisant exclusivement le mot « désignation » d'une part, celle-ci pouvant en conséquence être annuelle d'autre part, la Commission a en effet estimé qu'il convenait de garantir au syndic une certaine stabilité de sa gestion comptable sans priver pour autant l'assemblée générale de la garantie qu'elle pourrait, à intervalles raisonnables, reconsidérer le problème.

En complément de l'amendement précédent, la Commission a également jugé utile de mentionner l'obligation, pour le syndic, d'indiquer à chaque membre du syndicat, les références du compte spécifique éventuellement ouvert. Il s'agit ainsi de répondre à l'objection selon laquelle, en cas de défaillance financière, il serait particulièrement difficile d'identifier et bloquer les comptes spécifiques ouverts au nom des différents syndicats.

Article 2.

Droit d'accès des copropriétaires aux pièces justificatives des charges de copropriété

1. Cet article organise au profit de chaque copropriétaire un droit d'accès aux pièces justificatives des charges de copropriété « pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes et la tenue de celle-ci ». Ce délai, en application de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 et « sauf urgence », est de quinze jours au minimum. Les pièces justificatives devront – selon l'article 2 de la proposition de loi – être « tenue 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 ».

.2 Si le principe de cette réforme est clair : permettre à **tous les copropriétaires de s'informer directement de la gestion de la copropriété**, les conséquences pratiques de la mise en œuvre sont en revanche incertaines : il faut ici considérer **concrètement** ce que risque de devenir le bureau du syndic si plusieurs dizaines ou centaines de copropriétaires se pressent pour prendre connaissance des dossiers de leurs copropriétés respectives. Le rapporteur de la commission des Lois de l'Assemblée nationale est clairement conscient de ce risque puisqu'il écrit que « l'article 2 introduit dans la loi une disposition dont l'existence est indispensable même si, en pratique, il est préférable qu'elle ne fasse pas l'objet d'un usage excessif ».

3. Cette obligation nouvelle imposée aux syndics doit être replacée dans le cadre des moyens d'information déjà mis en place :

– un ou plusieurs membres du conseil syndical peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété (art. 26 du décret du 17 mars 1967) ;

– les syndics sont tenus de mettre à la dispositions des copropriétaires bailleurs les informations relatives aux charges récupérables sur les locataires avant l'ouverture d'un délai d'un mois précédant l'échéance de paiement ou de la régularisation annuelle (art. 24 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs) ;

– ils sont également tenus de conserver ces mêmes documents à la disposition des locataires « pendant le mois suivant la notification du décompte » fait à ces derniers par les bailleurs (id.).

4. L'article 3 de la proposition de loi examinée instituant de plein droit dans tout syndicat de copropriétaires un conseil syndical – sauf décision contraire prise par l'assemblée générale à la majorité renforcée de l'article 26 – il serait tout à fait cohérent de réserver le droit individuel d'accès aux documents justificatifs aux membres des copropriétés non pourvues d'un conseil syndical.

5. A la réflexion, cette solution présenterait toutefois trois inconvénients :

– les minorités non représentées au conseil syndical – ou peut-être même en opposition avec lui – n'auraient, antérieurement à l'assemblée générale, aucun moyen de s'informer réellement de la marche de la copropriété ;

– réserver au conseil syndical les informations risque d'entraîner pour les membres de celui-ci un certain nombre de contraintes, les copropriétaires devant s'adresser à eux pour obtenir les renseignements qui leur paraissent nécessaires : ces contraintes ne risquent-elles pas à leur tour de dissuader les bonnes volontés acceptant de faire partie du conseil syndical ?

– il est enfin difficile d'accepter que les copropriétaires ayant refusé la création d'un conseil syndical disposent de droits d'information individuels plus larges que ceux ayant accepté la création d'un tel conseil.

6. Votre Commission a donc décidé de proposer un mécanisme qui, tout en garantissant le droit à l'information des copropriétaires, préserve également la sérénité des travaux du syndic et du conseil syndical. L'amendement qu'elle vous soumet :

– admet le principe de l'information des copropriétaires ;

– pose le principe selon lequel le syndic se tient à la disposition des copropriétaires un jour ouvré avant l'assemblée générale pour leur présenter les pièces relatives au syndicat ;

– mais laisse néanmoins à l'assemblée générale la possibilité de décider que cette présentation peut coïncider avec la réunion que le syndic et le conseil syndical tiennent conjointement pour examiner les comptes du syndicat. Par là-même, le principe de cette réunion est posé par la loi.

Article 2 bis.

Désignation d'un nouveau syndic

Cet article – qui résulte du vote par l'Assemblée nationale d'un amendement présenté par le groupe communiste et sous-amendé par le

Gouvernement – fait obligation à l'ancien syndic de remettre au nouveau, dans le délai de deux mois à compter de sa désignation, la comptabilité du syndicat.

L'amendement d'origine précisait que dans ce même délai, l'ancien syndic était également tenu d'apurer les comptes. Le Gouvernement, considérant cette notion imprécise, a proposé de la supprimer et l'Assemblée nationale l'a suivi après que le rapporteur de la commission des Lois ait précisé que l'apurement était une « tâche effectivement difficile à accomplir en deux mois ».

Votre Commission – considérant que de nombreux litiges avaient effectivement leur source dans l'absence de dispositions impératives en la matière – a décidé d'adopter l'article 2 bis, mais sous une forme nouvelle permettant d'introduire les trois modifications suivantes :

– ramener de deux mois à un mois le délai de transmission des pièces : dès lors que l'obligation d'apurement disparaît, rien ne justifie un délai de deux mois ;

– ne pas limiter l'obligation de transmission à la comptabilité mais l'étendre à l'ensemble des documents, pièces comptables et archives du syndicat ;

– prévoir qu'en cas d'absence de compte spécifique, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic, dans le même délai d'un mois, une somme équivalant à la moitié du fonds de roulement effectivement versé par les copropriétaires, le solde devant être versé dès l'apurement des comptes et au moins dans les quatre mois de la cessation des fonctions du syndic.

Article 3.

Conseil syndical

Trois séries de modifications touchant au conseil syndical sont introduites par cet article :

1. L'institution d'un conseil syndical devient le principe auquel seule une décision de l'assemblée générale à la majorité renforcée de l'article 26 peut déroger. A l'heure actuelle, il est simplement prévu « qu'un conseil syndical peut à tout moment être institué, en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion » (art. 21 de la loi du 10 juillet 1965).

2. La composition du conseil syndical obéit aux principes actuellement exposés dans l'article 23 du décret du 17 mars 1967 sous réserve des modifications suivantes :

– 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 pourront faire partie du conseil syndical : il s'agit des acquéreurs d'immeubles à construire dont la réalisation est assurée par un organisme d'H.L.M., par une société civile immobilière constituée entre deux ou plusieurs organismes d'H.L.M. ou par une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public ;

– l'interdiction de faire partie du conseil syndical ne concerne plus seulement « le syndic, son conjoint et ses préposés », mais également les ascendants ou descendants du syndic.

3. Les pouvoirs du conseil syndical ne sont que très légèrement modifiés : la seule innovation consiste à permettre à l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires (ou des seuls présents et représentés), d'arrêter le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

A cet article, la Commission a adopté deux amendements :

– l'un précise d'une part que le procès-verbal doit explicitement mentionner, le cas échéant, que le conseil syndical n'a pu être désigné, d'autre part supprime les dispositions permettant à un ou plusieurs copropriétaires ou au syndic de faire désigner les membres du conseil par le juge ;

– l'autre supprime le dernier alinéa de l'article, les seuls cas de non-institution d'un conseil syndical résultant désormais de l'absence de candidats ou du défaut d'obtention par ceux-ci de la majorité requise.

Article 4.

Délégations de vote

Cet article modifie les dispositions relatives aux délégations de droit de vote sur les deux points suivants :

– il est tout d'abord explicitement précisé que le mandataire peut ne pas être membre du syndicat. L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 n'interdit pas, dans sa rédaction actuelle, cette faculté, mais la jurisprudence a estimé qu'en l'absence de toute précision législative, le

règlement de copropriété pouvait interdire la représentation par une personne étrangère au syndicat (Cour de Cassation – 11 février 1975) : désormais, cette clause sera réputée non écrite ;

– un même mandataire pourra recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose ainsi – y compris bien entendu les siennes propres – n'excède pas 5 % des voix du syndicat. Actuellement, un même mandataire ne peut disposer de plus de trois délégations de vote, quel que soit le total des voix dont il dispose ainsi. Votre Commission s'est interrogée sur l'opportunité de maintenir le chiffre de 5 % ou au contraire d'en revenir à celui de 10 % initialement retenu par la Commission des Lois de l'Assemblée nationale. Deux facteurs sont à prendre en compte :

– l'abaissement de majorité réalisé par l'article 6 de la proposition de loi qui ramène des 3/4 aux 2/3 des voix la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ne serait-il pas excessif d'abaisser les majorités requises pour les décisions les plus importantes et tout à la fois de doubler le total des voix dont peut disposer un mandataire ?

– la taille des copropriétés : la règle des 5 % ne peut en fait être appelée à jouer que dans les grandes copropriétés où le pourcentage de voix détenues par un même copropriétaire est de l'ordre du centième ou moins. Le risque est alors, en élevant la limite de 5 à 10 % des voix, d'une part de favoriser l'absentéisme personnel, sinon même de le légitimer, d'autre part de permettre à quelques groupes de diriger en fait les assemblées.

La Commission a toutefois estimé que la logique de la proposition de loi consistait à faciliter la prise de décision par l'assemblée générale. Elle a donc adopté un amendement élevant de 5 à 10 % le montant maximum des voix que peut détenir, par délégation, un même mandataire.

Article 5.

Abaissement de la majorité requise pour décider de la réalisation de certains travaux

I - Trois catégories de travaux sont concernées par cet article :

1. « 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 » seront décidés à la majorité des voix de tous les copropriétaires. C'est actuellement le cas pour « les travaux de régulation et d'équilibre des installations de chauffage » ainsi que, sous réserve de certaines conditions, pour ceux « tendant à l'amélioration de l'isolation thermique ou du rendement des installa-

tions consommant de l'énergie ». Le progrès est essentiellement d'ordre terminologique et, par voie de conséquence, d'ordre pratique, les travaux mentionnés à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 étant désormais plus clairement définis. Il faut d'ailleurs observer à cet égard que l'Assemblée nationale a renoncé, avec sagesse, à inclure dans ces travaux « la substitution » du système de chauffage : celle-ci peut être en effet extrêmement onéreuse et la protection qu'assure aux copropriétaires peu fortunés la nécessité de recueillir pour une telle décision l'unanimité lui a paru devoir être préservée. Les travaux ainsi décidés pourront être amortissables sur dix ans, au lieu de cinq ans actuellement, délai apparaissant souvent trop bref.

2. 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 : ces travaux sont actuellement soumis à la majorité renforcée de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des membres du syndicat et représentant au mois les trois quarts des voix).

3. Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, à moins qu'ils ne relèvent de la majorité simple de l'article 24 et sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels.

La majorité renforcée de l'article 26 est en effet nécessaire actuellement pour ce type de travaux qui constituent des travaux d'amélioration.

II - La réflexion menée par la Commission sur cet article a porté essentiellement sur la modification de la durée d'amortissement des travaux figurant au paragraphe g) de l'article 25 : les travaux susceptibles d'être décidés à la majorité de l'article 25 sont en effet non plus les travaux amortissables sur une période inférieure à cinq ans, mais « les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans ».

L'exposé des motifs de la proposition d'origine justifie le doublement de cette durée par les deux considérations suivantes : « rendre le coût des travaux plus supportable financièrement par l'ensemble des copropriétaires et faciliter la décision de travaux plus importants ».

L'opportunité de cette mesure doit être appréciée compte tenu des éléments suivants :

— est-il réaliste de faciliter les prises de décision en abaissant les majorités requises et d'augmenter en même temps le montant des

travaux susceptibles d'être ainsi décidés ? L'obstacle réel à l'engagement de travaux importants ne réside-t-il pas dans l'insolvabilité des copropriétaires plutôt que dans l'impossibilité de réunir les majorités requises ? Or il faut être particulièrement conscient à cet égard qu'on ne crée pas par un coup de baguette magique des solvabilités par le seul fait d'abaisser des majorités ;

— votre Commission estime par conséquent que le passage de 5 à 10 ans de la durée d'amortissement prise en cause est largement irréaliste par rapport aux capacités financières de la grande masse des copropriétaires, d'autant qu'il constitue une forte incitation à l'engagement de travaux importants. Elle vous propose donc, par amendement, d'en revenir au droit positif actuel et de limiter le champ d'application du paragraphe I de l'article 5 de la proposition de loi aux travaux amortissables sur une période inférieure à cinq ans.

Article 6.

Assouplissement des conditions de majorité prévues par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965

I. L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 soumet actuellement les décisions les plus importantes à une double majorité puisqu'elles doivent être votées par :

- la majorité des membres du syndicat ;
- représentant au moins les 3/4 des voix.

C'est cette deuxième condition que modifie l'article 6 de la proposition de loi en substituant les deux tiers aux trois quarts des voix.

II. Le paragraphe II de l'article 6 de la proposition de loi tire les conséquences rédactionnelles des modifications apportées à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 par l'article 5 de la proposition de loi.

La Commission a adopté cet article sans aucun amendement.

III. Il convient d'examiner ici le texte de la proposition de loi tendant à modifier l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Sénat 1985-1986, n° 31) présentée par les membres du groupe socialiste et apparentés du Sénat.

Cette proposition a pour objet de substituer à la règle de l'unanimité la règle de la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pour décider « les travaux de remplacement d'un chauffage collectif par des chauffages individuels et les travaux de substitution d'énergie ». Elle autorise en outre l'exécution des travaux à l'intérieur des

parties privatives, sans instaurer aucune garantie. Cette proposition appelle les observations suivantes :

1. L'Assemblée nationale a refusé de faire figurer dans la liste des travaux décidés à la majorité de l'article 25 les travaux de substitution d'énergie, en raison des conséquences financières particulièrement lourdes qu'ils entraînent.

2. La proposition de loi ne classe certes pas ces travaux dans l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais dans l'article 26 de la même loi. Cependant, la majorité visée par cet article sera désormais sensiblement abaissée puisqu'à la règle des trois quarts des voix est substituée la règle des deux tiers.

3. La proposition envisage seulement le remplacement d'un chauffage collectif par des chauffages individuels. Or l'opération inverse devrait également être envisagée.

4. Elle autorise l'exécution des travaux à l'intérieur des parties privatives sans aucune garantie. Il s'agit ainsi d'une atteinte importante au droit de propriété alors que l'effort de la Commission vise au contraire à concilier le respect de celui-ci avec la réalisation des travaux véritablement indispensables (voir les commentaires de l'article 8 ci-dessous).

En conséquence de ces observations, la Commission a décidé de ne pas retenir le texte de la proposition de loi.

Article 7.

Décisions relatives à l'accès à l'immeuble

L'avant dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou **aux modalités de leur jouissance**, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ».

La jurisprudence semble parfois interpréter de façon stricte ces dispositions et exiger l'unanimité des copropriétaires pour toute décision relative à l'accès à l'immeuble, telle l'installation d'un portier électronique ou d'un digicode.

Dans un souci de prévention des cambriolages auquel l'auteur et rapporteur à l'Assemblée nationale de la proposition de loi examinée est sensible puisqu'il est également président du Conseil national pour

la prévention de la délinquance, il est proposé par l'article 7 de décider que « 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 » relèvent de la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix).

La Commission a adopté cet article sans aucun amendement.

Article 8.

Travaux dans les parties privatives

I. - L'objet de cet article est triple :

1. Il étend tout d'abord la liste des travaux auxquels le propriétaire ne peut faire obstacle « à l'intérieur de ses parties privatives ». A l'heure actuelle, les travaux concernés sont les seuls travaux énumérés à l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire « toute amélioration, telle que la transformation d'un ou 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 ». Désormais, s'ajoutent à cette liste les travaux mentionnés à l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 (organisation de l'accès à l'immeuble – voir article 7 de la proposition de loi) et aux aliéna e), g), h) et i) de l'article 25 de la même loi. Rappelons que ces alinéas concernent respectivement :

- les travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires (alinéa e)) ;
- les travaux d'économie d'énergie (alinéa g)) ;
- les travaux de mise aux normes (alinéa h)) ;
- les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées (alinéa i)).

2. Il impose désormais la notification aux propriétaires, au moins huit jours avant le début de leur résiliation, des travaux entraînant un accès aux parties privatives.

3. Il pose enfin le principe de l'existence et définit les modalités de calcul de l'indemnité susceptible d'être versée aux propriétaires ayant subi un préjudice du fait de ces travaux. Ce principe et ces modalités figurent actuellement à l'article 36 de la loi du 10 juillet 1965 et ne concernent par conséquent que les seuls travaux d'amélioration ou de surélévation : l'extension de la liste des travaux réalisables à l'intérieur des parties privatives impose en conséquence l'extension du principe d'une indemnisation pour ces travaux.

II. - Le bien-fondé de ces dispositions peut être contesté : on peut en effet soutenir que la généralisation du droit à intervenir dans les parties privatives à la majorité de l'article 25 remet en cause la notion même de partie privative et altère la sécurité qui caractérisait jusqu'ici le statut de la copropriété. L'indice du trouble consistant à aligner les parties privatives sur les parties communes se manifesterait d'ailleurs dans le fait que les travaux mentionnés à l'article 25 sont les travaux concernant les parties communes tandis que l'article 8 de la proposition de loi admet que ces mêmes travaux puissent être exécutés à l'intérieur des parties privatives.

Ces arguments, qui touchent aux fondements mêmes du droit de propriété, ne sont pas négligeables et doivent être pris en compte même si les risques entraînés par les dispositions de l'article 8 de la proposition de loi sont atténués d'une part par le versement d'une indemnité en cas de préjudice, d'autre part par le fait que la réalisation des travaux à l'intérieur des parties privatives est subordonnée à la constatation que « les circonstances l'exigent ». Pour que l'équilibre entre les droits des copropriétaires et la nécessité d'exécuter certains travaux soit cependant mieux assuré, votre Commission vous propose un amendement qui, par une nouvelle rédaction du deuxième alinéa de l'article 8 de la proposition de loi, n'autorise l'exécution de travaux dans les parties privatives que pour autant que l'affectation et la jouissance normales du lot du copropriétaire concerné n'en soient pas altérées.

Article 9.

Indemnisation du préjudice résultant de travaux de surélévation

Cet article maintient le principe d'une indemnisation des propriétaires ayant subi un préjudice du fait des travaux de surélévation. Mais l'objet de l'article 36 de la loi du 10 juillet 1965 sera désormais limité à ces seuls travaux, les autres travaux ouvrant éventuellement droit à indemnité figurant désormais, en raison de l'article 8 de la proposition de loi, à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

La commission a adopté cet article sans amendement.

Article additionnel après l'article 9

Exécution des travaux décidés par l'assemblée générale

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires

opposants ou défaillants (c'est-à-dire les copropriétaires qui soit n'ont été ni présents ni représentés à l'assemblée générale, soit ont voté contre les décisions de celle-ci), dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic ».

Mais aucune disposition ne précise explicitement que le délai de recours interdit au syndic d'engager les travaux qui feront éventuellement l'objet d'une contestation. Il arrive parfois que l'engagement des travaux et leur exécution précèdent ainsi l'ouverture du délai de recours puisqu'aucun délai n'est prévu pour l'expédition des procès-verbaux de l'assemblée générale. Afin que cette expédition soit exécutée rapidement et, à tout le moins, en temps utile, votre Commission vous propose un amendement tendant à préciser que, sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de recours mentionné à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 10.

Caractère d'ordre public des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965

L'article 10 a pour objet de réputer non écrite toute clause contraire aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et notamment bien entendu les dispositions relatives à l'existence d'un compte bancaire ou postal propre à chaque syndicat.

La Commission a adopté cet article sans amendement.

Article 11.

Date d'entrée en vigueur des dispositions relatives à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal pour chaque syndicat

Cet article dispose que le dernier alinéa de l'article premier de la proposition de loi — alinéa faisant notamment obligation au syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal pour chaque syndicat — n'entrera en vigueur qu'à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi. Ce délai est censé permettre aux syndicats de disposer d'un laps de temps suffisant pour modifier leurs comptabilités et systèmes informatisés.

Il est a priori surprenant de prévoir un délai de mise en œuvre aussi long et aussi général pour une disposition dont la lecture laisse

penser qu'elle est susceptible de s'appliquer cas par cas. Le dernier alinéa de l'article premier pose en effet le principe de l'ouverture d'un compte propre à chaque syndicat mais permet cependant à chaque copropriété d'affranchir le syndic, à l'occasion de sa désignation ou du renouvellement de ses fonctions, de cette obligation. Cette apparente souplesse suggère que chaque propriété sera à même de décider de l'ouverture ou non d'un compte spécifique : il aurait par conséquent été plus logique d'octroyer à chaque syndic un délai pour l'ouverture de ce compte à compter de la décision de l'assemblée générale. Si la proposition de loi adopte un système de portée générale avec un délai commun, c'est qu'en fait sa logique est autre :

— en application de l'article 10 de la proposition de loi, les futures dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 seront d'ordre public ;

— deux ans après la promulgation de la présente proposition de loi, chaque syndicat devra donc disposer d'un compte courant ;

— néanmoins, l'assemblée générale pourra en disposer autrement, « à l'occasion de chaque désignation ou renouvellement de syndic ».

La question essentielle est donc la suivante :

Durant ce délai de deux ans séparant la promulgation de la loi de l'entrée en vigueur des dispositions du dernier alinéa de l'article premier, les assemblées générales pourront-elles renoncer, par anticipation, à la future ouverture d'un compte spécifique à chaque syndicat ?

Votre commission estime que la réponse ne peut-être que positive si l'on souhaite que l'option offerte aux assemblées générales soit une option réelle.

A cet article, la Commission a adopté un amendement tendant à remplacer le mot « promulgation » par le mot « publication ».

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur.	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Propositions de la Commission.
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis</p>	<p>Article premier.</p> <p>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 les deux alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>Article premier.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Article premier.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>
<p>Art. 18</p>	<p>« — 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 ;</p> <p>« — d'ouvrir un compte bancaire ou un compte de chèques postaux sur lequel sont versées toutes les som-</p>	<p>Alinéa sans modification.</p> <p>« — d'ouvrir un compte bancaire ou un compte de chèques postaux séparé sur lequel sont versées toutes les</p>	<p>Alinéa sans modification.</p> <p>« — d'ouvrir...</p>

**Texte
en vigueur.**

**Loi n° 65-557 du
10 juillet 1965 précitée**

— de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

**Texte
de la
proposition de loi**

mes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat. »

Art. 2.

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

« Art. 18-1. — Pendant le délai s'écoulant entre la con-

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

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...
...1965 précitée un article 18-1 ainsi rédigé :

« Art. 18-1. — Pendant...

**Propositions
de la
Commission.**

...à l'occasion de chaque *change-ment de syndic et au moins tous les trois ans. Le syndic est tenu d'indiquer à chaque membre du syndicat les références du compte ouvert en application du présent alinéa.*

Art. 2.

Alinéa sans modification.

« Art. 18-1. — *Le syndic doit indiquer, dans la convo-*

**Texte
en vigueur.**

**Texte
de la
proposition de loi**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Propositions
de la
Commission.**

Loi n° 65-557 du
10 juillet 1965 précitée

vocation 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 de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic. »

... 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.

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. »

cation de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes *du syndicat*, le jour auquel les copropriétaires 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.

Alinéa sans modification.

« Art. 18-2. — En cas de changement de syndic, l'ancien est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois après la cessation de ses fonctions, l'ensemble des documents, pièces comptables et archives du syndicat. Lorsque le syndicat ne dispose pas d'un compte bancaire ou d'un compte de chèques postaux séparé, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau

Texte
en vigueur.

Loi n° 65-557 du
10 juillet 1965 précitée

Art. 21.

Un conseil syndical peut à tout moment être institué, en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

En l'absence de disposition particulière du règlement de copropriété, il est désigné par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 25.

A défaut de désignation dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, le conseil syndical peut être désigné par le président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Texte
de la
proposition de loi

Art. 3.

L'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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, peut arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel l'avis du conseil syndical est rendu 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 l'article 23 (alinéa 1) de la présente loi, ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, leurs conjoints ou leur repré-

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

Art. 3.

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

« Art. 1. — Alinéa sans modification.

« En outre,...

... 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.

« Alinéa sans modification.

« Les membres...

... prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente...

... 1984 définissant la location-accession à

Propositions
de la
Commission.

syndic, dans le même délai, une somme équivalant à la moitié du fonds de roulement effectivement versé par les copropriétaires, le solde devant être versé dès l'apurement des comptes et au moins dans les trois mois suivant l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article.

Art. 3.

Alinéa sans modification.

« Art. 21. — Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

Texte
en vigueur.

Texte
de la
proposition de loi

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

Propositions
de la
Commission.

Loi n° 65-557 du
10 juillet 1965 précitée

sentants 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 pouvoirs spécialement habilité à cet effet.

« Le syndic, ses conjoints, ascendants ou descendants, ses préposés et leurs conjoints, 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, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas constituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la même majorité.

Art. 22.

Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article, ainsi que de celles des articles 24 à 26 ci-dessous.

la propriété immobilière, leurs conjoints...

... effet.

« Le syndic, son conjoint, ses ascendants..., ses préposés, même s'ils sont copropriétaires...

...

coopératifs.

« Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

« Toutefois, sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale...

... prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

« Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

« 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.

« Alinéa supprimé.

Texte en vigueur.	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Propositions de la Commission.
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée</p>	<p>Art. 4.</p>	<p>Art. 4.</p>	<p>Art. 4.</p>
<p>Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieures à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.</p>	<p>Le troisième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est remplacé par l'alinéa suivant :</p>	<p>Le troisième... ... 1965 précitée est ainsi rédigé :</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins qu'il ne participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et que tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire.</p>	<p>« 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 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. »</p>	<p>« Tout...</p>	<p>« Tout...</p>
<p>Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.</p>		<p>... n'excède pas 5 % des voix...</p>	<p>...n'excède pas 10 % des voix...</p>
<p>Art. 25.</p>		<p>... secondaire. »</p>	<p>...secondaire. »</p>
<p>Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :</p>			
<p>a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;</p>			
<p>b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;</p>			
<p>c) La désignation ou la révocation du ou des syndics</p>			

**Texte
en vigueur.**

**Loi n° 65-557 du
10 juillet 1965 précitée**

et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) Les travaux de régulation et d'équilibre des installations de chauffage ainsi que ceux déterminés par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie et du comité national interprofessionnel pour les économies d'énergie, tendant à l'amélioration de l'isolation thermique ou du rendement des installations consommant de l'énergie et correspondant à une dépense justifiée par les économies escomptées.

Seuls les travaux amortissables sur une période inférieure à cinq ans sont concernés par les dispositions de l'alinéa précédent.

**Texte
de la
proposition de loi**

Art. 5

I. — A l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les dispositions du g) sont remplacées par les suivantes :

« g) Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 24, les travaux d'économie et de substitution d'énergies déterminés par décret en Conseil d'Etat après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

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

« La nature de ces travaux, les conditions de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir la durée, sont

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Art. 5.

I. — Dans l'article...
... 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.

Alinéa sans modification.

« La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuelle-

**Propositions
de la
Commission.**

Art. 5.

I. — Alinéa sans modification.

« g) Alinéa sans modification.

« Seuls...

...inférieure à cinq ans.
« Alinéa sans modification.

Texte en vigueur.	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Proposition de la Commission
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée</p>	<p>définies par décret en Conseil d'Etat. »</p>	<p>ment, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du Comité consultatif de l'utilisation de l'énergie. »</p>	<p>II. — Sans modification.</p>
<p>A défaut de précision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24.</p>	<p>II. — Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 25 précité, l'alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>II. — Il est... ... précité, un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>III. — Sans modification.</p>
<p>Art. 26.</p>	<p>Art. 6.</p>	<p>Art. 6.</p>	<p>Art. 6.</p>
<p>Sont prises à la majorité des membres du syndicat</p>	<p>I. — Dans le premier alinéa de l'article 26 de la loi</p>	<p>I. — Dans...</p>	<p>Conforme.</p>

Texte en vigueur.	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Proposition de la Commission
Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée	n° 65-557 du 10 juillet 1965, les mots « trois quarts des voix » sont remplacés par les mots « deux tiers des voix ».	... 1965 précitée, les mots...	
représentant au moins les trois quarts des voix les déci- sions concernant :	II. — Le quatrième alinéa (c) de l'article 26 est rem- placé par l'alinéa suivant :	... voix. » II. — Le quatrième... ... est ainsi rédigé :	
a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;	« c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'article 25 e et g ci-dessus.	« c) Les travaux... ... visés aux e), g), h) et i) de l'article 25. »	
b) La modification, ou éventuellement l'établisse- ment, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;			
c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'article 25 e et g ci-dessus.			
L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copro- priétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règle- ment de copropriété.			
Elle ne peut, sauf à l'una- nimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties com- munes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.			
	Art. 7.	Art. 7.	Art. 7.
	Il est inséré dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 un article 26-1 ainsi rédigé :	Il est... ...1965 précitée, un article 26-1 ainsi rédigé :	Conforme.
	« Par dérogation aux dis- positions 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 tra- vaux à effectuer sur les par- ties communes en vue d'amé- liorer la sécurité des person-	« Art. 26-1. — Alinéa sans modification.	

Texte en vigueur.	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Propositions de la Commission.
Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée	nes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture per- mettant d'organiser l'accès de l'immeuble. »	I. — L'article 9... ... 1965 précitée est complété par les alinéas suivants :	I. — Alinéa sans modification.
Art. 9.	Art. 8. I. — L'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est complété par l'alinéa suivant : « Toutefois, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut fait obs- tacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties pri- vatives, des travaux réguliè- rement et expressément déci- dés par l'assemblée en vertu des articles 25 e, 25 g, 25 h et 30 ci-après. »	Art. 8. I. — L'article 9... ... 1965 précitée est complété par les alinéas suivants : « Toutefois,... ... privatives, si les circons- tances l'exigent, des tra- vaux... ... 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 privati- ves 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 tra- vaux, 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 déci- dés dans les conditions pré- vues par les e), g), h) et i) de l'article 25 et par les articles 26 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux. »	Art. 8. I. — Alinéa sans modification. « Toutefois, si les circons- tances l'exigent et à condi- tion que l'affectation et la jouissance normale des par- ties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées, aucun des copropriétaires... ...privatives, des travaux régulièrement... « Alinéa sans modifi- cation. « Alinéa sans modifi- cation. « Alinéa sans modifi- cation.

**Texte
en vigueur.**

**Loi n° 65-557 du
10 juillet 1965 précitée**

Art. 31.

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 de l'article 30 ci-dessus.

Art. 36.

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'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Art. 42.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

**Texte
de la
proposition de loi**

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

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

II. — Sans modification.

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. »

**Propositions
de la
Commission.**

II. — Sans modification.

Art. 9.

Conforme.

**Art. additionnel
après l'art. 9.**

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

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

Texte en vigueur.	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Propositions de la Commission.
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée</p>			
<p>Art. 43.</p>		<p>Art. 10.</p>	<p>Art. 10.</p>
<p>Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42, et celles du règlement d'administra- tion publique prises pour leur application sont répu- tées non écrites.</p>		<p>Dans l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots « article 6 à 17, 19 à 37 », sont rempla- cés par les mots « articles 6 à 37 ».</p>	<p>Conforme.</p>
		<p>Art. 11.</p>	<p>Art. 11.</p>
		<p>Les dispositions du dernier alinéa de l'article premier entreront en vigueur à l'expira- tion d'un délai de deux ans à compter de la promulga- tion de la présente loi.</p>	<p>Les dispositions... ...compter de la publi- cation de la présente loi.</p>

ANNEXE

PROPOSITION DE LOI N° 31
(Sénat 1985-1986)

**Présentée par les membres du Groupe socialiste
et apparentés du Sénat.**

Article premier.

L'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

« Art. 26. - Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

« a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d) ;

« b) la modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

« c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 25 e) et g) ci-dessus ;

« d) les travaux de remplacement d'un chauffage collectif par des chauffages individuels et les travaux de substitution d'énergies.

« L'Assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété, à l'exception des dispositions de l'alinéa précédent.

« Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. »

Article 2.

Un décret en Conseil d'Etat précisera en tant que de besoin les modalités d'application de la présente loi.