

PROPOSITION DU GRECCO POUR UN STATUT DES PETITES COPROPRIETES

Section I. Dispositions applicables aux Syndicats composés de deux copropriétaires

Article 1

Les dispositions de la présente section sont applicables aux Syndicats composés de deux copropriétaires, quel que soit le nombre et l'usage des lots

Paragraphe 1. Gestion du Syndicat par contrat entre copropriétaires

Article 2

Les copropriétaires peuvent passer un contrat relatif à l'exercice de leurs droits, pour une durée initiale de 3 ans, renouvelable ensuite chaque année par tacite reconduction.

Ils ne peuvent déroger aux dispositions légales relatives au calcul des charges, et ne peuvent porter atteinte ni à la destination de l'immeuble, ni aux droits des copropriétaires sur la partie privative de leur lot.

Le contrat doit prévoir les modalités de représentation du Syndicat des Copropriétaires vis-à-vis des tiers.

Il est caduc en cas de mutation, à titre gratuit ou onéreux., de l'un des lots ou d'une fraction de lot,

Paragraphe 2. Gestion du Syndicat en l'absence de contrat

Article 3

Les deux copropriétaires décident d'un commun accord de confier les fonctions de syndic à l'un deux ou à un professionnel. A défaut d'accord, l'un et l'autre peuvent saisir le juge à cette fin.

Article 4

Les décisions relevant de l'assemblée générale peuvent être adoptées d'un commun accord lors d'une réunion convoquée et tenue sans formalisme, à l'issue de laquelle est dressé un relevé de décision signé par les deux copropriétaires, incluant, en cas de travaux, leur description et leurs modalités financières..

Si les décisions indispensables à l'administration, la conservation, et à l'entretien de l'immeuble, n'ont pu être prises, le syndic éventuellement désigné ou, à défaut, l'un des copropriétaires peut convoquer une nouvelle réunion, notifiée au moins 21 jours à l'avance.

Faute de décision lors de cette seconde réunion, le copropriétaire le plus diligent, notifie à l'autre ainsi, qu'au syndic éventuellement désigné, les mesures qu'il envisage de prendre et leur chiffrage.

En l'absence de recours, ces mesures sont mises en œuvre par le syndic éventuellement désigné ou par le copropriétaire le plus diligent, pour le compte du Syndicat des Copropriétaires.

Chaque copropriétaire contribue aux dépenses à hauteur de sa quote-part.

En cas de défaillance de l'un d'entre eux, le paiement de sa quote part doit être demandé par le syndic éventuellement nommé, ou à défaut peut l'être par l'autre copropriétaire, pour le compte du syndicat. Lorsque le copropriétaire le plus diligent fait l'avance des fonds, il dispose d'une action directe à l'encontre de l'autre copropriétaire à hauteur de la quote-part de ce dernier.

Article 5

Le recours mentionné à l'article précédent s'exerce dans le délai de l'article 42 alinéa 2 de la présente loi, par assignation délivrée à l'encontre du copropriétaire auteur de la notification ou, s'il en a été désigné un, du syndic professionnel..

Le juge statue au fond, comme en la forme des référés, et peut prendre, dans le cadre du recours, toutes décisions relevant des conditions de majorité des articles 24 et 25 et désigner tout mandataire de son choix pour les mettre en œuvre.

La notification de la décision doit reproduire intégralement le texte du présent article, sous peine de nullité.

Article 6

La comptabilité du syndicat peut, si les charges courantes moyennes sur une période de trois exercices consécutifs sont inférieures à 10 000 euros, être tenue conformément à celles des associations non déclarées d'utilité publique.

Les copropriétaires peuvent, d'un commun accord, déroger à l'obligation constituer un fonds de travaux obligatoire, mais non à celle d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du Syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat

Section II. Dispositions applicables aux syndicats comportant 10 lots principaux au plus, dont les charges moyennes sont inférieures à 15.000 €

Article 7

Les syndicats dont le nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces n'excède pas 10 et dont les charges courantes moyennes sur une période de trois exercices consécutifs sont inférieures à 15 000€ sont régies par la présente loi.

Toutefois, l'assemblée générale peut décider à la majorité de l'article 25, et le cas échéant de l'article 25-1, de l'application des règles de la présente section et y renoncer à la même majorité.

Le règlement de copropriété doit reproduire les dispositions de la présente section.

Article 8

Le syndic est choisi parmi les copropriétaires. Il doit être assuré au titre de sa responsabilité aux frais du Syndicat.

Il peut se faire assister par un autre copropriétaire.

Leurs fonctions sont exercées à titre gratuit, néanmoins ils peuvent être remboursés des frais exposés pour l'exercice de leur mission.

Article 9

Les fonctions normalement dévolues au Conseil Syndical sont exercées par un copropriétaire appelé « conseiller syndical ».

Article 10

Le syndic et le conseiller syndical sont élus à la majorité de l'article 25.

Ils peuvent, pour l'exécution de leur mission, prendre conseil auprès de toute personne de leur choix.

L'élaboration des documents comptables, juridiques ou administratifs peut être confiée à un tiers extérieur.

Le coût de ces diverses prestations constitue une charge du syndicat, dans la limite du plafond éventuellement fixé par l'assemblée générale.

Article 14

Le syndic se voit déléguer, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24, les décisions relevant de l'article 24.

Il peut se voir déléguer, par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires, le pouvoir de prendre les décisions de l'article 25.

Ne peuvent faire l'objet d'une délégation les décisions relatives au choix du syndic, à l'approbation des comptes et au vote du budget, ainsi que celles relatives aux travaux autres que de maintenance.

Les décisions ainsi déléguées au syndic doivent être contresignées par le conseiller syndical visé à l'article 12.

Article 13

Les modalités de convocation et de tenue de l'assemblée générale sont libres, sous réserve des dispositions ci-après :

- Le délai de convocation ne peut être inférieur à quinze jours (sauf urgence).
- Le président et le secrétaire de séance, élus par l'assemblée générale, signent le procès-verbal rédigé en séance.
- La notification du procès-verbal doit être faite à tous les membres du syndicat. Elle peut être faite par LAR, remise contre émargement, ou, sauf opposition du copropriétaire, par LRE. Elle reproduit les dispositions de l'article 42 *alinéa 2* de la Loi du 10 juillet 1965.

Article 14

Le syndic ouvre un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires.

Il doit organiser le libre accès des copropriétaires aux informations financières et bancaires de la copropriété.

Article 15

Les dispositions relatives à la comptabilité d'engagement ne sont pas applicables.