

## **PROJET DE SIMPLIFICATION ET DE MISE A JOUR DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

Le projet traduit différentes ambitions :

- A) Une ambition de simplification** en éliminant du texte toutes les dispositions devenues d'une part inutiles, comme celles des articles 24-1 à 24-9, 38-1, et encore celle de l'article 33 permettant le paiement en 10 ans des travaux importants alors que l'emprunt du syndicat a été institutionnalisé et d'autre part les dispositions devant figurer dans un autre corpus législatif, notamment le CCH, comme l'immatriculation des copropriétés (article 18, I), la fiche synthétique (article 18-2) ou encore l'indication de la surface dans les promesses de vente (article 46).  
Simplification aussi dans la limitation des formalités préalables à la vente au profit d'une personne déjà copropriétaire dans l'immeuble ou l'un de ses proches (article 20, II).  
Simplification encore en étendant la possibilité de passer de la majorité absolue à la majorité simple, et dans une définition plus concise du caractère public de la loi.  
Simplification enfin, comme la suppression d'une part d'un des deux comptes bancaires séparés au nom du syndicat que le syndic a l'obligation d'ouvrir, et d'autre part de la possibilité pour l'avenir de réserver pour un copropriétaire ou un tiers l'exercice des droits accessoires de l'article 3 actuel.
- B) Une ambition de cohérence**, comme la suppression de l'ambiguïté pouvant exister entre la destination de l'immeuble et celle du lot, comme encore le regroupement de ce qui a trait à la gestion financière du syndicat et aux travaux pouvant être réalisés tant par celui-ci (de sa propre initiative ou imposés par la puissance publique) que par un ou plusieurs copropriétaires, et encore en ramenant la prescription des actions personnelles de 10 à 5 ans.
- C) Une ambition d'intégration des décisions de la jurisprudence** qui se sont établies au cours du temps, comme celle relative à la date d'entrée en vigueur du statut, à la création de lots transitoires, à la reconnaissance de la volumétrie, à l'usucapion sur les parties communes, au statut donné aux parties communes affectées à une jouissance privative, à la précision donnée aux dépenses n'intéressant que le copropriétaire concerné, aux précisions apportées quant à la scission, à la surélévation et à la reconstruction.
- D) Une ambition d'inclure des dispositions nouvelles.** Le pouvoir donné au syndic de mettre en œuvre une disposition légale sans avoir besoin d'une décision de l'Assemblée Générale, doit permettre de régler des situations de blocage. Il semble également utile d'imposer la réunion de l'Assemblée Générale à la demande d'un copropriétaire pour décider sur des questions le concernant exclusivement, mais à ses frais, ou encore la certification des comptes par un expert comptable pour les copropriétés importantes, bien que cette disposition ne fasse pas l'unanimité sauf à prévoir que l'Assemblée puisse s'y opposer. Egalement disposition novatrice, la déchéance du terme des provisions de l'année comptable votées par l'Assemblée qui devient, pour le juge, une obligation et non plus une faculté.

On observera également que quelques dispositions actuellement contenues dans le décret du 17 mars 1967 sont pérennisées par incorporation dans la loi, comme le pouvoir du syndic de convoquer l'Assemblée Générale, l'obligation d'une Assemblée annuelle (article 26 nouveau), la durée des fonctions du syndic (article 35 nouveau) et de celle des membres du conseil syndical (article 44 nouveau), ce qui devrait, d'une façon plus générale, impliquer une revisitation complète du décret de 1967, notamment par l'inclusion des dispositions relatives à la comptabilité des syndicats, objet du décret et de l'arrêté comptables du 14 mars 2005, par la réglementation du contenu de l'état daté nécessaire à toute mutation laissé actuellement à l'appréciation du notaire chargé de la rédaction de la vente et de certains syndicats, par l'institution de dispositions particulières aux immeubles à construire et

par la rationalisation de celles relatives à la qualité de la personne habilitée à convoquer l'Assemblée Générale.

Articles de la loi de 1965 (dispositions actuelles)	Articles correspondant au projet GRECCO	Correspondance entre les articles actuels et ceux du projet de réécriture de la loi du 10 juillet 1965
1	1	<b>Champ d'application du statut.</b> L'article 1 du projet reprend les deux alinéas de l'article 1 actuel. Si le premier alinéa est identique, à l'exception du terme « bâti » qui disparaît compte tenu de l'article 3 nouveau, le deuxième précise la définition des ensembles immobiliers pouvant comprendre des volumes et dispose qu'à défaut d'application de la loi, la gestion des éléments communs est régie par une ASL ou une union de syndicats.
Inexistant	2	<b>Date d'effet du statut.</b> L'article 2 nouveau précise la date d'effet d'application du statut de la copropriété, notamment pour les immeubles à construire, conformément à la jurisprudence actuelle, et rappelle l'absence de conséquence de l'immatriculation du syndicat imposée par la loi ALUR de 2014. Un décret ne devrait-il pas prévoir des règles spécifiques aux immeubles à construire concernant notamment la période se situant entre la 1 <sup>ère</sup> livraison et la réunion de la 1 <sup>ère</sup> Assemblée Générale ?
1	3	<b>Apparition du lot transitoire.</b> L'article 3 nouveau précise la définition du lot comprise actuellement dans l'article 1 en introduisant la notion de lot transitoire reconnue depuis longtemps par la pratique et la jurisprudence, et portant sur des lots en devenir éventuel.
2	4	<b>Parties privatives.</b> La définition des parties privatives est complétée par une présomption liée à un usage exclusif.
3	5 et 6	<b>Parties communes générales.</b> L'article 5 nouveau définit les parties communes générales tandis que l'article 6 les énumère, observation faite que l'énumération reste supplétive.
4	7-8-9	<b>Parties communes spéciales.</b> Les parties communes spéciales simplement évoquées dans l'article 4 ancien font l'objet de développement dans l'article 7 nouveau. Quant à l'article 8 nouveau, il consacre l'existence de parties communes à usage exclusif d'un copropriétaire, leur conférant un statut aux termes du nouvel article 9. Leur création nécessite une mention expresse dans le règlement de copropriété ou l'état descriptif de division.
5	10	<b>Quotes-parts des parties communes.</b> L'article 10 reprend le principe de proportionnalité des quotes-parts de parties communes en précisant qu'il s'applique tant aux parties communes générales que spéciales.
6	12	<b>L'usucapion des parties communes.</b> La jurisprudence sur l'usucapion des parties communes par 30 ans est consacrée.
6-1	11	<b>Conséquences de la modification des quotes-parts des parties communes sur les droits soumis à publicité.</b> Reprise du texte actuel.
7	13	<b>Sort des cloisons.</b> Inchangé.
8 alinéa I	14-33 1 <sup>er</sup> alinéa	<b>Destination de l'immeuble.</b> L'article 14 nouveau précise la notion de destination de l'immeuble et ses rapports avec la destination des lots pouvant figurer dans l'état descriptif de division, lequel reste indépendant du règlement de copropriété et l'article 33 rappelle que la destination de l'immeuble ne peut être modifiée qu'à l'unanimité.
8 alinéa II	Non repris	<b>Aires de stationnement réservées aux handicapés.</b> A introduire dans le Code de l'Urbanisme.
8-1	Non repris	<b>Droit de priorité aux propriétaires lors de la vente de parkings.</b> A introduire dans le CCH.
8-2	Non repris	<b>Fiche synthétique.</b> A introduire dans le CCH.

9	16 1 <sup>er</sup> § - 85	<b>Droits et obligations du copropriétaire quant à son lot.</b> RAS.
9-1	16–2 <sup>ème</sup> § 18–4 <sup>ème</sup> §	<b>Obligation d’assurance.</b> L’article 16, 2 <sup>ème</sup> alinéa, se limite à l’assurance de la responsabilité civile du copropriétaire et l’article 18 à celle du syndicat.
10	57 et 66	<b>Principes de répartition des charges</b> (voir également article 66 pour le fonds de travaux).
10-1	62 et 63	<b>Charges individuelles.</b> Les deux articles nouveaux 62 et 63 sont la reprise, sous une forme plus condensée, de l’article 10-1 en prévoyant que les dépenses incombant au seul copropriétaire concerné peuvent être « définies par décret », assouplissant la règle actuelle.
11 et 12	58-59-60	<b>Action en révision de charges.</b> Les articles 11 et 12 sont réécrits sous forme des trois articles 58-59 et 60. L’action en révision est pérennisée.
13	15	<b>Publication des modifications du règlement de copropriété.</b> RAS.
14	18 et 55	<b>Personnalité morale et patrimoine du syndicat.</b> L’article 18 nouveau met l’accent sur la personnalité morale du syndicat et sur l’obligation d’assurer la responsabilité civile du syndicat et des membres du CS. Ce qui a trait au syndicat coopératif est renvoyé à l’article 55.
14-1	68	<b>Le budget prévisionnel.</b> RAS.
14-2	64-65 66-67	<b>Les dépenses hors budget et le fonds de travaux.</b> Le fonds de travaux, qui est traité dans l’article 14-2 actuel, est traité dans les articles 64 à 67 nouveaux. Il est prévu actuellement d’être appelé suivant les mêmes modalités que le budget prévisionnel. Ne convient-il pas soit de renvoyer au décret pour définir ces modalités soit d’en laisser le choix à la décision de l’Assemblée Générale ? La disposition du 2 <sup>ème</sup> alinéa de l’article 67 nouveau pourrait être remplacée par une disposition précisant que le fonds est utilisé suivant les mêmes modalités que celles ayant servi à le constituer.
14-3	Pas de correspondance dans le projet	<b>Règles comptables spécifiques.</b> Dérogation ? Ne convient-il pas de prévoir dans le texte que les règles comptables s’imposant aux syndicats sont fixées par décret et que les petites copropriétés peuvent bénéficier de dispositions dérogatoires ?
15	21	<b>Capacité du syndicat à agir en justice.</b> RAS.
16 et 16-1	18 dernier § 19 et 20	<b>Acquisition et vente des parties communes.</b> Si la partie du prix revenant à chaque copropriétaire leur est remise directement, c’est dorénavant sous déduction des sommes exigibles par le syndicat. Quant à la cession, ne convient-il pas de préciser qu’elle ne peut être effectuée à titre gratuit ? En outre, l’Assemblée est dépossédée du pouvoir de répartir les sommes aux copropriétaires en cas de vente d’un lot appartenant au syndicat ? (article 20, dernier alinéa).
16-2	19 dernière phrase	<b>Expropriation.</b> L’article 16-2 consacré à l’expropriation n’est pas repris. Il fait simplement l’objet d’une mention dans l’article 19 nouveau, dernière phrase.
17 et 22	23 à 27	<b>L’Assemblée Générale.</b> - <u>Convocation de l’Assemblée Générale</u> <b>Situation actuelle</b> La question de déterminer qui peut convoquer l’Assemblée Générale est réglée de la façon suivante : - par le syndic : en situation normale, c’est le syndic qui convoque l’Assemblée Générale (article 7, 2 <sup>ème</sup> alinéa du décret du 17 mars 1967). - par le président du TGI saisi à la requête de tout copropriétaire ou de l’autorité publique lorsque l’Assemblée Générale convoquée à cet effet

<p>17 et 22 (suite)</p>	<p>23 à 27 (suite)</p>	<p>n'a pu parvenir à nommer un syndic (article 17, 3<sup>ème</sup> alinéa), ce qui vise essentiellement la 1<sup>ère</sup> Assemblée Générale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tout copropriétaire et, à défaut, par un administrateur provisoire désigné par le juge saisi par requête de tout intéressé dans tous les cas (sauf le cas ci-dessus) où le syndicat est dépourvu de syndic (article 17, 4<sup>ème</sup> alinéa).</li> <li>- par le président du conseil syndical en cas de carence du syndic à la suite d'une mise en demeure infructueuse qui a été adressée (article 8 du décret de 1967) et, à défaut, par tout copropriétaire ou un mandataire de justice habilités à cet effet par le juge (article 50 du décret de 1967).</li> <li>- par le président du conseil syndical en cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, afin de désigner un nouveau syndic (article 18, V actuel) alors que l'article 49 actuel du décret de 1967 prévoit toujours qu'il faut dans ce cas que la convocation émane d'un administrateur provisoire nommé par le juge à la requête de tout intéressé.</li> <li>- par l'administrateur provisoire désigné par la décision de justice en cas d'empêchement du syndic (article 18, V actuel).</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Situation prévue par le projet</b></p> <p>Il comporte deux articles, 26 et 35 nouveaux aux termes desquels l'Assemblée est convoquée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par le syndic (article 26 nouveau, 2<sup>ème</sup> alinéa). C'est en fait la légalisation de l'article 7, 2<sup>ème</sup> alinéa du décret de 1967.</li> <li>- par tout copropriétaire et, à défaut, par un administrateur provisoire nommé par le juge à la requête de tout intéressé lorsque le syndicat est dépourvu de syndic (article 26 nouveau, 3<sup>ème</sup> alinéa).</li> <li>- par le président du TGI saisi par tout copropriétaire ou l'autorité territoriale mais seulement lorsque l'Assemblée Générale convoquée à l'effet de désigner le syndic n'a pu y parvenir. Ne convient-il pas d'intégrer dans la loi la possibilité, pour le président du conseil syndical, de convoquer l'Assemblée en cas de carence du syndic à le faire (article 8 actuel du décret de 1967). Quant au cas de carence et d'empêchement du syndic, il appartiendra au décret d'habiliter le président du conseil syndical à convoquer l'Assemblée Générale après mise en demeure du syndic (s'il existe encore), de sorte qu'il puisse y procéder dans tous les cas, soit parce que le syndic ne le fait pas, soit parce qu'il ne peut le faire.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Fréquence des réunions</u></li> <li>- L'Assemblée doit se réunir au moins une fois par an. Cette disposition, qui figure actuellement dans le décret de 1967 (article 7), est légalisée par l'article 26, 1<sup>er</sup> alinéa nouveau.</li> <li>- Assemblée convoquée à la demande d'un copropriétaire. Le syndic doit convoquer l'Assemblée à la demande d'un copropriétaire, et à ses frais, pour traiter d'une ou plusieurs questions le concernant personnellement (article 26, dernier alinéa nouveau). Ne convient-il pas de prévoir qu'alors le syndic doit procéder à la convocation dans le délai de 2 mois de la demande qui lui en est faite ?</li> <li>- <u>Compétence de l'Assemblée Générale</u></li> </ul> <p>Si l'article 17, 1<sup>er</sup> alinéa actuel, disposant que « les décisions sont prises en Assemblée Générale », consacrant sa souveraineté, est repris, l'article</p>
-----------------------------	----------------------------	---

17 et 22 (suite)	23 à 27 (suite)	27 nouveau vient ajouter « sauf si la loi en dispose autrement », ce qui a pour effet de constituer un transfert de compétences important de l'Assemblée Générale au profit du syndic (voir infra les pouvoirs du syndic). Cette nouvelle disposition devrait permettre au syndic, semble-t-il, d'appliquer de sa propre autorité les dispositions impératives de la loi après en avoir informé l'AG. La polémique actuelle sur la constitution du fonds de travaux prendrait fin. Toutefois, si des modalités d'application sont nécessaires, on se trouvera devant les difficultés actuelles dès lors que l'AG refuserait de les voter, sauf à recourir à Justice ?
17-1	55	<b>Conseil syndical d'un syndicat coopératif.</b>
17-1-1	Non repris	<b>Dispositions particulières pour les petites copropriétés ?</b>
17-2	34	<b>Syndic non professionnel</b> : le syndic non professionnel ne devrait-il pas être non rémunéré et avoir souscrit une assurance RCP ?
18	38 à 54	<p><b>Les pouvoirs du syndic.</b> En préambule, on observera que l'article 27 nouveau donne au syndic le pouvoir de mettre en œuvre les dispositions légales impératives sans décision de l'Assemblée, disposition particulièrement novatrice limitant le pouvoir de l'Assemblée Générale au profit de celui de la puissance publique.</p> <p>L'article 18 actuel qui définit les pouvoirs du syndic est modifié en fonction de l'importance de l'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>A) Règles applicables à tout syndicat.</b> Elles sont contenues dans les articles nouveaux 38 à 42. On notera que le syndic qui doit actuellement ouvrir deux comptes bancaires séparés au nom du syndicat (un compte général et un compte fonds de travaux) n'aura plus que l'obligation d'en ouvrir un seul (article 40 nouveau). Les dispenses en matière de comptabilité accordées aux petites copropriétés (article 14-3 actuel) ne sont pas reprises ?</li> <li>- <b>B) Règles spécifiques aux copropriétés de moins de 100 lots</b> (articles 43 à 46 nouveaux). Le syndic conserve ses pouvoirs actuels ainsi que le conseil syndical qui l'assiste et le contrôle.</li> <li>- <b>C) Règles spécifiques pour les copropriétés de plus de 100 lots</b> (articles 47 à 54 nouveaux). Création d'un conseil d'administration qui détient tous les pouvoirs que l'Assemblée peut prendre à la majorité simple, à l'exception de celui d'approuver les comptes qui doivent être au préalable certifiés par un expert comptable (article 52 nouveau). Ne convient-il pas d'ajouter « sauf décision contraire de l'Assemblée Générale » ?</li> </ul> <p>La comparaison de cet article 18 avec le nouveau texte conduit aux observations suivantes :</p> <p><b>I</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions de l'Assemblée Générale. Ce point est repris par l'article 38 nouveau.</li> <li>- Administrer l'immeuble... et en cas d'urgence faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde. Ce point est repris par l'article 39 nouveau.</li> <li>- Soumettre au vote de l'Assemblée Générale, à la majorité simple, la décision de souscrire un contrat d'assurance. Cette obligation est reprise dans l'article 18 nouveau, 4<sup>ème</sup> alinéa.</li> <li>- Représenter le syndicat dans les actes civils : disposition reprise dans l'article 39 nouveau, 4<sup>ème</sup> tiret.</li> </ul>

<p>18 (suite)</p>	<p>38 à 54 (suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soumettre au vote de l'Assemblée Générale, à la majorité absolue, la décision de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée. Cette obligation est modifiée ; si le syndic est responsable de leur conservation et de leur transmission à son successeur (article 41 nouveau), l'Assemblée Générale peut en revanche avoir décidé d'en confier la gestion à une entreprise spécialisée (article 47 nouveau).</li> <li>- Obligation de soumettre à l'autorisation de l'Assemblée Générale, à la majorité simple, toute convention avec une entreprise liée au syndic. Cette disposition est reprise par l'article 39 nouveau, 4<sup>ème</sup> tiret, bien qu'elle figure toujours dans l'article 39, dernier alinéa du décret de 1967.</li> <li>- Obligation de tenir à jour et à la disposition des copropriétaires le carnet d'entretien. Obligation non reprise.</li> <li>- Immatriculation du syndicat. Obligation non reprise.</li> <li>- Assurer l'information des décisions de l'Assemblée Générale aux occupants. Décision non reprise mais qui a fait l'objet du décret n° 2016-1681 du 15 décembre 2015, qui perd en conséquence son support légal.</li> <li>- L'accès en ligne sécurisé aux documents relatifs à la gestion de l'immeuble. Ce point est repris par l'article 41 nouveau.</li> </ul> <p><b>II</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée. Disposition reprise par l'article 40 nouveau, 1<sup>er</sup> tiret.</li> <li>- Ouvrir un compte séparé dit « général » au nom du syndicat. Disposition reprise par l'article 40 nouveau, 2<sup>ème</sup> tiret, à l'exception des copropriétés comportant plus de 15 lots principaux qui peuvent, à la majorité de l'article 25, dispenser le syndic de cette obligation sous certaines conditions.</li> <li>- Ouvrir un compte séparé « rémunéré » au nom du syndicat pour le fonds de travaux. Cette obligation n'est pas reprise, il n'y a plus qu'un seul compte séparé (voir supra).</li> <li>- Le syndic ne peut avancer de fonds au syndicat à l'exception du syndic provisoire. Disposition reprise par l'article 40 nouveau, dernier alinéa. Cette disposition ne devrait-elle pas faire place à une organisation de la période de gestion du syndic provisoire, qui a d'ailleurs été amorcée en 2004 par la création de l'article 35-1 actuel du décret de 1967, restant bien souvent lettre morte. Ne convient-il pas de prévoir pour le promoteur l'obligation d'informer les acquéreurs en cas de changement dans la personne du syndic provisoire, et le syndic provisoire de la date de livraison de chaque lot.</li> </ul> <p><b>III</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notifier au Préfet et aux copropriétaires le fait que les 2/3 des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des parties communes ont exercé leur droit de délaissement prévu par la loi. Disposition non reprise comme extérieure à la loi.</li> <li>- Permettre l'accès à la télévision. Disposition non reprise.</li> </ul> <p><b>IV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il ne peut se faire substituer, l'Assemblée Générale étant seule habilitée à pouvoir donner une délégation de pouvoirs à une fin déterminée. L'interdiction de substitution est reprise dans l'article 38 nouveau, 2<sup>ème</sup> alinéa. La délégation de pouvoirs est traitée aux articles</li> </ul>
-----------------------	----------------------------	---

18 (suite)	38 à 54 (suite)	46 et 51 nouveaux en fonction de l'importance du syndicat (voir infra). <b>V</b> <b>L'empêchement du syndic</b> : voir supra article 17  <b>Démission du syndic</b> : Le syndic ne peut démissionner sans avoir respecté un délai de 3 mois, et la nomination d'un nouveau syndic vaut révocation du syndic actuel à compter de sa nomination. Les dispositions sont reprises.
18-1 AA	54	<b>Immeubles composés exclusivement de personnes morales</b> . Maintien de la dérogation d'application du statut.
18-1 A	36 et 62	<b>Le contrat de syndic</b> . Les dispositions de l'article 18-1 A prévoyant que les prestations particulières du syndic sont « définies par décret en Conseil d'Etat » sont reprises dans le nouvel article 62 b. En revanche, la concertation bisannuelle prévue actuellement pour la révision éventuelle du contrat disparaît.
18-1	Non repris	<b>Consultation des pièces comptables</b> . Le décret prévu par cet article a été publié (décret 2015-1907 du 30 décembre 2015). Son support légal disparaît ?
18-2	42	<b>Transmission des dossiers entre syndics</b> . RAS.
19	72	<b>L'hypothèque légale</b> . Elle peut jouer sur l'ensemble des lots du copropriétaire et non plus seulement sur « son lot ».
19-1	73	<b>Privilege du syndicat</b> . RAS
19-2	70	<b>Déchéance du terme</b> . Ce qui était une faculté pour le juge devient une obligation.
20 I II	75 136	<b>Mutation</b> : opposition du syndic. RAS <b>Dispositions relatives aux formalités en vue d'éviter des acquéreurs en délicatesse avec le syndic</b> . La disposition est reprise mais limitée aux copropriétés en difficulté.
21	43 à 46  47 à 54	<b>Le conseil syndical et le conseil d'administration</b> . Il y a lieu de distinguer en fonction de l'importance de la copropriété : - Les copropriétés ayant moins de 100 lots principaux (articles 43 à 46 nouveaux). Ce sont les dispositions actuelles de l'article 21 relatives au conseil syndical qui sont reprises. Ne doit-on pas préciser à l'article 43 nouveau que les 100 lots exigés doivent être à usage d'habitation, de bureau ou de commerce afin de respecter le parallélisme avec l'article 47 nouveau ? - Les copropriétés ayant plus de 99 lots principaux (articles 47 à 54 nouveaux). Le conseil syndical devient alors « conseil d'administration » avec des pouvoirs étendus (voir supra article 18)
22	23 à 28 sauf 24	<b>L'Assemblée Générale</b> » : voir supra article 17
23	24	<b>Lots en société, indivision et démembrement du droit de propriété</b> . RAS.
24 à 26-3	28 à 33	<b>Les majorités</b> Les différentes majorités subsistent :  <b>A. La majorité simple</b> : l'article 24-1 actuel est repris sous une forme condensée par l'article 29 nouveau. Les décisions sont prises par l'Assemblée à la majorité des voix exprimées s'il n'en est autrement ordonné par la loi. Quant aux dispositions prévues par le II de l'article 24, et celles des articles 24-1 à 24-9, elles n'ont pas été reprises comme devant être rattachées à des dispositions extérieures à la loi de 1965, à moins qu'elles ne soient devenues obsolètes.

<p>24 à 26-3 (suite)</p>	<p>28 à 33 (suite)</p>	<p><b>B. La majorité absolue</b> : l'article 25 est repris par l'article 30 nouveau en en dressant comme lui la liste.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le a) actuel de l'article ayant trait à la délégation de pouvoirs n'est pas repris, en revanche il est reporté dans l'article 46 nouveau pour les copropriétés de moins de 100 lots. Quant aux copropriétés dotées d'un conseil d'administration, la délégation est inutile pour les décisions relevant de la majorité simple. En revanche, pour celles nécessitant la majorité absolue, l'Assemblée peut lui donner délégation de pouvoirs de prendre les décisions relevant de cette majorité (article 51 nouveau).</li> <li>- Le b) autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer des travaux : cet article est repris.</li> <li>- Le c) désignation et révocation du syndic et des membres du conseil syndical. Il est transféré dans l'article 35 nouveau pour le syndic, et dans l'article 44 nouveau pour les membres du conseil syndical.</li> <li>- Le d) conditions auxquelles sont réalisées les dispositions sur les parties communes : cet article est repris.</li> <li>- Le e) visant la modification des charges rendue nécessaire par le changement d'affectation de parties privatives est reporté au dernier alinéa de l'article 59 nouveau, nécessitant la majorité simple et non plus la majorité absolue.</li> <li>- Le f) est repris. Les travaux privatifs d'intérêt collectif sont précisés dans l'article 85 nouveau.</li> <li>- Le g) (suppression des vide-ordures) disparaît.</li> <li>- Le h) (installation d'une station radio-électrique) n'est pas repris.</li> <li>- Les i) et m) (autorisation donnée aux forces de Police) sont repris dans l'article 17 – 2<sup>ème</sup> alinéa nouveau.</li> <li>- Les j), k), l) concernant la création d'une alimentation électrique et de comptage ne sont pas repris.</li> <li>- Le n) (travaux de transformation, addition ou amélioration) est repris.</li> <li>- Le o) (individualisation de la fourniture d'eau) est également repris. En revanche, l'article 35 nouveau prévoit que la mention dans d'autres articles de la loi de cette majorité implique l'obtention de cette majorité absolue.</li> </ul> <p><b>C. La passerelle 25 → 25-1.</b> La possibilité de passer à un second vote est conservée dans le nouvel article 31. Cet article devient applicable à toute décision justiciable de l'article 25, sauf d'une part pour les décisions relatives aux actes de disposition du syndicat sur les lots par adjudication faute d'enchérisseur, et d'autre part pour les travaux de création, de transformation et d'addition visés par les alinéas e) et f) de l'article 30.</p> <p><b>D. La majorité renforcée.</b> La majorité renforcée de l'article 26 est reprise dans l'article 32 nouveau. Les modalités d'ouverture et de fermeture des portes d'accès à l'immeuble qui nécessitaient la majorité renforcée deviennent justiciables de la majorité absolue (article 30 nouveau).</p> <p><b>E. L'unanimité.</b> Elle est actuellement prévue dans l'article 26. Elle est reportée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans l'article 58 nouveau concernant la répartition des quotes-parts de charges.</li> <li>- Dans l'article 33 nouveau pour le changement de destination de l'immeuble, ce qui est le cas pour la suppression du poste de gardien.</li> </ul>
------------------------------	----------------------------	--

Inexistant	26	<b>L'Assemblée est annuelle.</b> La disposition figure actuellement dans le décret de 1967 (article 7).
24-1 à 24-9	Non repris	A reporter dans d'autres dispositions que celles de la loi de 1965.
26-1 et 26-2	Abrogé antérieurement	
26-3	Non repris	<b>Disposition relative à l'aliénation de parties communes dans le cadre de la mise en œuvre du pacte de relance pour la Ville.</b>
26-4 à 26-8	75 à 79	<b>L'emprunt du syndicat des copropriétaires.</b> Reprise des dispositions actuelles. Ne convient-il pas, lorsque l'Assemblée Générale a autorisé l'établissement prêteur à prélever directement les remboursements sur les comptes personnels des copropriétaires, de lui imposer d'informer le syndic, 3 mois avant la date de clôture de l'exercice comptable, des sommes restant dues par le syndic, le syndic étant tenu de l'indiquer dans les éléments comptables du syndic ?
27	98 et 99	<b>Syndicats secondaires.</b>
28	100 à 104	<b>La scission.</b>
29	105 à 108	<b>Union de syndicats.</b> Il est rappelé qu'il ne peut être interdit à ses membres de s'en retirer, ce qui fait rentrer la gestion des éléments d'ouvrages communs dans la loi conformément à son article 1 <sup>er</sup> , 2 <sup>ème</sup> alinéa.
29-1A à 29-15	111 à 136	<b>Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.</b>
30	83	<b>Améliorations.</b> Le texte nouveau marque la différence entre la répartition du coût des travaux et celle des dépenses de fonctionnement d'entretien et de remplacement.
31	Abrogé antérieurement	
32 et 33	Non repris	<b>Paiement des travaux d'amélioration sur 10 ans.</b>
34	84	<b>Opposition pour travaux à caractère somptuaire.</b>
Inexistant	86	<b>Travaux effectués par un copropriétaire, réputés parties privatives.</b>
35 et 36	90 à 94	<b>Surélévation</b>
37	81 et 137	<b>Convention sur droits accessoires.</b> Ces droits ne pourront plus faire l'objet de convention par laquelle un copropriétaire ou un tiers se les réserverait.
38 à 41	95 à 97	<b>Reconstruction.</b>
38-1	Non repris	<b>AG obligatoire en cas de catastrophe technologique.</b>
41-1 à 41-7	111 à 117	<b>Résidences services</b>
42 1 <sup>er</sup> alinéa	109	<b>Prescription.</b> La prescription des actions personnelles est ramenée de 10 à 5 ans, celle des actions réelles immobilières reste fixée à 30 ans.
42 3 <sup>e</sup> alinéa	60	<b>Modification de la répartition des charges.</b>
42-1	Non repris	<b>Notifications électroniques ?</b> Ce point devrait être précisé compte tenu de son importance.
43	138	<b>Caractère d'ordre public.</b> Ce caractère est simplifié. Il devient général sauf disposition contraire dans la loi elle-même. Ne convient-il pas de mentionner une réserve en fonction de la distinction entre les dispositions d'ordre public absolu et celles d'ordre public relatif ? (article 1179 du Code Civil). Ne convient-il pas également de prévoir que le décret devant intervenir en application de la loi sera soumis à ses mêmes dispositions quant à son caractère d'ordre public ?
44	Non repris	<b>Transformation des ASL en unions syndicales.</b>
45	Non repris	<b>Révision de la répartition des charges.</b> Disposition temporaire obsolète.
46	Non repris	<b>Promesse de vente.</b> A transférer dans le CCH.
47 à 50	Non repris	<b>Divers.</b>