

## LE DECRET DU 20 AVRIL 2010 en détail

**C'est à un grand toilettage du décret du 17 mars 1967 que nous assistons : le nouveau texte publié au JO du 21 avril comporte 32 articles pour intégrer les dispositions réglementaires de plusieurs lois et procéder à des mises en cohérence des textes anciens. Présentation et analyse.**

**Le décret n° 67-223 du 17 mars 1967** vient une nouvelle fois de faire l'objet de modifications et ce, par un texte réglementaire n° 2010-391 daté du 20 avril 2010 **publié au journal officiel le 21 avril 2010.**

Il constitue essentiellement le décret d'application de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 en ce qu'elle a inséré de nouvelles dispositions dans la **loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** portant sur les **résidences services.**

Il s'agit, en outre, du décret d'application des articles **29-1-a** et **29-1-b** inclus dans la même loi de 1965 par **la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** n° 2009-323 du 25 mars 2009, où ces deux articles étant consacrés à la procédure préventive intéressant les copropriétés en difficulté.

Pour le surplus, **le décret du 20 avril 2010** modifie **différents articles du texte de 1967.** Il s'agit de **modifications ponctuelles** constitutives de rectifications et d'améliorations rédactionnelles.

**Le plan qui sera suivi dans le commentaire ci-après est celui même du décret.**

### I. DISPOSITIONS GENERALES

#### A. ACTES CONCOURANT A L'ETABLISSEMENT ET A L'ORGANISATION DE LA COPROPRIETE D'UN IMMEUBLE BATI

*1/ L'article 5-2 du décret du 17 mars 1967 : Le privilège immobilier et l'exercice comptable*

Le syndicat des copropriétaires bénéficie d'un privilège immobilier institué par l'article 2374 du Code civil (anciennement article 2103).

Ce privilège porte sur le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues.

Jusqu'au décret du 20 avril 2010, la notion d'année au sens de l'article 2374 correspondait à l'année civile décomptée du 1er janvier au 31 décembre.

Le législateur a entendu aligner cette notion d'année sur les dispositions propres à **la comptabilité des syndicats des copropriétaires** telles qu'énoncées par le décret du 14 mars 2005 et l'arrêté du 15 mars 2005.

**L'article 5 du décret du 14 mars 2005** utilise une terminologie inhérente à la comptabilité puisqu'il précise que l'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de douze mois.

**La notion d'année civile** décomptée du 1er janvier au 31 décembre telle que l'entendait l'ancien article 5-2 disparaît au profit de **l'exercice comptable qui ne répond pas forcément à l'année civile.**

La période considérée pourra dorénavant être, par exemple, **du 1er octobre d'une année au 30 septembre de l'année suivante** ou bien celle courant **du 1er juillet d'une année au 30 juin de l'année suivante.**

## ***2/ Les articles 7 et 8 du décret du 17 mars 1967 et l'administrateur provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965***

Aux termes de **l'alinéa 2 de l'article 29-1**, le président du tribunal de grande instance désigne l'administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté et peut lui confier tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale. Il est confié à l'administrateur tous les pouvoirs du syndic.

**L'article 62-7 du décret**, dans cette hypothèse, prévoit qu'avant de prendre des décisions alors qu'il est investi de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, l'administrateur doit recueillir seulement l'avis du conseil syndical. Il peut convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre, mais il n'en a pas l'obligation.

Ces dispositions constituent évidemment une exception par rapport à la norme telle qu'exposée par **l'article 7 du décret du 17 mars 1967** qui dispose notamment que, dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires, cette assemblée étant convoquée par le syndic.

Les dispositions du **dernier alinéa nouveau de l'article 7** précité tiennent compte de ce que la réunion une fois chaque année de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée par le syndic n'est pas compatible avec les restrictions des articles 29-1 de la loi et 62-7 du décret, restrictions qui sont consécutives à la situation particulière des copropriétés en difficulté.

Le législateur a entendu tenir compte de cette situation exceptionnelle en soulignant que, contrairement au droit commun, il n'y pas lieu dans une

copropriété en difficulté de convoquer une assemblée générale au moins une fois par an.

La convocation de l'assemblée générale en cas de copropriété en difficulté est toutefois maintenue dans l'hypothèse où il n'est attribué à l'administrateur provisoire que des pouvoirs partiels.

En effet, il reste nécessaire dans ce cas de prendre des décisions en assemblée générale et, par conséquent, de convoquer une semblable assemblée dans l'hypothèse où celle-ci conserve des pouvoirs résiduels.

Des dispositions similaires ont **été ajoutées à l'article 8 du décret du 17 mars 1967** qui prévoyait que la convocation de l'assemblée pouvait être demandée soit par le conseil syndical, soit par des copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Ces dispositions, à l'instar de celles de **l'article 7**, ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est là aussi investi par le président du tribunal de grande instance de tous les pouvoirs de l'assemblée générale.

En revanche, les **prescriptions initiales de l'article 8** demeurent applicables dans l'hypothèse où l'assemblée dispose encore d'une partie des pouvoirs qui étaient les siens avant la désignation de l'administrateur provisoire.

Celui-ci peut également bénéficier de tout ou partie des pouvoirs dévolus au conseil syndical. Dans l'hypothèse où celui-ci continue de détenir des pouvoirs partiels, il est en droit de solliciter la convocation de l'assemblée générale en vertu du 1er alinéa de l'article 8 du décret de 1967 dans la limite des pouvoirs qu'il continue d'exercer.

### ***3/ demande d'inscription à l'ordre du jour et pièces annexes***

**L'article 10 du décret du 17 mars 1967** prévoit qu'à tout moment, chaque copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier au syndic une question dont il est demandé qu'elle soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Lorsqu'un copropriétaire ou le conseil syndical prend semblable initiative, il est **maintenant exigé** que, outre la demande d'inscription à l'ordre du jour, soit notifié en même temps **un projet de résolution** lorsque cette notification est requise en application de **l'article 11-I.7°/ et 8°/**.

La notification du projet de résolution par le copropriétaire demandeur doit être nécessairement effectuée. A défaut, la décision qui interviendrait risquerait d'être déclarée invalide.

Cette **obligation de joindre un projet de résolution à l'ordre du jour diffusé par un copropriétaire ou le conseil syndical**, porte par exemple, sans qu'il soit nécessaire de tracer la liste exhaustive des cas concernés :

- sur les modalités de versement des provisions (article 14-1 de la loi)
- sur les modalités de paiement des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel,
- sur la dispense d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé,
- sur les travaux d'accessibilité destinés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite,
- sur l'autorisation concédée à un copropriétaire de faire effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ou des travaux d'amélioration,
- sur l'autorisation donnée au syndic d'introduire une demande en justice.

**Les copropriétaires doivent maintenant obligatoirement formaliser leur demande, l'explicitier et la détailler en en faisant une synthèse dans un projet de résolution.**

Le syndic n'aura donc plus à se poser la question de savoir s'il doit réécrire un texte peu compréhensible qui lui a été adressé et qui était censé valoir ordre du jour complémentaire.

Ces nouvelles dispositions devraient faire disparaître toute ambiguïté due au libellé d'un ordre du jour défectueux et approximatif.

Il semble logique d'exiger du copropriétaire qui entend saisir l'assemblée générale d'une question, de faire preuve de rigueur et de clarté.

**Le même article 10** est complété par d'autres dispositions aux termes desquelles, lorsque le projet de résolution concerne soit des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées (article 24, alinéa 3 de la loi) soit des travaux relevant de l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965, il est exigé que le projet de résolution correspondant à la question à inscrire à l'ordre du jour posée par un copropriétaire ou le conseil syndical, soit accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Là aussi, ces dispositions constituent un progrès par rapport au texte précédent.

En effet, jusqu'alors, seul un projet de résolution joint à l'ordre du jour était exigé lorsqu'un copropriétaire sollicitait l'autorisation de faire procéder à des travaux sur parties communes.

Il ne lui était pas imposé de fournir des éléments techniques permettant de

connaître les conditions et modalités selon lesquelles ces travaux devaient être effectués.

Le nouveau texte ne demande pas à ce que soit produit un dossier de travaux complet, ce qui est peut-être regrettable mais, au moins, il est exigé des copropriétaires invoquant les **articles 24, alinéa 3, et 25-b**, à peine de nullité, qu'ils précisent la **consistance** et **l'implantation des travaux** ; cela constitue un progrès significatif par rapport aux lacunes antérieures de la législation.

**Enfin, l'ordre du jour complémentaire de l'article 10 peut être présenté par chaque copropriétaire à tout instant au cours de la période précédant la diffusion de la convocation à l'assemblée générale.**

Les copropriétaires risquent de perdre de vue qu'ils doivent agir en temps utile, c'est-à-dire avant que ne soit convoquée l'assemblée générale.

S'ils oublient de se manifester, ils seront dans l'obligation d'attendre l'assemblée générale suivante et s'ils omettent de rédiger un projet de résolution à l'occasion de leur demande d'ordre du jour complémentaire, la décision prise sera affectée de nullité.

Pour leur rafraîchir la mémoire et les inviter à faire diligence s'ils entendent solliciter un ordre du jour complémentaire, **le syndic se voit dans l'obligation de leur rappeler les nouvelles dispositions qui complètent l'article 10** à savoir, pour l'essentiel, la **communication d'un projet de résolution** (et la diffusion d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux envisagés lorsque sont invoqués les articles 24, alinéa 3, et 25-b).

Ce **rappel** sera effectué par le syndic **lors de chaque appel de fonds** adressé aux copropriétaires. En cas d'omission de cette obligation, le texte ne prévoit pas de sanction.

*4/ **L'article 11** : Les documents à notifier en cas de convocation à l'assemblée*

**L'article 11 du décret de 1967** contient les exigences réglementaires afférentes aux documents à notifier lors de la convocation de l'assemblée générale de copropriétaires.

La liste des pièces destinées, d'une part à la validité de la décision envisagée, et, d'autre part, à l'information des copropriétaires, a fait **l'objet d'ajouts substantiels.**

C'est ainsi que, sous le **§ I de l'article 11** qui énumère les textes qui sont communiqués aux copropriétaires pour la validité de la décision à prendre, figurent de nouveaux documents à diffuser.

**Le § 7** qui vise la nécessité de diffuser un projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées à divers articles, a vu son champ d'application élargi en ce sens que toutes les questions relevant de la **majorité de l'article 26 de la loi** et inscrites à l'ordre du jour, doivent nécessairement être accompagnées d'un projet de résolution.

Par ailleurs, **quatre nouvelles catégories de documents** doivent être notifiées pour la validité de la décision à intervenir, notification qui doit toujours être effectuée en même temps que l'ordre du jour :

- Lorsqu'un mandataire ad hoc a été désigné par le président du tribunal de grande instance en application de **l'article 29-1 b de la loi du 10 juillet 1965** et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre du rapport dressé par le mandataire ad hoc, les conclusions de ce rapport doivent être notifiées en même temps que l'ordre du jour.

- Jusqu'alors, si la **saisie immobilière** ne pouvait être envisagée dans une copropriété qu'après qu'autorisation ait été donnée au syndic d'engager cette mesure d'exécution, il ne pesait pas sur le syndicat l'obligation de statuer sur un projet de résolution préalablement communiqué par la personne qui avait diffusé la convocation.

Dorénavant, la décision du syndicat, prise en assemblée générale, de poursuivre la saisie immobilière, doit être précédée d'un projet de résolution joint à l'ordre du jour qui doit contenir, en outre, le **montant de la mise à prix**, ainsi que celui **des sommes estimées définitivement perdues**. Il s'agit, dans ce dernier cas, d'enregistrer le montant qu'il est nécessaire de faire figurer dans le compte **491**, montant qui correspond aux sommes estimées définitivement perdues, et qui est à provisionner pour le compte 491 résultant de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière (**Voir l'arrêté comptable du 15 mars 2005**).

- **La loi du 13 juillet 2006** a institué dans la loi de 1965 des dispositions sur les **résidences services**.

Le **décret du 20 avril 2010** porte application des dispositions légales sur les résidences services.

C'est ainsi que **l'article 41-2 de la loi de 1965** prévoit que l'assemblée générale peut **déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue** des

voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la **gestion courante de services spécifiques**.

Lorsqu'il ne reçoit pas délégation à cet effet, le conseil syndical donne obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques lorsqu'elle est confiée à un tiers. L'avis ainsi fourni par le conseil syndical sur le projet de convention doit nécessairement être communiqué avec l'ordre du jour.

Quand, en application de **l'article 41-2, alinéa 1**, l'assemblée générale délègue au conseil syndical les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques, il convient de communiquer la teneur de cette délégation avec l'ordre du jour.

On notera que le texte ne vise pas simplement le principe de la délégation mais aussi sa teneur.

-**L'article 41-4** de la loi vise la majorité à laquelle sont prises les décisions relatives à la suppression des services visés à **l'article 41-1**, c'est-à-dire les services spécifiques propres aux résidences services.

Pour que les copropriétaires puissent décider, en toute connaissance de cause, de la suppression ou non de ses services, le **nouveau texte de l'article 11 du décret du 17 mars 1967** prévoit que doit être jointe à l'ordre du jour la **situation financière du ou des services** dont la **suppression** est envisagée.

Toutes les nouvelles notifications dont il vient d'être fait état sont effectuées pour la validité de la décision.

Autrement dit, si les exigences en la matière ne sont pas respectées et si la communication n'a pas été réalisée dans les formes voulues, la délibération à intervenir peut être frappée de nullité.

**L'article 11 du décret de 1967** est également complété en ce qui concerne les documents à diffuser pour la simple information des copropriétaires et dont l'omission n'a pas pour conséquence la nullité potentielle de la décision à intervenir.

Toujours dans le cadre des **résidences-services**, dans l'hypothèse de **l'article 41-2 de la loi déjà évoqué**, lorsque le conseil syndical d'une telle résidence ne reçoit pas de délégation pour prendre les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques, il donne son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques lorsqu'elle est confiée à un tiers.

Dans ce cas, il surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.

Dans cette **hypothèse**, sont joints à l'ordre du jour, **le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical tel que prévu à l'article 22 du décret du 17 mars 1967**, ainsi que le **bilan** établi par le conseil syndical dont il a été question précédemment et qui est visé au second alinéa de **l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965**.

- Enfin, en vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, doit être diffusé, avec l'ordre du jour, le **projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire**.

**Ces deux nouveaux paragraphes** (application de **l'article 41-2 de la loi et projet d'état individuel de répartition des comptes**) n'emportent pas de conséquence sur la régularité des décisions à intervenir puisque la diffusion de ces éléments n'est faite que pour l'information des copropriétaires.

## **B. : LES ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES**

### ***1/ L'article 15 et la présidence de l'assemblée***

**L'article 15 du décret du 17 mars 1967** dispose que, dans le principe, l'assemblée générale désigne son **président**.

Cette règle souffrait déjà une exception. En effet, dans l'hypothèse des **articles 8 et 50**, le président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale et, dans ce cas, il est en mesure de charger le mandataire de présider l'assemblée.

Outre cette exception, **l'article 29-1** de la loi spécifie que, au cas où **l'administrateur provisoire** est désigné en matière de copropriété en difficulté et lorsque l'assemblée générale n'est pas privée de tous ses pouvoirs, elle est convoquée par l'administrateur provisoire et elle est présidée de droit par celui-ci.

Ces prescriptions de **l'article 29-1** ne figuraient pas encore comme exception à l'article 15.

Le nouveau texte a remédié à cette omission.

## ***2/ La réduction des voix lorsque la mise en copropriété concerne des immeubles issus de logements locatifs par un organisme d'HLM***

Le deuxième alinéa de **l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965** prévoit une **réduction des voix** lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié.

**L'article 16 du décret du 17 mars 1967** précise que les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi sur le vote des décisions de l'assemblée, sont calculées en fonction de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 précité.

Cet **article 16** est modifié en ce sens qu'il rappelle que la réduction de l'article 22 est un principe qui souffre là également une exception, puisqu'il faut tenir compte des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation, lequel vise la situation créée par la vente d'appartements dépendant du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyers modérés.

Dans ce cas, **l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-15** précise que les dispositions de **l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965** ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyers modérés vendeur.

Le rédacteur du **décret du 20 avril 2010** a tenu à ce que soient rappelées cette spécificité et cette particularité où, de par la loi, il n'est pas fait application des prescriptions d'ordre public de l'article 22.

## ***3/ L'article 19-2 du décret du 17 mars 1967 et la mise en concurrence***

**L'article 21** de la loi prévoit que l'assemblée générale arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel **une mise en concurrence est rendue obligatoire**.

Les **modalités** de la mise en concurrence sont insérées à **l'article 19-2 du décret**.

**Avant le décret du 20 avril 2010, la mise en concurrence portait sur les marchés de travaux et les contrats de fournitures.**

**Dorénavant**, elle concerne toujours les marchés de travaux, mais également **tous les contrats autres que le contrat de syndic**.

La notion de contrat de fourniture a disparu. On parle désormais de **contrats** en règle générale, mais **on réserve néanmoins celui du syndic qui n'est pas inclus dans la mise en concurrence telle qu'entendue par**

**l'article 21 de la loi et l'article 19-2 du décret.**

### **C. LE CONSEIL SYNDICAL**

#### ***1/ La communication avec le conseil syndical***

**L'article 26 du décret du 17 mars 1967** porte sur les **modalités de fonctionnement du conseil syndical.**

**Deux paragraphes ont été ajoutés au texte initial de cet article,** paragraphes qui portent sur la communication faite au conseil syndical ou à la demande du conseil syndical.

Dans le premier cas, il est bien précisé qu'elle est écrite.

Dans le second cas, cette mention n'est pas explicitement spécifiée mais on peut imaginer qu'elle porte aussi sur une communication écrite, cette fois demandée par le conseil syndical.

Il n'est pas précisé de qui émane la communication écrite faite au conseil syndical ou qui adresse cette communication lorsqu'elle est demandée par le conseil syndical.

On peut supposer que, pour l'essentiel, cette communication relève de la compétence du syndic mais aussi de chacun des copropriétaires.

Lorsque la communication écrite doit être fournie au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président. A défaut, elle est destinée à chacun de ses membres.

On peut se poser la question de savoir si cette communication est régulièrement faite dans l'hypothèse où un ou plusieurs des membres du conseil syndical n'est pas destinataire de la communication.

Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

Sous quelle forme doit être effectuée la communication ? Doit-elle répondre aux exigences de l'article 64 du décret, c'est-à-dire être envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé ?

**L'article 64** parle de notification et de mise en demeure mais ne vise pas la communication qui, semble-t-il, est un terme nouveau dans le statut de la copropriété.

On peut estimer que, par mesure de précaution et pour avoir la certitude que la communication soit réceptionnée, **il y aura lieu de respecter les termes de l'article 64.**

Enfin, **l'article 26** prévoit que **l'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.**

Depuis **sa recommandation n° 13**, la Commission relative à la copropriété avait préconisé que l'ordre du jour soit établi conjointement avec le syndic.

**Le nouveau texte de l'article 26** reprend cette préconisation judicieuse. Il est à noter qu'en pratique, la plupart des ordres du jour sont élaborés en liaison avec le conseil syndical.

## **D. LE SYNDIC**

### **1/ L'article 29 du décret et la durée du mandat du syndic**

**L'article 29 du décret** qui prévoit notamment que le **contrat de mandat du syndic fixe sa durée comprend un ajout important.**

**Le contrat doit non seulement prévoir la durée du mandat** mais également et surtout préciser **les dates calendaires de prise d'effet et d'échéance.**

La Commission relative à la copropriété avait visé cette nécessité depuis sa recommandation n° 15, ceci pour éviter des décisions ambiguës du type : « le syndic est désigné pour une durée d'une année (par exemple) pour se terminer lors de l'assemblée générale ayant à approuver les comptes de l'exercice clos le ..... ».

**De telles décisions sont désormais bannies définitivement par le nouveau libellé de l'article 49 : les dates précises d'entrée en fonction et de fin du mandat doivent figurer dans la décision de désignation du syndic.**

**2/ L'article 32 du décret et la liste des copropriétaires** Le nouveau décret complète **l'article 32** qui ne contenait jusque-là aucune disposition portant sur les caractéristiques d'une personne morale copropriétaire.

Dorénavant, la liste des copropriétaires devra contenir, si une personne morale fait partie de la collectivité, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement et statutairement.

Ces exigences et ces précisions devraient améliorer les modalités selon lesquelles les notifications destinées aux personnes morales parviennent à leur destinataire.

Dans le même ordre d'idées, le syndic qui tient la liste des copropriétaires doit prendre nécessairement en considération les mesures de protection juridique des majeurs qui sont copropriétaires.

C'est ainsi que lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du Code civil, le tuteur, le curateur ou le mandataire spécial, le mandataire de protection future ou le mandataire ad hoc doit notifier son mandat au syndic qui complète à cet effet la liste des copropriétaires, telle qu'entendue au 1er alinéa de l'article 32.

Il en va de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire ou du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété ainsi que du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du Code civil.

Le syndic doit être avisé dans tous les cas qui viennent d'être cités par voie de notification.

Il y aura donc lieu de faire application de **l'article 64 du décret**, cette notification devant être effectuée soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par télécopie avec récépissé.

Chaque personne intéressée (curateur, tuteur, mandataire spécial, mandataire commun, etc...) recevra donc, comme tous les copropriétaires, notamment les convocations aux assemblées générales et les notifications des procès-verbaux dans des conditions qui ne prêteront pas à caution et qui tiendront compte par conséquent de la situation juridique particulière dans laquelle peuvent se trouver certains copropriétaires.

Ces précisions judicieuses figurant dorénavant à **l'article 32 du décret** devraient permettre d'éviter des irrégularités dans la tenue des assemblées générales et, par conséquent, des contentieux liés à des défauts dans les notifications qui doivent intervenir.

### ***c/ L'article 33 : Le syndic archiviste du syndicat***

Cette qualité d'archiviste est définie à **l'alinéa 1er de l'article 33** qui ne subit pas de modification, contrairement au second alinéa qui prévoyait initialement que le syndic délivre des copies ou extraits qu'il certifie conformes des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

**Le nouveau texte prévoit toujours que le syndic délivre toujours en les certifiant des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales.**

En revanche, les **annexes** ne doivent plus être communiquées en extraits.

**Elles sont transmises dans leur intégralité**, étant rappelé que les annexes, pour l'essentiel, sont constituées de **la feuille de présence et des pouvoirs annexés au procès-verbal**.

Il est ajouté **un dernier alinéa à l'article 33 aux termes duquel la conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic**.

La terminologie de « **mission ordinaire** » est nouvelle.

Rappelons que **l'arrêté du 19 mars 2010** concernant **le contrat de syndic** comprend **une liste minimale des prestations de gestion courante**.

Celle-ci permet de ne pas confondre la détention des archives utiles dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble et celle des archives dormantes qui ne présentent pas pour la gestion courante un intérêt immédiat.

Cette notion a été introduite par la **recommandation n° 20** établie par la Commission relative à la copropriété.

**Le nouvel alinéa de l'article 33** aux termes **duquel la conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic** remet-il en cause la recommandation précitée et la distinction opérée dans l'arrêté du 19 mars 2010 ?

Nous ne pensons pas que le législateur reviendrait un mois après, dans le cadre du décret du 20 avril 2010, sur un arrêté du 19 mars 2010 (JO 21 mars).

La répartition entre archives dormantes et archives vivantes résulte maintenant, au moins implicitement, de l'arrêté du 19 mars 2010.

Le **dernier alinéa de l'article 33** constitue en fait un rappel de la mission spécifique du syndic en matière de conservation et de gestion des archives qui lui incombe sans distinction entre les catégories d'archives à conserver et après, éventuellement, remise des archives dormantes à un prestataire spécialisé tel que visé à l'article 18-2 de la loi.

#### ***4/ L'article 33-2 du décret de 1967 et la gestion des archives confiées à un mandataire spécialisé***

La **loi du 25 mars 2009** a prévu, à **l'article 18-2, alinéa 1**, de la loi que dans l'hypothèse d'un changement de syndic, l'ancien mandataire de la copropriété qui a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat

à un prestataire spécialisé, est tenu d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

**L'article 33-2 nouveau du décret du 17 mars 1967** prévoit que ces dispositions de **l'article 18-2** rappelé ci-dessus, ne se substituent pas à **l'obligation faite à l'ancien syndic de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic**, comme prévu à la première phrase du même article.

**L'article 33-2** nouveau institué par le **décret du 20 avril 2010** rappelle que même si le prestataire spécialisé en matière de gestion des archives du syndicat a été informé selon les modalités de la deuxième phrase de l'article 18-2, l'ancien syndic n'est pas pour autant libéré de son **obligation** de transmission des archives du syndicat au nouveau représentant de la copropriété selon les modalités prévues par la loi de 1965.

### ***5/ L'article 35 : Les demandes formulées par le syndic à titre de paiement d'avance ou de provision***

**L'article 35** énumère les diverses situations où le syndic est en droit, sans avoir à recueillir une autorisation particulière de l'assemblée, de solliciter des copropriétaires le paiement de sommes à titre d'avances ou de provisions.

**Le décret du 20 avril 2010** a complété **l'article 35** par des dispositions spécifiques aux demandes de paiement qui peuvent être formulées lors de la mise en copropriété d'un immeuble.

A cette occasion, le syndic, sans solliciter l'assentiment des copropriétaires peut réclamer une provision, mais cette possibilité dont il dispose est conditionnée :

- la demande est formulée **uniquement** lors de la mise en copropriété d'un immeuble,
- la copropriété est dotée d'un syndic provisoire,
- le règlement de copropriété prévoit expressément que, dans cette hypothèse, peut être sollicitée une provision fixée ainsi par le règlement.

La provision est destinée uniquement à faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, c'est-à-dire à des travaux d'entretien courant permettant uniquement de maintenir l'immeuble en bon état pour pallier par exemple la défaillance d'un élément d'équipement commun.

Dans une deuxième hypothèse prévue dans **le nouveau dernier alinéa de l'article 35**, outre la provision visée précédemment, le syndic peut demander en cours d'exercice, si la première provision est consommée ou si le règlement de copropriété ne prévoit pas le versement d'une première provision, le

remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées.

Le syndic n'est cependant pas en mesure de réclamer une nouvelle provision : en effet, une telle demande ne peut être formulée qu'une seule fois.

Le syndic provisoire n'a que la possibilité de réclamer le remboursement de dépenses déjà acquittées.

Les sommes ainsi réglées par le syndic provisoire ne proviennent pas de la provision initialement sollicitée puisque, ou bien celle-ci est épuisée ou bien elle n'était pas prévue au règlement de copropriété. Ce ne sont donc pas les copropriétaires qui ont payé ces dépenses et l'on peut dès lors imaginer que seul le syndic a eu la possibilité de procéder au règlement des sommes correspondant à des dépenses engagées et acquittées.

Il s'agit alors d'avances de fonds faites par le syndic, avances qui sont prohibées par la jurisprudence.

Ne risque-t-il pas d'y avoir contradiction entre le nouveau texte de l'article 35 et la jurisprudence de la Cour de cassation, notamment celle issue d'un arrêt du 29 mars 2000 qui interdit de semblables avances ? (1)

Ces dépenses engagées et acquittées ne peuvent être faites que jusqu'à la première assemblée générale réunie à l'initiative du syndic provisoire qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

## ***6/ L'article 37 du décret et l'urgence***

En cas d'urgence, **l'article 37** prévoit, dans son **alinéa 2**, la possibilité pour le syndic de demander une provision destinée à faire face à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence.

Cette provision peut être sollicitée sans délibération préalable de l'assemblée.

Il faut toutefois que le syndic sollicite l'avis du conseil syndical s'il en existe un et que la provision sollicitée n'excède pas le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

**Le décret du 21 avril 2010 ajoute un paragraphe à l'article 37.**

La **provision** qui est ainsi sollicitée en application de l'alinéa 2 de cet article constitue une exception par rapport à la norme.

Il ne peut, dès lors, être sollicité de **nouvelles provisions** venant s'ajouter à la première que **si une décision d'assemblée générale l'autorise**, étant

rappelé que la provision demandée en cas d'urgence, de son propre chef, par le syndic, doit être accompagnée de la convocation immédiate d'une assemblée générale. Les sommes correspondant à ces nouvelles provisions dont le quantum est fixé par l'assemblée seront exigibles selon les modalités votées par celle-ci en application de **l'article 14-2 de la loi**.

### ***7/ L'article 39 et la passation d'une convention entre le syndicat et le syndic***

Le texte de **l'article 39** du décret est destiné principalement à éviter des **collusions** entre le **syndic et son entourage familial ou professionnel** à l'occasion de la passation de marchés ou de contrats de fournitures (2).

**L'alinéa 1er de l'article 39** a fait l'objet d'une nouvelle rédaction sans que le fond même de ses dispositions en soit altéré.

Une précision est apportée par un avant-dernier alinéa dans lequel le syndic doit spécifier la nature des liens qui rendent nécessaires l'autorisation de la convention.

## **II.: DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX RESIDENCES SERVICES**

La loi du 13 juillet 2006 a institué dans le statut de la copropriété un **chapitre 4 bis intitulé « Résidences-services »** et **quatre nouveaux articles** qui sont les **articles 41-1 à 41-4 de la loi du 10 juillet 1965**.

**Le décret du 20 avril 2010** constitue le texte d'application de ces nouvelles dispositions portant sur les résidences services.

**Six articles nouveaux sont insérés dans le décret du 17 mars 1967. Il s'agit des articles 39-2 à 39-7.**

### ***a/ L'article 39-2 et la convention conclue par la copropriété avec des tiers***

Aux termes de **l'article 41-1** de la loi, l'objet d'un syndicat de copropriétaires peut être étendu par des dispositions du règlement de copropriété à la fourniture aux occupants de l'immeuble de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs.

Le texte prévoit également que ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.

Aucune indication n'avait été donnée jusqu'alors en ce qui concerne le contenu de cette convention.

**L'article 39-2 nouveau du décret du 17 mars 1967** vient combler cette lacune.

La **convention** doit au moins comprendre les dispositions suivantes :

- la durée pour laquelle elle est conclue,
- les conditions de son renouvellement et de sa dénonciation,
- les modalités de surveillance par le conseil syndical de son exécution,
- les conditions de communication par le prestataire des documents relatifs à cette exécution,
- l'objet et les conditions financières de la fourniture du ou des services,
- et les conditions matérielles et financières d'occupation des locaux.

Si l'une ou plusieurs de ces conditions ne figurent pas dans la convention, celle-ci revêt un caractère irrégulier et sa validité peut être remise en cause, notamment par chaque copropriétaire.

### ***2/ L'article 39-3 nouveau du décret et le bilan de la convention présenté chaque année***

**L'article 41-2** de la loi dispose en son **deuxième alinéa** que, lorsqu'une convention en vue de la fourniture de services spécifiques a été confiée à un tiers, le conseil syndical surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.

**L'article 39-3 nouveau du décret** précise que ce **bilan** porte sur les conditions financières d'exécution de la convention ainsi que sur la qualité du ou des services dispensés au titre de cette convention.

Il est signé par le président du conseil syndical et soumis à l'assemblée générale.

Il est notifié par le syndic en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée en application des prescriptions du 4°) du II de l'article 11 (3).

Il s'agit donc d'un document qui est adressé aux copropriétaires pour leur simple information. Le bilan n'est pas adressé pour la validité de la décision à prendre.

Le contenu du document ainsi envoyé aux copropriétaires, conformément au dernier alinéa de l'article 11 du décret, ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires. Mais ceux-ci peuvent, s'ils le souhaitent, tenir compte du bilan en question s'il s'avère défectueux pour prendre les dispositions qui s'imposent et envisager de procéder à la résiliation de la convention si cela s'avère nécessaire.

D'ailleurs, le **dernier alinéa de l'article 39-3 du décret** prévoit qu'en cas de difficulté d'exécution de la convention, le conseil syndical informe sans délai le syndic qui prend les mesures appropriées.

Le syndic peut donc par exemple convoquer une assemblée spéciale pour que les copropriétaires se prononcent à la suite des difficultés d'exécution évoquées par le conseil syndical et dont le syndic a été informé.

### ***3/ L'article 39-4 et la comptabilité de la résidence-services***

Les services spécifiques fournis aux copropriétaires dans une résidence services peuvent être procurés par le syndicat lui-même ou bien par un tiers en exécution d'une convention, comme cela a été rappelé précédemment.

Dans la première hypothèse, lorsque le syndicat met à disposition lui-même le ou les services en question, le texte de l'article 39-4 nouveau du décret prévoit qu'il doit tenir une comptabilité auxiliaire conformément au décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et aux mesures prises pour son application.

La comptabilité des résidences services et notamment celle des prestations qu'elles fournissent est intégrée dans les règles comptables générales applicables au syndicat des copropriétaires, ce qui ne suscite pas de commentaire particulier.

### ***4/ L'article 39-5 nouveau du décret et la compétence territoriale en matière d'exécution de la convention de l'article 41-1***

**L'article 39-5** prévoit que tous les litiges relatifs à l'exécution de la convention visée à **l'article 41-1 de la loi**, sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Le texte s'aligne ici sur le principe édicté par **l'article 62 du décret du 17 mars 1967** aux termes duquel tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

### ***5/ L'article 39-6 et l'équilibre financier d'un des services mentionnés à l'article 41-1 de la loi***

**L'article 41-5** de la loi précise qu'au cas où l'équilibre financier d'un des services mentionnés à **l'article 41-1 est** gravement compromis, le juge statuant comme en matière de référé saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider la suspension ou la suppression du service concerné.

La loi ne précisait pas les modalités et conditions dans lesquelles la procédure était introduite et notamment quel était le défendeur à cette procédure.

La lacune est là aussi comblée. L'instance est diligentée contre le syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, contre le tiers qui fournit le ou les services. Le texte ajoute que le juge peut entendre le président du conseil syndical.

Cette possibilité souligne l'importance du conseil syndical dans les résidences services, qui est une institution obligatoire aux termes de **l'article 41-2 de la loi**.

### ***6/ L'article 39-7 nouveau du décret et la décision judiciaire portant sur l'équilibre financier d'un des services mentionnés à l'article 41-1 de la loi (à réduire SVP)***

Le juge qui statuera comme en matière de référé, prendra une décision après qu'il ait été saisi par 15 % au moins des voix du syndicat.

La décision judiciaire rendue par le magistrat est, à l'initiative du syndic, portée à la connaissance des copropriétaires qui n'étaient pas parties à l'instance.

Autrement dit, la diffusion de la décision repose sur le syndic. Elle doit être effectuée dans le mois de son prononcé (et non pas dans le mois suivant la connaissance qu'a pu en avoir le syndic).

Elle est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément aux dispositions de l'article 64, alinéa 1er qui constitue le principe selon lequel sont diffusées les notifications prévues par la loi et le décret.

Toutefois, l'information concernant la décision rendue peut être effectuée sous forme d'émargement en application du 2ème alinéa de l'article 64 du même décret.

La diffusion tardive ou l'absence de communication de la décision rendue ne fait pas l'objet d'une sanction spécifique.

## **III. DISPOSITIONS PROCEDURALES**

### **A : DISPOSITIONS GENERALES**

#### ***1 L'article 46 du décret et la durée de la mission du syndic judiciaire***

Aux termes de **l'article 46 du décret**, lorsqu'un syndic n'a pu être nommé par l'assemblée générale, le président du tribunal de grande instance désigne un syndic par voie d'ordonnance sur requête.

Dans le libellé du **2e alinéa de l'article 46** antérieurement au décret du 20 avril 2010, l'ordonnance fixait la mission du syndic et la durée de celle-ci.

Dorénavant, l'ordonnance se contente de fixer la durée de la mission du syndic : la mission en elle-même n'est plus déterminée par la décision l'ayant désigné.

Il ne s'avère pas en fait nécessaire de fixer la mission du syndic judiciaire puisque celle-ci, par hypothèse, est identique à celle d'un syndic désigné par l'assemblée générale.

Il peut être mis fin à la mission du syndic judiciaire par voie de requête, suivant une procédure identique à celle par laquelle il a été désigné.

## ***2/ L'article 55 du décret et l'autorisation d'agir en justice***

Le principe fixé par **l'article 55** est l'obligation pour le syndic d'être autorisé spécifiquement par une décision de l'assemblée générale pour agir en justice.

**L'article 55** contient un certain nombre d'exceptions à ce principe.

### **De nouvelles exceptions sont insérées par le décret du 20 avril 2010.**

Une autorisation spécifique de l'assemblée générale donnée au syndic par voie de décision n'est plus nécessaire dorénavant dans les cas suivants :

- lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application du **1er alinéa de l'article 29-1-a**. Il s'agit de la procédure de prévention instituée par la loi du 25 mars 2009.

Il est explicitement inséré dans **l'article 55** des dispositions précisant qu'il n'est pas indispensable pour le syndic d'être autorisé préalablement par décision d'assemblée générale pour engager semblable procédure.

A noter que cette procédure consiste à déposer une requête ou à saisir le président en référé.

Or, **dès avant le décret du 20 avril 2010, l'article 55** comportait une disposition prévoyant notamment que le syndic n'était pas dans l'obligation de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale pour introduire une procédure de référé.

La disposition aux termes de laquelle le syndic est dispensé de solliciter une autorisation pour introduire une procédure dans les termes de l'article 29-1-a semble par conséquent inutile puisque déjà prévue par le texte antérieur.

- L'autorisation donnée au syndic n'est pas non plus nécessaire en ce qui concerne **l'article 29-1**, c'est-à-dire lorsque nous sommes en présence d'une copropriété en difficulté.

Le juge saisi en application de cet article statue comme en matière de référé, c'est-à-dire qu'il statue au fond, ce qui pourrait alors justifier le recours à l'assemblée générale et à l'autorisation spécifique destinée au syndic. Le nouveau texte dispense la copropriété de cette formalité.

- **L'article L. 615-6 du Code de la construction et de l'habitation** envisage une procédure particulière lorsque l'état de carence est déclaré dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le syndicat des copropriétaires étant, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants.

Dans cette hypothèse, la procédure destinée à remédier à cet état de carence peut être engagée sans qu'il soit nécessaire de recourir à une décision préalable de l'assemblée générale autorisant le syndic.

**L'article L. 615-6** prévoit que le juge qui est le président du tribunal de grande instance statue comme en matière de référé.

Les remarques faites à la suite de **l'article 29-1** ci-dessus sont valables pour **l'article L. 615-6**.

## **B. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROCEDURE PREVENTIVE**

Comme cela a été indiqué précédemment, la loi du 25 mars 2009 a institué une procédure préventive insérée aux **articles 29-1-a et 29-1-b de la loi du 10 juillet 1965**.

**Le décret du 20 avril 2010 crée les articles 61-2 à 61-11**, ces articles constituant le texte d'application des dispositions légales **des articles 29-1-a et 29-1-b**.

### **1/ L'article 61-2 et la notion d'impayé**

**L'article 29-1-a** de la loi dispose que, lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des **articles 14-1 et**

**14-2**, le syndic saisit le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

Pour l'application de cet article, **l'article 61-2 nouveau** indique que ne sont pas en l'occurrence considérées comme impayées les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice.

Pour calculer le montant des impayés, il faut donc exclure les sommes exigibles telles que définies par l'article 61-2.

## ***2/ L'article 61-3 et la compétence territoriale du juge.***

Le syndic, dans l'hypothèse de **l'article 29-1-a**, saisit sur requête le Président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

Si le syndic ne prend pas cette initiative, c'est un certain nombre de copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat ou un créancier qui agit en référé.

En conformité avec les dispositions de l'article 62 du décret du 17 mars 1967, cette procédure (sur requête ou en référé) est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

## ***c/ L'article 61-4***

**L'article 29-1-a. en son alinéa 1** prévoit qu'en même temps que le tribunal de grande instance est saisi par le syndic, celui-ci informe le conseil syndical de la situation de la trésorerie à l'examen de laquelle il apparaît que les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles.

**L'article 61-4 nouveau du décret** précise les modalités d'information du conseil syndical.

Le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de clôture de l'exercice comptable (en tenant compte des précisions apportées par l'article 61-2 : voir ci-dessus).

Il n'est pas indiqué par le texte quelle est la forme selon laquelle cette information est adressée.

On peut considérer que nous sommes en présence d'une notification au sens de **l'article 64 du décret du 17 mars 1967** et que, par conséquent, la diffusion de cette information doit être opérée auprès de chacun des membres du conseil syndical sous la forme recommandée avec demande d'avis de réception (la forme R.A.R. fait office de preuve de l'envoi), à moins que le

syndic préfère recourir à la télécopie avec récépissé, comme l'y autorise expressément **l'article 64**.

Le **4<sup>e</sup> alinéa de l'article 29-1-a** spécifie que la procédure introduite et tendant à désigner un mandataire ad hoc, qu'elle soit engagée à l'initiative du syndic en application de l'alinéa 1<sup>er</sup>, à l'initiative de copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat en application de **l'alinéa 2**, ou encore par un créancier en vertu de **l'alinéa 3**, est portée à la connaissance du représentant de l'Etat dans le département, du maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

Ces personnes, précise le texte du 4<sup>e</sup> alinéa de **l'article 29-1-a**, sont informées de la saisine du juge par le ou les demandeurs.

***4/ L'article 61-5 nouveau précise que cette information est assurée par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation.***

Il n'est pas précisé sous quelle forme elle est assurée.

Là encore, par mesure de précaution, il conviendra de recourir, à notre sens, à l'envoi par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

***e/ L'article 61-6 et les conditions dans lesquelles la procédure est introduite***

**L'article 29-1-a** dispose que la désignation du mandataire ad hoc peut être sollicitée, outre par le syndic (alinéa 1<sup>er</sup> du texte), par des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat et par un créancier (alinéas 2 et 3 de l'article 29-1-a).

Dans ces deux dernières hypothèses, il s'agit d'une procédure de référé.

Il n'était pas précisé jusqu'alors contre qui la procédure de référé était dirigée.

**L'article 61-6 nouveau du décret de 1967** nous précise que l'assignation est formée à l'encontre du syndicat.

**L'article 61-6** prévoit en outre que la procédure de référé soumise aux dispositions de l'article 485 du Code de procédure civile aux termes duquel la demande est portée par voie d'assignation à une audience tenue à cet effet aux jour et heure habituels des référés. Mais si, néanmoins, le cas requiert célérité, le juge des référés peut permettre d'assigner à heure indiquée même les jours fériés ou chômés soit à l'audience, soit à son domicile portes ouvertes.

Il s'agit donc d'une procédure de référé d'heure à heure.

## **6/ L'article 61-7 et le dossier présenté par les personnes tendant à solliciter la désignation d'un mandataire ad hoc**

**L'article 61-7** nouveau précise que dans tous les cas de saisine, soit par le syndic, soit par des copropriétaires représentant 15 % des voix du syndicat, soit par un créancier, le demandeur doit produire des pièces à l'appui de sa demande.

Autrement dit, chaque demandeur doit justifier de sa demande, ce qui est la moindre des choses ; celà va sans dire mais celà va peut-être mieux en le disant.

Il est nécessaire, selon le cas, de prouver que les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles, si c'est le syndic ou les copropriétaires qui engagent la procédure. De son côté, il faut que le créancier visé au **3e alinéa de l'article 29-1-a** établisse la réalité de sa réclamation laissant apparaître que ses factures sont impayées depuis six mois et qu'il a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

Le **deuxième alinéa de l'article 61-7** dispose qu'avant de statuer, le président du tribunal de grande instance qui a été saisi dans les conditions vues précédemment peut entendre tout membre du conseil syndical. Encore faut-il que l'immeuble soit doté d'un conseil syndical.

A noter qu'il s'agit d'une possibilité qui est offerte au juge. Il peut prendre l'initiative de solliciter un des membres du conseil syndical. On imagine également que chaque membre du conseil syndical peut demander à être entendu par le magistrat.

## **7/ L'article 61-8 et la nature de l'ordonnance rendue**

**L'article 61-8** nouveau prévoit que l'ordonnance rendue sur la demande mentionnée à **l'article 61-6**, c'est-à-dire la demande formulée par les copropriétaires ou par un créancier, n'est pas exécutoire de droit à titre provisoire.

Ces dispositions constituent une exception à l'article 489 du Code de procédure civile qui prévoit que, dans le principe, l'ordonnance de référé est exécutoire à titre provisoire.

Ce texte n'intéresse que les alinéas 2 et 3 de l'article 29-1-a, c'est-à-dire lorsque la demande est formée par les copropriétaires ou un créancier par voie de référé. Elles ne concernent pas l'alinéa 1 de l'article 29-1-a puisque, dans ce cas, la demande est présentée par le syndic, sous forme de requête.

Rappelons que l'ordonnance rendue sur requête est une décision provisoire (article 493 du C.P.C) qui est exécutoire (article 495 du C.P.C).

## ***8/ L'article 61-9 et l'intervention du mandataire ad hoc***

L'ordonnance rendue désignant un mandataire ad hoc est portée à la connaissance de tous les copropriétaires à l'initiative du mandataire lui-même.

Le texte indique ici sous quelle forme cette communication doit être effectuée. Il s'agira, soit d'une remise contre émargement, soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A noter que la télécopie avec récépissé n'a pas été visée.

L'envoi de l'ordonnance doit être accompagné d'un texte reproduisant les dispositions de **l'article 490 du Code de procédure** lorsque le président a statué comme en matière de référé : l'article 490 rappelle que l'ordonnance de référé peut être frappée d'appel.

Est annexé à la notification de l'ordonnance le texte de **l'article 496 du Code de procédure civile** s'il a été statué sur requête. Ce texte prévoit la possibilité d'interjeter appel d'une ordonnance rendue sur requête.

Autrement dit, le mandataire ad hoc doit rappeler à chaque copropriétaire qu'il est en droit d'exercer la voie de recours de l'appel, que l'ordonnance soit rendue par voie de référé ou bien par voie de requête.

**L'article 61-9** ne précise quelle est la portée de l'omission de la diffusion des **articles 490 et 496 du Code de procédure civile**.

## ***9/ L'article 61-10 du nouveau décret et l'assistance du mandataire ad hoc par un technicien***

Le mandataire ad hoc peut se trouver, après sa désignation, dans une situation difficile s'il se heurte à des problèmes techniques qui ne relèvent pas de sa compétence.

Dans cette hypothèse, le tribunal de grande instance qui l'a désigné peut l'autoriser, lorsqu'il le demande, à se faire assister de tout technicien pour l'accomplissement de sa mission.

Le texte précise toutefois que cette demande est effectuée aux frais du mandataire ad hoc et ne doit porter que sur un problème particulier. Il n'est pas question que le mandataire ad hoc se fasse assister en permanence du même technicien.

## ***10/ L'article 61-11 nouveau du décret et le rapport du mandataire ad hoc***

**L'article 29-1-b** de la loi prévoit que, dans un délai de trois mois

renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse à celui-ci un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble.

Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, et le cas échéant, au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Toutefois, les copropriétaires individuellement ne sont pas oubliés, puisque **l'article 61-11** prévoit expressément que le syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire ad hoc dans les conditions de l'article 62-12 du décret.

Cet article dispose que le syndic informe les copropriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport à son bureau ou en tout autre lieu fixé par l'assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit.

Un extrait du rapport peut être joint le cas échéant à la lettre.

**L'article 61-11** reprend la dernière phrase de **l'article 62-12**, à savoir qu'une copie de tout ou partie du rapport est adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de des derniers.

## **C. : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTE**

### ***1/ L'article 62-2 du décret et l'autorisation donnée au syndic d'introduire la procédure***

Le texte initial de **l'article 62-2** prévoyait que, lorsqu'était présentée une demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire dans les termes de l'article 29-1 de la loi, c'est-à-dire en cas de copropriété en difficulté, il n'était pas besoin de solliciter une autorisation de l'assemblée générale d'introduire cette procédure en application de l'article 55 du décret lorsque c'était le syndic qui prenait l'initiative d'engager cette instance.

**L'article 62-2** disposait expressément que l'autorisation prévue à l'article 1er de l'article 55 du décret n'était pas nécessaire dans ce cas.

Cette phrase a été supprimée. Désormais, le syndic devra être autorisé au préalable par l'assemblée générale des copropriétaires afin de pouvoir engager cette procédure.

## ***b/ L'article 62-11 et la diffusion du rapport***

Jusqu'alors, lorsqu'un administrateur provisoire avait été désigné dans les termes de **l'article 29-1** en cas de copropriété en difficulté, il était prévu par l'article 62-11 du décret qu'il devait déposer son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adressait copie au procureur de la République et au syndic.

Cette diffusion doit maintenant être assurée non seulement auprès du procureur de la République et du syndic, mais également du président du conseil syndical lorsqu'il en a été désigné un ou, à défaut, auprès de chacun de ses membres.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS DIVERSES**

### ***L'article 63-3 du décret et la représentation au conseil de l'union***

**L'article 63-3** prévoit que, lorsqu'un syndicat des copropriétaires est membre d'une union de syndicats, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi un certain nombre de personnes énumérées à cet article.

#### **Deux modifications ont affecté cet article 63-3.**

D'une part, le représentant du syndicat peut désormais être un partenaire lié à un copropriétaire par un pacs.

Par ailleurs, il était précisé antérieurement que pouvaient également être représentants au conseil de l'union les acquéreurs à terme mentionnés à **l'article 41 de la loi du 12 juillet 1984** définissant la location-accession.

Cette référence à ce type d'acquéreurs a disparu.

Désormais, tous les accédants ou acquéreurs à terme, quels qu'ils soient, peuvent représenter le syndicat au conseil de l'union.

## **CHAPITRE V : LA DATE D'ENTREE E VIGUEUR DES NOUVELLES DISPOSITIONS**

**Le décret du 20 avril 2010** prévoit les conditions dans lesquels ses dispositions entrent en vigueur.

Le principe est que toutes les dispositions prennent effet le premier jour du deuxième mois suivant celui de la publication du décret.

Cette date de publication est le 21 avril 2010. Le deuxième mois est celui de juin 2010.

Les dispositions du nouveau décret prennent donc effet, sauf exception, le 1er juin 2010.

Les prescriptions particulières relatives aux résidences services constituent l'exception au principe. Il s'agit **des paragraphes 12 et 13 du I de l'article 11 du décret et du 4°) du II de l'article 11 du même décret ainsi que les articles 39-2 à 39-7 nouveaux insérés dans le décret du 17 mars 1967.**

Ces dispositions spécifiques sur les résidences services entreront en vigueur le premier jour du septième mois suivant celui de la publication.

Rappelons que la publication a été effectuée le **21 avril 2010**. Le septième mois est celui de novembre.

La date d'effet des textes nouveaux sur les résidences services sera donc le 1er novembre 2010.

**Jean-Maurice GELINET**  
**Avocat près la Cour d'Appel de PARIS**

**Spécialiste en Droit Immobilier**

**LGL ASSOCIES**

---

(1) Cass. 3e civ., 29 mars 2000, 98-17.763, Gaz. Pal. 7-8 févr. 2001, note Gélinet J.-M. ; Voir également, Lafond J.-L., Roux J.-M., B. Stemmer B., Code de la copropriété, Litec Paris 2010, p. 505.

(2) Voir Code de la copropriété, précité. p. 510

(3) Voir commentaire de l'article 11 supra.