

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la justice

PROJET D'ORDONNANCE n° du
portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

NOR : JUSC1920054R

Le Président de la République,

SUR le rapport du Premier ministre et de la garde des sceaux, ministre de la justice,

VU la Constitution, notamment son article 38 ;

VU le code civil, notamment son article 2374 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 129-1, L. 253-1-1, L. 511-1, L. 731-1 et L. 731-2 ;

VU le code de la santé publique, notamment son article L. 1331-26 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 31 ;

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

VU la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, notamment son article 3 ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, notamment son article 215 ;

VU la consultation du comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du ... ;

VU la consultation du conseil national d'évaluation des normes en date du ;

VU la consultation du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du ... ;

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

Le conseil des ministres entendu,

ORDONNE :

Article 1^{er}

La loi du 10 juillet 1965 susvisée est modifiée conformément aux articles 2 à 42 de la présente ordonnance.

TITRE I^{ER}

DISPOSITIONS RELATIVES A LA STRUCTURE JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I^{ER}

PRECISER LE CHAMP D'APPLICATION DE LA COPROPRIETE ET CLARIFIER LE REGIME JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES

Article 2

L'article 1^{er} est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots.

« A défaut de convention contraire créant une organisation différente suffisamment structurée ayant la personnalité morale, la présente loi est également applicable :

« 1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots ;

« 2° A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés. » ;

2° Au troisième alinéa, les mots : « sur une surface déterminée du sol, » sont supprimés ;

3° Le dernier alinéa est supprimé.

Article 3

I. - A l'article 4, après les mots : « certains d'entre eux seulement » sont insérés les mots : « selon le cas, elles sont générales ou spéciales. » et le mot : « leur » est remplacé par le mot : « Leur » ;

II. - Au premier alinéa de l'article 5, après les mots : « la quote-part des parties communes » sont insérés les mots : « , tant générales que spéciales, ».

Article 4

Après l'article 6, il est inséré un article 6-1 A ainsi rédigé :

« *Art. 6-1 A.* - Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot. »

CHAPITRE II

PRECISER LE CONTENU DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 5

- I. - Aux articles 6-2 et 6-3, les mots : « à l'usage et à l'utilité » sont remplacés par les mots : « à l'usage ou à l'utilité » ;
- II. - L'article 6-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
« Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte. »

Article 6

- I. – Le premier alinéa du I de l'article 8 est complété par les dispositions suivantes :
« Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. » ;
- II. - Le premier alinéa de l'article 22 est ainsi rédigé :
« I. - Le règlement de copropriété détermine, dans le respect des dispositions de la présente loi, les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales. »

CHAPITRE III

FAVORISER LA TRANSMISSION DE LA FICHE SYNTHETIQUE

Article 7

- Le troisième alinéa de l'article 8-2 est remplacé par les dispositions suivantes :
- « En l'absence de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. »

CHAPITRE IV

FACILITER LA REALISATION DES TRAVAUX D'INTERET COLLECTIF DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Article 8

- L'article 9 est ainsi modifié :
- 1° Les deuxième et troisième alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :
« 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 durable, un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution de travaux d'intérêt collectif régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, même à l'intérieur de ses parties privatives.

« Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif décidés par l'assemblée générale et réalisés tant sur les parties privatives que communes, le syndicat des copropriétaires exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. » ;

2° Le cinquième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En cas de privation temporaire totale de jouissance du lot, le copropriétaire peut solliciter auprès de l'assemblée générale une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive. » ;

3° Le dernier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge de l'ensemble des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun au coût des travaux. »

CHAPITRE V

CLARIFIER LA REPARTITION DES CHARGES ET FRAIS ENTRE LES COPROPRIETAIRES

Article 9

L'article 10 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après le mot : « utilité » est inséré le mot : « objective » ;

2° Au deuxième alinéa, après les mots : « l'administration des parties communes », sont insérés les mots : « , générales et spéciales, » et la référence à l'article 14-2 est remplacée par la référence à l'article 14-2-1 ;

3° Les troisième et quatrième alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

« Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut être prévu par le règlement que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »

Article 10

L'article 10-1 est ainsi modifié :

1° Le b est remplacé par les dispositions suivantes :

« *b*) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire ; les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, ou de plusieurs lots objets de la même mutation, ne peuvent excéder un montant fixé par décret ; »

2° Le d est remplacé par les dispositions suivantes :

« *d*) Les astreintes, fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire. »

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE I^{ER}

PRECISER LES REGLES APPLICABLES AUX SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES

Article 11

L'article 14 est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, la seconde phrase est supprimée ;

2° Les quatrième et cinquième alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Il a pour objet la conservation et l'amélioration, notamment énergétique, de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

« Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »

CHAPITRE II

AMELIORER LA GESTION DU SYNDICAT

Article 12

L'article 14-1 est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa est ajoutée la mention: « *I. -* » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« *II. -* Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale. »

Article 13

L'article 14-2 est remplacé par deux articles ainsi rédigés :

« *Art. 14-2. - I. -* A l'issue d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Ce plan de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble :

« 1° Une liste des travaux nécessaires à la conservation du bâti, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, ainsi que les travaux prescrits par les lois et les règlements ;

« 2° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

« 3° Un échéancier des travaux qui doivent être réalisés dans les dix prochaines années.

Un projet de plan pluriannuel de travaux, actualisé au maximum tous les dix ans, est établi par une personne disposant des compétences et des garanties requises pour l'établissement du

diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global prévu au même article L. 731 -1, en cours de validité, le projet de plan pluriannuel de travaux peut valablement reposer sur les conclusions de ce diagnostic.

« Si ce diagnostic ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un plan pluriannuel de travaux durant la période de validité du diagnostic.

« Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

« *II.* - Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

« Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée à l'alinéa précédent, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes, soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

« *III.* - Dans le cadre des procédures prévues à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique et aux articles L. 129-1 et L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté prévu au *II* du présent article afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la conservation de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

« A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si celui transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut réaliser ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

« Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

« *Art. 14-2-1. – I.* - Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

« 1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, et le cas échéant du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

« 3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article 18.

« 4° Des travaux prescrits par les lois et les règlements lorsqu'ils ne figurent pas dans le plan pluriannuel de travaux adopté en cours de validité.

« Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue à cette cotisation selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

« L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du présent article. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

« Le montant de la cotisation annuelle est au moins égal à 2,5 % du montant des travaux prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale, sans qu'il puisse être inférieur à un montant déterminé par décret en fonction du nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces de l'immeuble. Ce montant minimal s'applique également lorsqu'aucun plan pluriannuel de travaux n'a été adopté. L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur.

« II. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint 50 % du coût estimé des travaux nécessaires mentionnés au I de l'article 14-2, l'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux.

« III. - Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. »

Article 14

L'article 15 est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

« En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.
« Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot. »

Article 15

L'article 16-1 est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, les mots : « et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot » sont remplacés par les mots : «, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires » ;

2° Le dernier alinéa est supprimé.

CHAPITRE III

CLARIFIER LES RELATIONS CONTRACTUELLES ENTRE LE SYNDIC ET LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Article 16

L'article 17-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 17-2. - Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

« Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. »

Article 17

L'article 18 est ainsi modifié :

1° Le sixième alinéa du I est remplacé par les dispositions suivantes :

« - d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ; » ;

2° Les cinq dernières phrases du troisième alinéa du II et la dernière phrase du III sont supprimées ;

3° A l'avant-dernier alinéa du II, la référence à l'article 14-2 est remplacée par la référence à l'article 14-2-1 ;

4° Le V est remplacé par les dispositions suivantes :

« En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice. » ;

5° Après le V, sont ajoutées les dispositions suivantes :

« VI. - Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il ne peut être reconduit que par une décision expresse de l'assemblée générale.

« VII. - A l'arrivée du terme du contrat de syndic en cours, lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

« Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

« L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

« VIII. - Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

« Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

« Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

« Lorsqu'au cours de cette assemblée générale, le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

« Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

« L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

« Lorsqu'au cours de la même assemblée, le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat. »

Article 18

L'article 18-1 A est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« *I.* - La rémunération du syndic, pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission, est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières de syndic qui ne relèvent pas de la gestion courante et qui sont définies par décret en Conseil d'Etat. » ;

2° Le troisième alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté.

« Tout manquement aux obligations mentionnées aux alinéas 1 et 3 du présent article est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

« *II.* - Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.

« Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

« Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat. » ;

3° Le quatrième alinéa est précédé par la mention : « *III.* - ». Au même alinéa, les mots : « à l'article 14-2 » sont remplacés par les mots : « au II de l'article 14-1 » et la référence à l'article 26 est supprimée ;

4° Le cinquième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigés :

« La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

5° Après le cinquième alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« *IV.* - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type. »

Article 19

L'article 18-2 est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

« En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la

totalité des fonds immédiatement disponibles, et dans le délai d'un mois, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'alinéa 11 du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable. » ;

2° Au deuxième alinéa, après les mots : « solde des fonds disponibles après apurement », sont insérés les mots : « et clôture » ;

3° Au troisième alinéa, les mots : « d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés », sont remplacés par les mots : « d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, des fonds et des documents dématérialisés mentionnés ».

CHAPITRE IV

FAVORISER LE RECOUVREMENT DES CHARGES DES COPROPRIETAIRES DUES AU SYNDICAT

Article 20

L'article 19 est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation. » ;

2° Au cinquième alinéa, les mots : « tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée » sont remplacés par les mots : « les meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire ainsi que sur les sommes dues par le locataire à son bailleur » ;

3° Le dernier alinéa est supprimé.

Article 21

L'article 19-1 est ainsi rédigé :

« *Art. 19-1.* – Toutes les créances mentionnées au premier alinéa de l'article 19 sont garanties par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil. »

CHAPITRE V

RENFORCER LES POUVOIRS DU CONSEIL SYNDICAL

Article 22

L'article 21 est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il inscrit la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

« Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet. »

2° Le sixième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires. » ;

3° Au septième alinéa, les mots : « Le conseil syndical » sont remplacés par le mot : « Il » ;

4° Au huitième alinéa, après les mots : « les copropriétaires, » sont insérés les mots : « leurs ascendants ou descendants, » et les mots : « , à défaut de son représentant légal ou statutaire, par » sont remplacés par les mots : « soit par son représentant légal ou statutaire, soit par » ;

5° Le neuvième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, 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 gérés par des syndics non professionnels. » ;

6° Au douzième alinéa, les mots : « Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée » sont remplacés par les mots : « L'assemblée ».

Article 23

Après l'article 21, sont insérés cinq articles ainsi rédigés :

« *Art. 21-1.* - Sans préjudice des dispositions du a) de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

« La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

« *Art. 21-2.* - L'assemblée générale détermine, pour chaque décision déléguée, le montant du budget prévisionnel alloué au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs ainsi que la date d'exigibilité des sommes dues par les copropriétaires à ce titre.

« *Art. 21-3.* - La délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

« *Art. 21-4.* - Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

« *Art. 21-5.* - Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

« Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

« Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires. »

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE DE DÉCISION AU SEIN DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE I^{ER}

CLARIFIER LES REGLES DE REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES GENERALES EN CAS DE DEMEMBREMENT DU DROIT DE PROPRIETE

Article 24

L'article 23 est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou le syndic » ;

2° Après le second alinéa, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-proprétaire. En cas de pluralité de nus-proprétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou le syndic.

« La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires ou des nus propriétaires.

« Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire. »

Chapitre II

FAVORISER LA PRISE DE DECISION EN ASSEMBLEE GENERALE

Article 25

Après l'article 17, il est inséré un article 17-1 AA ainsi rédigé :

« *Art. 17-1 AA.* - Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits et obligations. »

Article 26

L'article 24 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « présents ou représentés » sont remplacés par les mots : « présents, représentés ou ayant voté par correspondance » ;

2° Le *e)* est remplacé par les dispositions suivantes :

« *e)* La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ; »

3° Il est rétabli un *h)* ainsi rédigé :

« *h)* L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ; »

4° Le III est supprimé ;

Article 27

L'article 25 est ainsi modifié :

1° Le a) de l'article 25 est remplacé par les dispositions suivantes :

« a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision déterminé, mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise son bénéficiaire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum du budget prévisionnel alloué et fixe la date d'exigibilité des sommes dues par les copropriétaires à ce titre. Le délégataire rend compte de son exécution, en présentant un rapport devant l'assemblée appelée à approuver les comptes.» ;

2° Le g) est remplacé par les dispositions suivantes :

« g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ; »

3° Le i) est remplacé par les dispositions suivantes :

« i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. »

Article 28

L'article 25-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 25-1. - Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés en procédant immédiatement à un second vote. »

Article 29

Après l'article 25-1, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« Art. 25-2. - Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

« Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

« L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

« Art. 25-3. - Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale. »

Article 30

L'article 26 est ainsi modifié :

1° Le c) est supprimé ;

2° Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble ».

Article 31

L'article 26-1 est ainsi rétabli :

« *Art. 26-1.* - Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote. »

Article 32

La seconde phrase du quatrième alinéa de l'article 26-4 est ainsi rédigée :

« A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires. »

TITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A CERTAINS IMMEUBLES EN COPROPRIETE

CHAPITRE I^{ER}

FACILITER LE RECOURS AU SYNDICAT SECONDAIRE, A LA DIVISION EN VOLUMES DE LA COPROPRIETE ET AU MANDATAIRE AD HOC

Article 33

L'article 27 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire. »

2° Au deuxième alinéa, après le mot : « bâtiments », sont insérés les mots : « ou entités homogènes ».

Article 34

Le premier alinéa du IV de l'article 28 est remplacé par les dispositions suivantes :

« La procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. »

Article 35

L'article 29-1 A est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après les mots : « Lorsqu'à la clôture des comptes », sont insérés les mots : « et après répartition » et la référence à l'article 14-2 est remplacée par la référence à l'article 14-2-1 ;

2° Le 1° est complété par les mots : « ou le président du conseil syndical ».

CHAPITRE II

ADAPTER LES REGLES APPLICABLES AUX PETITES COPROPRIETES

Article 36

Après l'article 41-7, il est inséré un chapitre IV ter ainsi rédigé :

« Chapitre IV *ter*

« Dispositions particulières à certaines copropriétés

« Section 1

« Dispositions particulières aux petites copropriétés

« *Art. 41-8.* - Les dispositions de la présente section s'appliquent lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros.

« *Art. 41-9.* - Par dérogation aux dispositions des articles 21 et 17-1, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical.

« *Art. 41-10.* - Par dérogation à l'article 14-3, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

« *Art. 41-11.* - Par dérogation aux dispositions de l'article 17-1, dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

« En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

« *Art. 41-12.* - Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait

lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

« La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

« Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

« Section 2

« Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

« *Art. 41-13.* - Les dispositions de la présente section s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

« *Art. 41-14.* - Par dérogation au IV de l'article 18, lorsque le syndic est non professionnel, il peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée.

« *Art. 41-15.* - En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2-1. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires.

« *Art. 41-16.* - Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a) du II de l'article 24, du a) de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22 :

« 1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

« 2° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;

« 3° Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

« *Art. 41-17.* - Par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

« Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

« Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de partie commune afférentes à ses lots.

« Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires.

« *Art. 41-18.* - Par dérogation aux dispositions de l'article 17 :

« 1° Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité ;

« 2° Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre.

« Art. 41-19. - Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 42, le copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

« Sauf urgence, l'exécution d'une décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre est suspendue pendant ce délai.

« Art. 41-20. - Sans préjudice des dispositions de l'article 14-3, le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire.

« Art. 41-21. - Par dérogation à l'article 17 et au deuxième alinéa de l'article 22, un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

« L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut.

« Art. 41-22. - Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

« Il peut, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi.

« Art. 41-23. - L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 37

Les deuxième et troisième alinéas de l'article 17-1 A sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un défaillant pour cette résolution.

« Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

Article 38

Les quatrième et cinquième alinéas de l'article 35 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. »

Article 39

Au deuxième alinéa de l'article 42, après les mots : « procès-verbal d'assemblée », sont ajoutés les mots : « , sans ses annexes ».

Article 40

L'article 43 est ainsi modifié :

1° A la première phrase, les mots : « des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 » sont remplacés par les mots : « des articles 1^{er}, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 » ;

2° Après la seconde phrase, il est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive. »

Article 41

L'article 46-1 est ainsi rétabli :

« *Art. 46-1.* - La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi. »

TITRE VI

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 42

I. - La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 14-3 est supprimée ;

II. - L'article 17-1-1 est abrogé ;

III. - L'article 19-2 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « ou au I de l'article 14-2 sont supprimés » et les mots : « des mêmes articles 14-1 ou 14-2 » sont remplacés par les mots : « du même article » ;

2° Au troisième alinéa, la référence à l'article 14-2 est remplacée par la référence à l'article 14-2-1 ;

II. - À l'article 24-4, les mots : « l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « l'article 14-2 ».

Article 43

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 731-1 est ainsi rédigé :

« Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation du bâti, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, ainsi que les travaux prescrits par les lois et les règlements, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. » ;

2° L'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 731-2.* - Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. » ;

3° À l'article L. 253-1-1, la référence à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est remplacée par la référence à l'article 14-2-1 de la même loi.

Article 44

I. - Au a quater) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts l'article, la référence au I de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est supprimée ;

II. - A l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée, la référence à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est remplacée par la référence à l'article 14-2-1 de la même loi.

Article 45

I. - Pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 13 relatives à l'obligation de réalisation d'un plan pluriannuel de travaux et au fonds de travaux, les copropriétés existantes disposent d'un délai expirant:

1° Le 31 décembre 2021, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

2° Le 31 décembre 2022, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

3° Le 31 décembre 2023, pour les autres syndicats de copropriétaires.

II. - Pour l'application de l'article 15 de la présente ordonnance modifiant l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, les sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires seront déduites sur la part du prix revenant à chaque copropriétaire pour les ventes conclues postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance ;

III. - Les dispositions de l'article 17 de la présente ordonnance créant les VI à VIII de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée s'appliquent aux contrats de syndicats conclus ou renouvelés postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, y compris pour leurs effets légaux ;

IV. - Les dispositions de la présente ordonnance entrent en vigueur le 1^{er} juin 2020.

Article 46

Le Premier ministre, la garde des sceaux, ministre de la justice, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont responsables, chacun en ce qui les concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le

**PAR LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE :
LE PREMIER MINISTRE,**

Edouard PHILIPPE

La garde des sceaux, ministre de la justice,

Nicole BELLOUBET

La ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,

Jacqueline GOURAULT

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Julien DENORMANDIE