

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

Historique :

Créée par	Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Promulguée par arrêté n° 1491 du 30 juillet 1965	JORF du 11 juillet 1965 Page 5950	JONC du 19 août 1965 Page 653
Modifiée par	Loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966 modifiant l'article 22 et abrogeant l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet [...]. Promulguée par arrêté n° 866/BL du 04 avril 1967	JORF du 29 décembre 1966 Page 11620	JONC du 27 avril 1967 page 349
Modifiée par	Loi n° 79-2 du 2 janvier 1979 relative aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété. Promulguée par arrêté n° 227 du 26 janvier 1979	JORF du 3 janvier 1979 Page 3	JONC du 2 février 1979 Page 117
Modifiée par	Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi n° 85-5557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Etendue par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993	JORF du 1 ^{er} janvier 1986 Page 10	JONC du 27 septembre 1993 Page 3049
Modifiée par :	Loi n° 92-653 du 13 juillet 1992 relative à l'installation de réseaux de distribution par câble de services de radiodiffusion sonore et de télévision. Partiellement étendue par l'ordonnance n° 98-774 du 02 septembre 1998	JORF du 16 juillet 1992 Page 9521	JONC du 31 décembre 1998 Page 5758
Modifiée par :	Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat. Partiellement étendue par l'ordonnance n° 98-774 du 02 septembre 1998.	JORF du 24 juillet 1994 Page 10685	JONC du 31 décembre 1998 Page 5759
Modifiée par :	Loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité.	JORF du 24 janvier 1995 Page 1263	JONC du 4 août 1998 Page 2934
Modifiée par :	Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.	JORF du 15 novembre 1996 Page 16656	-
Modifiée par :	Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.	JORF du 19 décembre 1996 Page 18688	JONC du 4 mars 1997 Page 614
Modifiée par :	Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.	JORF du 1 ^{er} janvier 1997 Page 11	-
Modifiée par :	Ordonnance n° 98-774 du 2 septembre 1998 portant extension et adaptation aux départements, collectivités territoriales et territoires d'outre-mer de dispositions concernant le droit civil, le droit commercial et certaines activités libérales.	JORF du 4 septembre 1998 Page 13525	JONC du 31 décembre 1998 Page 5735
Modifiée par :	Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 portant adaptation de la valeur en euros de certains montants exprimés en francs dans les textes législatifs.	JORF du 22 septembre 2000 Page 14877	JONC du 10 octobre 2000 Page 5484

Modifiée par :	Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.	JORF du 14 décembre 2000 Page 19777	-
Modifiée par :	Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.	JORF du 3 juillet 2003 Page 11176	-
Complétée par :	Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.	JORF du 31 juillet 2003 Page 13021	-
Modifiée par :	Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 relative aux communications électroniques et aux services de communication audiovisuelle.	JORF du 10 juillet 2004 Page 12483	JONC du 10 août 2004 Page 4462
Modifiée par :	Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.	JORF du 19 janvier 2005 Page 864	-
Modifiée par :	Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés.	JORF du 24 mars 2006 Page 4475	JONC du 04 avril 2006 Page 2206
Modifiée par :	Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.	JORF du 16 juillet 2006 Page 10662	-
Modifiée par :	Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.	JORF du 31 décembre 2006 Page 20285	-
Modifiée par :	Loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance.	JORF du 7 mars 2007 Page 4297	JONC du 20 mars 2007 Page 1910
Modifiée par :	Loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.	JORF du 7 mars 2007 Page 4347	JONC du 20 mars 2007 Page 1938
Modifiée par :	Loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit.	JORF du 21 décembre 2007 Page 20639	JONC du 3 janvier 2008 Page 66
Complétée par :	Loi n° 2009-258 du 05 mars 2009 relative à la communication audiovisuelle et au nouveau service public de la télévision.	JORF du 7 mars 2009 Page 4321	JONC du 28 avril 2009 Page 3330
Modifiée par :	Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.	JORF du 27 mars 2009 Page 5408	-
Complétée par :	Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures.	JORF du 13 mai 2009 Page 7920	JONC du 28 mai 2009 Page 4461
Modifiée par :	Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.	JORF du 13 juillet 2010 Page 12905	JONC du 5 août 2010 Page 6724
Complétée par :	Loi n° 2011-267 du 14 mars 2011 d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure.	JORF du 15 mars 2011 Page 4582	JONC du 12 avril 2011 Page 2929
Complétée par :	Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives.	JORF du 23 mars 2012 Page 5226	-
Complétée par :	Ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 portant actualisation du droit civil applicable en Nouvelle-Calédonie et dans les îles Wallis et Futuna.	JORF du 21 juin 2013 Page 10316	JONC du 18 juillet 2013 Page 5630

Textes d'application :

Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 [...]

JORF du 22 mars 1967
page 2742

JONC du 27 avril 1967
page 350

CHAPITRE 1er - Définition et organisation de la copropriété	art. 1er à 16-2
CHAPITRE II - Administration de la copropriété.	art. 17 à 29-6
CHAPITRE III - Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation	art. 30 à 37
CHAPITRE IV - Reconstruction.....	art. 38 à 41
CHAPITRE IV bis : Résidences-services	art. 41-1 à 41-5
CHAPITRE V - Dispositions d'ordre général.....	art. 42 à 49

CHAPITRE 1^{er} - Définition et organisation de la copropriété

Article 1^{er}

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

Article 2

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 3

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes :

- le, sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;

- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes,
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 4

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

Article 5

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Article 6

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Article 6-1

Créé par la loi n° 79-2 du 2 janvier 1979 - Art.1^{er}

Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-1°.

En cas de modification dans les quotes-parts des parties communes afférentes aux lots, quelle qu'en soit la cause, les droits soumis ou admis à publicité dont les lots sont l'objet s'éteignent sur les quotes-parts qui en sont détachées et s'étendent à telles qui y sont rattachées.

En cas de changement de l'emprise d'une copropriété résultant de l'aliénation volontaire ou forcée ou de l'acquisition de parties communes, les droits soumis ou admis à publicité, autres que les servitudes, dont les lots sont l'objet, s'éteignent sur le bien cédé et s'étendent au bien acquis.

Toutefois, l'extension prévue à l'alinéa précédent, qui s'opère avec le rang attaché à la publicité primitive, n'a lieu que par la publication au service chargé de la publicité foncière de la déclaration faite par le syndic ou un créancier que le bien acquis est libre de tout droit de même nature au jour de la mutation ou qu'il est devenu libre de ces mêmes droits. L'inexactitude de cette déclaration entraîne le rejet de la formalité de publicité.

Article 7

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

Article 8

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Article 8-1

Créé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 – Art. 20

Etendu et modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-2°.

Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan d'urbanisme directeur ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Article 9

Complété par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 - Art. 12-1 étendu par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993 (art.10)

Modifié par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - Art. 91-4°

Modifié par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 - Art. 60

Modifié par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 – Art. 7

Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-3°.

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

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 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, h et n de l'article 25, du d de l'article 26 et de l'article 30.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires 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, par le d de l'article 26 et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Article 10

Modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 76

Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-4°.

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Tout règlement de copropriété publié à compter du 1^{er} juillet 2014 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Article 10-1

Créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81

Modifié par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - Art. 90

Modifié par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 - Art. 7

Modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - Art. 7

Etendu et modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-5°.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

b) Les honoraires du syndic afférents aux 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 d'une fraction de lot.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

Article 11

Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-17°.

Sous, réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de première instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Article 12

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Version applicable en NC

7

Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-1°.

Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au service chargé de la publicité foncière, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au service chargé de la publicité foncière.

Article 13

Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-1°.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au service chargé de la publicité foncière.

Article 14

Complété par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 - Art. 5 étendu par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993 (art.10)
Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Article 14-1

Créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 75
Etendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un

budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Article 14-2

*Créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 75
Étendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Article 14-3

*Créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 75
Modifié par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 - art. 120
Modifié par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 92
Étendu et modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-6°.*

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Article 15

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble,

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Article 16

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 16-1

*Créé par la loi n° 79-2 du 2 janvier 1979 - Art. 2.
Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-7°.*

Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot.

Article 16-2

*Créé par la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 – Art. 34
Etendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10*

L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés, ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat.

Lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.

Lorsque l'expropriation est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les dispositions de l'article 16-1 sont applicables pour la répartition des indemnités compensatrices.

CHAPITRE II - Administration de la copropriété.

Section 1 - Dispositions générales

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Version applicable en NC

10

Mise à jour le 18/07/2013

Article 17

*Modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35
Modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 75
Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-17°.*

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale.

A défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de première instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Article 17-1

*Créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 75
Étendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président 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.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Article 18

*Complété par l'article 1^{er} de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, étendu par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993.
Complété par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 36 étendu par l'ordonnance n° 98-774 du 02 septembre 1998 (art. 16).
Modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 75, 77 et 78.
Complété par la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007- Art. 8
Complété par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 – Art. 216
Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-8°.*

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;

- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les 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 ;

- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal 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. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions applicables localement réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. A compter de la publication de la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Article 18-1 A

Créé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 - Art. 17.

Etendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 - Art. 10.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - Version applicable en NC

12

Mise à jour le 18/07/2013

Seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

Article 18-1

Créé par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 - Art. 2 étendu par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993 – Art. 10.

Remplacé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35.

Etendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des 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 le 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. 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 ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

Article 18-2

Créé par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, - Art 3 étendu par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993 – Art. 10.

Remplacé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35.

Complété par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 - Art. 18.

Modifié par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 - Art. 7.

Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-17°.

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 l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

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 des 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 président du tribunal de première instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Article 19

Remplacé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35.
Modifié par la l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – Art. 54
Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-17°.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat ; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de première instance statuant comme matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les créances visées à l'alinéa 1^{er} bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2332-1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

Article 19-1

Créé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 34-III
Etendu par ordonnance n° 98-774 du 02 septembre 1998 – Art. 16
Modifié par la l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – Art. 54
Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du code civil.

Article 19-2

Créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81.
Etendu et modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-17°.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance statuant comme en matière de référé

peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Article 20

Modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 34 et 35.

Modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81.

Étendu et modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-17°.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

Article 21

Remplacé par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 - Art. 4 étendu par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993 (art.10)

Remplacé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35

Modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81

Modifié par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 - Art. 7.

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

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. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Il 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 syndicat et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit, en outre 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, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. 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, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, 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.

Article 22

Modifié par la loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966 – Art. 3

Modifié par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 - Art. 6 étendu par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993 (art.10)

Remplacé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35.

Modifié par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 - Art. 7

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article, ainsi que de celles des articles 24 à 26 ci-dessous.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, 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 p. 100 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.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Article 23

*Remplacé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35
Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-17°.*

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de première instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 24

*Remplacé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35
Modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81
Complété par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 - Art. 93-1°
Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent 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 24-1

*Créé par la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 - Art. 9-1°
Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale

telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Par dérogation au j de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24.

Article 24-3

Créé par la loi n° 2009-258 du 5 mars 2009 – Art. 78

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Par dérogation au j de l'article 25, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Article 24-5

Créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 – Art. 57.

Etendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

Article 25

Modifié par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 - Art. 7-IV étendu par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993 (art.10)

Modifié par la loi n° 92-653 du 13 juillet 1992 – Art. 1-I étendu par l'ordonnance n° 98-774 du 02 septembre 1998 (art. 15)

Remplacé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35.

Modifié par la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 - Art. 13.

Modifié par la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 - Art. 24.

Modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81.

Modifié par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 – Art. 93-2°

Modifié par la loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 - Art. 122.

Complété par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - Art. 91-1°.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Version applicable en NC

Complété par la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 – Art. 9-2°.

Modifié par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 - Art. 7.

Modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - Art. 7 et 57.

Complété par la loi n° 2011-267 du 14 mars 2011 - Art. 23.

Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-9°.

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation applicable en Nouvelle-Calédonie relative à l'amélioration de l'habitat ;
- j) Dès lors qu'elle porte sur des parties communes, l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé établi ou autorisé en application des dispositions du code des postes et télécommunications de la Nouvelle-Calédonie ;
- k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- l) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;
- m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens ;

Article 25-1

Créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81.

Etendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Article 26

Modifié par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 - Art. 9-I étendu par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993 (art.10)
Modifié par la loi n° 92-653 du 13 juillet 1992 – Art. 1-II étendu par l'ordonnance n° 98-774 du 02 septembre 1998 (art. 15)
Complété par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35-II étendu par l'ordonnance n° 98-774 du 02 septembre 1998 (art. 16)
Modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81.
Modifié par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 – Art. 93-3°.
Modifié par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 - Art. 121
Modifié par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - Art. 91-2°.
Modifié par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 - Art. 60.
Modifié par la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 - Art. 15-2°.
Modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 - Art. 24.
Modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - Art. 7-5°.
Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-10°.

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux *e*, *h*, *j*, *m* et *n* de l'article 25 ;
- d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation ;
- e) 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. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;
- f) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Article 26-4

*Créé par la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 - Art. 103
Etendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. 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 pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale.

NB : Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'Etat, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication dudit décret (13 mai 2013).

Article 26-8

*Créé par la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 - Art. 103.
Etendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

NB : Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'Etat, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication dudit décret (13 mai 2013).

Article 27

Remplacé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35.

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

Article 28

Remplacé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35.

Remplacé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81.

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

I. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

II. - Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial. ;

Article 29

*Complété par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 - Art. 8 étendu par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993 (art.10)
Remplacé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35
Remplacé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81-16°.
Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-11°.*

Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

Section 2 – Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

Article 29-1 A

*Créé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 - Art. 19.
Etendu et modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-12°-17°.*

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de première instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du tribunal de première instance peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat.

Le président du tribunal de première instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant du haut-commissaire de la République dans la province, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

Article 29-1 B

Créé par loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 - Art. 19.

Etendu et modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-12°-17°.

Le président du tribunal de première instance, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1A et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission.

Le président du tribunal de première instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'article 29-1A. Dans le cas visé au troisième alinéa du même article, les frais sont supportés par les créanciers.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de première instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de première instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

Le greffe du tribunal de première instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant du haut-commissaire de la République dans la province.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

Article 29-1

Créé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35-III étendu par l'ordonnance n° 98-774 du 02 septembre 1998 (Art. 16).

Remplacé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81-11° et 12°.

Modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 - Art. 19.

Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-12°-17°.

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de première instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de première instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de première instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de première instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de première instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant du haut-commissaire de la République dans la province, du procureur de la République ou d'office.

Article 29-2

*Créé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35-III étendu par l'ordonnance n° 98-774 du 02 septembre 1998 (Art. 16).
Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-17°.*

Le président du tribunal de première instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Article 29-3

*Créé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35-III étendu par l'ordonnance n° 98-774 du 02 septembre 1998 (Art. 16).
Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Article 29-4

*Créé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35-III étendu par l'ordonnance n° 98-774 du 02 septembre 1998 (Art. 16).
Remplacé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81-13°.
Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-17°.*

Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignait l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de première instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du tribunal de première instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Article 29-5

*Créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81-14°.
Etendu et modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-13°.*

L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

Le procureur de la République informe de cette nomination le représentant du haut-commissaire de la République dans la province et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Article 29-6

*Transféré par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81-15°.
Remplacé par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 - Art. 7.
Etendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

Le livre VI du code de commerce n'est pas applicable aux syndicats de copropriétaires

CHAPITRE III - Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation

Article 30

Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-17°.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de première instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

Article 31

Abrogé par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 - Art. 12-I étendu par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993 (art. 10)

Abrogé.

Article 32

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Article 33

*Modifié par la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 - Art. 103.
Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal

d'assemblée générale. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Article 34

Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-17°.

La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal de première instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Article 35

*Modifié par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 - Art. 8
Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-14°.*

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre les décisions prévues aux deux alinéas précédents, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

Article 36

*Remplacé par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 - Art. 13 étendu par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993 (art. 10)
Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Article 37

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Version applicable en NC

28

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.

CHAPITRE IV - Reconstruction

Article 38

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

Article 38-1

Créé par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 - Art. 20.

Etendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Article 39

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables.

Article 40

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Article 41

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

CHAPITRE IV bis : Résidences-services

Article 41-1

Créé par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - Art. 95.
Etendu et modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-15°.

Le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne, qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services désignés conformément à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie.

Article 41-2

Créé par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - Art. 95.
Etendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Le syndicat des copropriétaires de "résidence-services", mis en place dans les conditions prévues à l'article 41-1, ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical. L'assemblée générale peut déléguer au

conseil syndical, à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.

Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques lorsqu'elle est confiée à un tiers. Dans ce cas, il surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.

Article 41-3

*Créé par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - Art. 95.
Étendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

Les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1.

Toutefois, les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété.

Article 41-4

*Créé par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - Art. 95.
Étendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

Les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 et, le cas échéant, à celle prévue au dernier alinéa du même article.

Article 41-5

*Créé par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - Art. 95.
Étendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

Si l'équilibre financier d'un ou de services mentionnés à l'article 41-1 est gravement compromis et après que l'assemblée générale s'est prononcée, le juge statuant comme en matière de référé, saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider soit la suspension, soit la suppression de ce ou de ces services.

CHAPITRE V - Dispositions d'ordre général

Article 42

*Complété par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 - Art. 14 étendu par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993 (art. 10)
Complété par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - Art. 35-IV étendu par l'ordonnance n° 98-774 du 02 septembre 1998 (art. 16)
Modifié par la loi n° 2000-916 du 19 septembre 2000 – Art. 1^{er}*

Modifié par la loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007 – Art. 26
Modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-17°.

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, 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.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de première instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.

Article 43

Modifié par les articles 15 et 16 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, étendus par la loi n° 93-1 du 04 janvier 1993 (art. 10)
Complété par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 – Art. I-II.
Modifié par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - Art. 95-II.
Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. 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.

Article 44

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Les associations syndicales existantes sont autorisées à se transformer en unions de syndicats coopératifs définies à l'article 29 ci-dessus sans que cette opération entraîne création d'une nouvelle personne morale.

Article 45

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Pour les copropriétés antérieures à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, l'action en révision de la répartition des charges prévue à l'article 12 ci-dessus est ouverte pendant un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 45-1

*Créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 79.
Étendu et modifié par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10-16°.*

Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic.

Article 46

*Abrogé par la loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966 - Art.1^{er}
Rétabli par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 - Art.1^{er}
Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.*

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

Article 47-1

Crée par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

A la date de la publication de l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013, les articles 1^{er} à 49 de la présente loi, à l'exception des articles 24-2,24-4,24-6,26-3,46-1 et 47, sont applicables en Nouvelle-Calédonie dans leur rédaction en vigueur à cette même date sous réserve des adaptations suivantes :

1° Aux articles 6-1,12 et 13, les mots : " fichier immobilier " sont remplacés par les mots : " service chargé de la publicité foncière " ;

2° A l'article 8-1, les mots : " plan local d'urbanisme " sont remplacés par les mots : " plan d'urbanisme directeur " ;

3° A l'article 9, les références : " e, g, h, i et n de l'article 25 " sont remplacées par les références : " e, h et n de l'article 25 " ;

4° A l'article 10, la référence au 31 décembre 2002 est remplacée par la référence au 1er juillet 2014 ;

5° A l'article 10-1, le dernier alinéa est supprimé ;

6° A l'article 14-3, le troisième alinéa est supprimé ;

7° A l'article 16-1, le dernier alinéa est supprimé ;

8° A l'article 18, les mots : " de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 " sont remplacés par les mots : " applicables localement ", les mots : " ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat " sont supprimés ainsi que le neuvième alinéa ;

9° A l'article 25, les paragraphes g, i, o et p sont supprimés, au paragraphe h les mots : " les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 " sont remplacés par les mots : " la réglementation applicable en Nouvelle-Calédonie " et le paragraphe j est ainsi rédigé :

" j) Dès lors qu'elle porte sur des parties communes, l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé établi ou autorisé en application des dispositions du code des postes et télécommunications de la Nouvelle-Calédonie ; " ;

10° A l'article 26, les références : " e, g, h, i, j, m, n et o de l'article 25 " sont remplacées par les mots : " e, h, j, m et n de l'article 25 " et les mots : " prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains " sont supprimés ;

11° A l'article 29, les mots : " régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation " sont remplacés par les mots : " régies par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie " ;

12° Aux articles 29-1A, 29-1B et 29-1, les mots : " représentant de l'Etat dans le département " sont remplacés par les mots : " représentant du haut-commissaire de la République dans la province " ;

13° A l'article 29-5, le mot : " préfet " est remplacé par les mots : " représentant du haut-commissaire de la République dans la province " ;

14° A l'article 35, le troisième alinéa est supprimé ;

15° A l'article 41-1, les mots : " relevant du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles " sont remplacés par les mots : " désignés conformément à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie " ;

16° A l'article 45-1, les mots : " ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation " sont supprimés ;

17° Aux articles 11, 17,18-2, 19,19-2, 20, 23,29-1A, 29-1B, 29-1,29-2,29-4,30, 34 et 42, les mots : " tribunal de grande instance " sont remplacés par les mots : " tribunal de première instance ".

Article 48

Remplacé par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

Le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartement est abrogé. L'article 664 du code civil demeure abrogé.

Article 49

Créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - Art. 81-17°.

Modifié par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - Art. 94-I.

Modifié par loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 - Art. 22.

Etendu par l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013 – Art. 10.

L'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.