

N° 123

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

Annexe au procès-verbal de la séance du 29 novembre 1985.

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
EN DEUXIÈME LECTURE,

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

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel,
du règlement et d'administration générale.

*L'Assemblée nationale a adopté avec modifications, en deuxième
lecture, la proposition de loi dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 1^{re} lecture : 2455, 2960 et in-8° 881.

2^e lecture : 3030, 3101 et in-8° 920.

Sénat : 16, 53 et in-8° 18 (1985-1986).

Copropriété.

Article premier.

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

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

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

Art. 2.

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

« Art. 18-1. — Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et les 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, selon des modalités définies par l'assemblée générale ; sauf opposition en son sein, celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical. ».

Art. 2 bis.

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

« Art. 18-2. — En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

« Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes de copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

« Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des

fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure. ».

Art. 3.

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

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

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

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

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

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

« Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

« Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

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

« A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical ».

Art. 3 bis.

I. — *Non modifié*

II. — *Supprimé*

Art. 4.

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

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

Art. 5.

I à III. — *Non modifiés*

IV. — *Supprimé*

V (*nouveau*). — Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 25 précité, un alinéa ainsi rédigé :

« j) l'installation d'une antenne collective réceptrice de radiodiffusion ou son adaptation afin de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception de services de radiodiffusion sonore et de télévision ».

Art. 5 bis.

L'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

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

« Chaque syndicat décide, parmi les services proposés par une union, ceux dont il veut bénéficier. ».

.....

Art. 7 bis (nouveau).

Il est inséré, dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, un article 26-2 ainsi rédigé :

« *Art. 26-2.* — Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. ».

Art. 8.

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

« Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière significative et durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30.

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

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

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

II. — *Non modifié*

.

Art. 9 bis.

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

« dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. ».

.....

Art. 10 bis (nouveau).

L'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par l'alinéa suivant :

« Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. ».

Art. 11.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article premier prennent effet à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la publication de la présente loi.

Les dispositions du paragraphe I de l'article 3 *bis* ne sont applicables qu'aux règlements de copropriété établis après la publication de la présente loi.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 28 novembre 1985.

Le Président,

Signé : LOUIS MERMAZ.