

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA JUSTICE ET DES LIBERTÉS

Décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

NOR: JUSC0913904D

***Publics concernés :** Copropriétaires et professionnels (syndics de copropriété, magistrats).*

***Objet :** Modalités d'application des dispositions législatives relatives aux résidences-services et à la prévention des difficultés des syndicats de copropriété.*

***Entrée en vigueur :** Différée au 1^{er} novembre 2010 pour les dispositions relatives aux résidences-services, et au 1^{er} juin 2010 pour les autres dispositions.*

***Notice :** Le décret modifie à trois titres le décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 fixant le statut de la copropriété.*

En premier lieu, il précise les modalités d'application du chapitre IV bis de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, relatif aux résidences-services. En vertu des dispositions de ce chapitre, un syndicat de copropriétaires peut fournir aux occupants de l'immeuble des services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Le décret prévoit en particulier les mentions minimales que doit comporter la convention en vertu de laquelle les services sont apportés par un tiers, les obligations comptables auxquelles sont soumis les syndicats de copropriétaires qui fournissent eux-mêmes les services et les dispositions applicables en cas de contestation.

En deuxième lieu, le décret précise la procédure de prévention des difficultés des syndicats de copropriétaires prévue par les articles 29-1A et 29-1B de la loi du 10 juillet 1965. Cette procédure permet au syndic de copropriété, aux copropriétaires et aux créanciers, à partir d'un certain seuil d'impayés, de saisir le président du tribunal de grande instance, qui peut désigner un mandataire ad hoc. Le décret précise notamment la notion d'impayés, les modalités de l'information du conseil syndical, la procédure applicable devant le président du tribunal de grande instance et les possibilités d'assistance du mandataire ad hoc.

En dernier lieu, le décret apporte des modifications ponctuelles au décret du 17 mars 1967, destinées à prendre en considération des modifications législatives, des évolutions jurisprudentielles, ou encore un certain nombre d'observations faites par les praticiens.

***Références :** Les textes modifiés par le présent décret peuvent être consultés, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).*

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés,

Vu le code civil, notamment ses articles 1792-4-1 et 2374 ;

Vu le code de l'action sociale et des familles, notamment son article L. 312-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-6-2, L. 443-15 et L. 615-6 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le décret du 17 mars 1967 susvisé est modifié conformément aux articles 2 à 31 du présent décret.

CHAPITRE I^{er}**Dispositions générales**

Section 1

**Actes concourant à l'établissement et à l'organisation
de la copropriété d'un immeuble bâti**

Art. 2. – Au dernier alinéa de l'article 1^{er}, la référence au deuxième alinéa de l'article 24 est remplacée par la référence au quatrième alinéa de cet article.

Art. 3. – L'article 5-2 est ainsi rédigé :

« Art. 5-2. – Pour l'application du 1^o *bis* de l'article 2374 du code civil, l'année s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article 5 du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires. »

Art. 4. – L'article 7 est complété par l'alinéa suivant :

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions du deuxième alinéa ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale. »

Art. 5. – L'article 8 est complété par l'alinéa suivant :

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical. »

Art. 6. – L'article 10 est complété par les deux alinéas suivants :

« Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^o et 8^o du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du *b* de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

« A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent. »

Art. 7. – L'article 11 est ainsi modifié :

1^o Au 7^o du I, la référence : « 26-2 » est remplacée par la référence : « 26 » ;

2^o Le I est complété par les quatre alinéas suivants :

« 10^o Les conclusions du rapport du mandataire *ad hoc* lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B 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 de ce rapport ;

« 11^o Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

« 12^o Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article ;

« 13^o La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965. »

3^o Il est inséré, après le 3^o du II, les deux alinéas suivants :

« 4^o Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

« 5^o En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire. »

Section 2

Les assemblées générales de copropriétaires

Art. 8. – Au premier alinéa de l'article 14, la référence au deuxième alinéa de l'article 24 est remplacée par la référence au quatrième alinéa du même article.

Art. 9. – Il est inséré à l'article 15, après le mot : « dispositions », les mots : « de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et ».

Art. 10. – L'article 16 est complété par les mots : « , sous réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation. »

Art. 11. – L'article 19-2 est ainsi rédigé :

« *Art. 19-2.* – La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises. »

Section 3

Le conseil syndical

Art. 12. – L'article 26 est complété par les deux alinéas suivants :

« Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

« L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical. »

Section 4

Le syndic

Art. 13. – Le deuxième alinéa de l'article 28 est ainsi rédigé :

« En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble. »

Art. 14. – Le premier alinéa de l'article 29 est ainsi rédigé :

« Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965. »

Art. 15. – L'article 32 est ainsi rédigé :

« *Art. 32.* – Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement.

« 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 ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire *ad hoc* notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et 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. »

Art. 16. – L'article 33 est ainsi rédigé :

« *Art. 33.* – Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1^{er} à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

« Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

« Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa du présent article.

« La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic. »

Art. 17. – Après l'article 33-1, il est inséré un article 33-2 ainsi rédigé :

« *Art. 33-2.* – L'obligation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne se substitue pas à l'obligation faite à l'ancien syndic de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic, telle que prévue à la première phrase du même alinéa. »

Art. 18. – A l'article 34, la référence faite à l'article 63 est remplacée par celle faite à l'article 64.

Art. 19. – L'article 35 est complété par les deux alinéas suivants :

« Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

« Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée. »

Art. 20. – L'article 37 est complété par l'alinéa suivant :

« Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. »

Art. 21. – L'article 39 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus. » ;

2° Il est inséré, après le troisième alinéa, l'alinéa suivant :

« Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. »

CHAPITRE II

Dispositions particulières aux résidences-services

Art. 22. – Après l'article 39-1, il est inséré une section IV *bis* intitulée : « Dispositions particulières aux résidences-services » et comprenant les articles 39-2 à 39-7 ainsi rédigés :

« *Art. 39-2.* – La convention prévue à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise notamment 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.

« *Art. 39-3.* – Le bilan mentionné au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 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 notifié par le syndic conformément aux prescriptions du 4° du II de l'article 11.

« En cas de difficulté d'exécution de la convention, le conseil syndical informe sans délai le syndic qui prend les mesures appropriées.

« *Art. 39-4.* – Lorsque le syndicat des copropriétaires procure lui-même le ou les services, il tient une comptabilité auxiliaire conformément au décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et aux mesures prises pour son application.

« *Art. 39-5.* – Tous les litiges relatifs à l'exécution de la convention visée à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

« *Art. 39-6.* – Pour l'application de l'article 41-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'instance est diligentée contre le syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, contre le tiers qui fournit le ou les services. Le juge peut entendre le président du conseil syndical.

« *Art. 39-7.* – La décision prise en application de l'article 41-5 de la loi du 10 juillet 1965 est portée à la connaissance des copropriétaires qui n'étaient pas partie à l'instance à l'initiative du syndic, dans le mois de son prononcé, par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »

CHAPITRE III

Dispositions procédurales

Section 1

Dispositions générales

Art. 23. – Le deuxième alinéa de l'article 46 est ainsi rédigé :

« La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission suivant la même procédure. »

Art. 24. – Le deuxième alinéa de l'article 55 est complété par la phrase suivante :

« Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation. »

Art. 25. – A l'article 56, il est inséré, après le mot : « conjoint », les mots : « le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ».

Art. 26. – L'article 62 devient l'article 61-1.

Section 2

Dispositions relatives à la procédure préventive

Art. 27. – I. – La sous-section 2 de la section 7 devient la sous-section 3.

II. – Après la sous-section 1 de la même section, il est inséré une sous-section 2 intitulée : « Sous-section 2 : Procédure préventive » qui comprend les articles 61-2 à 61-11 ainsi rédigés :

« *Art. 61-2.* – Ne sont pas considérées comme impayées, pour l'application du premier alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice.

« *Art. 61-3.* – La demande tendant à la désignation d'un mandataire *ad hoc* prévue à l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

« *Art. 61-4.* – Pour l'information du conseil syndical mentionnée au premier alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable.

« *Art. 61-5.* – L'information mentionnée au quatrième alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 est assurée par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation.

« *Art. 61-6.* – Lorsque la demande tendant à la désignation d'un mandataire *ad hoc* est faite en application du deuxième ou du troisième alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat, dans les conditions prévues à l'article 485 du code de procédure civile.

« *Art. 61-7.* – La requête ou l'assignation qui tend à la désignation d'un mandataire *ad hoc* est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.

« Avant de statuer, le président du tribunal de grande instance peut entendre tout membre du conseil syndical.

« *Art. 61-8.* – L'ordonnance rendue sur la demande mentionnée à l'article 61-6 n'est pas exécutoire de droit à titre provisoire.

« *Art. 61-9.* – L'ordonnance est portée sans délai, par le mandataire *ad hoc* qu'elle désigne, à la connaissance des copropriétaires par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Cette communication reproduit le texte de l'article 490 du code de procédure civile lorsque le président a statué comme en matière de référé ou celui de l'article 496 du même code s'il a statué sur requête.

« *Art. 61-10.* – Le président du tribunal de grande instance peut autoriser le mandataire *ad hoc*, à la demande de celui-ci et à ses frais, à se faire assister de tout technicien pour l'accomplissement de sa mission, sur une question particulière.

« *Art. 61-11.* – Le syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire *ad hoc* dans les conditions de l'article 62-12. Une copie de tout ou partie du rapport est adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers. »

Section 3

Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

Art. 28. – La seconde phrase du deuxième alinéa de l'article 62-2 est supprimée.

Art. 29. – Le deuxième alinéa de l'article 62-11 est complété par les mots : « et au président du conseil syndical, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. »

CHAPITRE IV

Dispositions diverses et finales

Art. 30. – Le premier alinéa de l'article 63-3 est ainsi rédigé :

« Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ou leurs représentants légaux. »

Art. 31. – A la section IX, il est inséré un article 66-1 ainsi rédigé :

« *Art. 66-1.* – Le présent décret est applicable à Mayotte, sous réserve des adaptations suivantes :

« I. – Les termes : “tribunal de grande instance” et “tribunal d’instance” sont remplacés par les termes : “tribunal de première instance” et les termes : “fichier immobilier” par les termes : “livre foncier”.

« II. – Ne sont pas applicables à Mayotte les dispositions suivantes du présent décret dans leur rédaction issue du décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 :

« 1° A l'article 11 :

« a) Les 10°, 12° et 13° du I et le 4° du II ;

« b) Le 7° lorsque le projet de résolution relève des paragraphes g ou 1 de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou du paragraphe g cité au c de l'article 26 de la même loi ;

« 2° A l'article 16, les mots : “, sous réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation.” ;

« 3° La section IV *bis* ;

« 4° L'article 33-2 et la sous-section 2 de la section VII ;

« 5° La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 55 ;

« III. – A l'article 28, les mots : “des dispositions de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation et” et les mots : “En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 précité,” sont supprimés ;

« IV. – A l'article 33, les diagnostics techniques ne comprennent pas le diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Art. 32. – Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant celui de sa publication, à l'exception de celles relatives aux résidences-services figurant à son article 7 et de son chapitre II qui entrent en vigueur le premier jour du septième mois suivant celui de cette publication.

Art. 33. – Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, la ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 20 avril 2010.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*La ministre d'Etat, garde des sceaux,
ministre de la justice et des libertés,*

MICHÈLE ALLIOT-MARIE

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat,*

JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,*

BRICE HORTEFEUX

*Le secrétaire d'Etat
chargé du logement et de l'urbanisme,*

BENOIST APPARU