

Nouveautés introduites par le décret n°2010-391 du 20 avril 2010

Un nouveau **décret n°2010-391 du 20 avril 2010** vient préciser les modalités d'application de la loi du 10 juillet 1965 **en modifiant le décret du 17 mars 1967** pris en application de ladite loi en ce qui concerne d'une part, les mentions minimales devant être comprises dans la convention en vertu de laquelle les services sont fournis dans les résidences-services (I), et d'autre part, la procédure à suivre dans les copropriétés en « pré-difficulté » (II). Ce décret apporte par ailleurs plusieurs autres modifications ponctuelles au décret de 1967 (III).

L'**entrée en vigueur** de ces dispositions est reportée au **1er novembre 2010** s'agissant des **résidences-services**, et au **1er juin 2010** pour toutes les **autres dispositions**.

I - Nouvelles dispositions concernant les résidences-services

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, dite loi ENL, a institué un cadre légal aux résidences-services procurant notamment un service de restauration, de surveillance ou de loisirs (cf. art. 41-1 al. 1 de la loi du 10 juillet 1965), en les intégrant dans la loi du 10 juillet 1965.

Aux termes de l'article 41-1 al. 1 de la loi du 10 juillet 1965, il est précisé que ces services "*peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers*".

Mais cette faculté n'est pas exclusive de la possibilité pour le syndicat de fournir des "*services intégrés*" selon les modalités définies au règlement de copropriété (cf. "*Au bonheur des retraités*", *Loyers et Copr. mars 2006, p. 5, G. Vigneron*).

Le décret de 2010 apporte des précisions quant au régime des résidences-services, en insérant en particulier les nouveaux articles 39-2 à 39-7 au décret de 1967 (pour les autres nouveautés, se reporter au **III-5 ci-après**).

En particulier il décrit ce que doit préciser la **convention conclue** entre une résidence-services et un prestataire pour fournir notamment des services de restauration, de surveillance ou de loisir (durée, renouvellement, dénonciation, modalités de surveillance par le conseil syndical, , etc.) (nouvel art. 39-2 du décret de 1967).

Il énonce ce que doit contenir le **bilan** du conseil syndical par rapport aux services dispensés par des tiers (nouvel art. 39-3 du décret de 1967), et prévoit qu' "**en cas de difficulté d'exécution de la convention, le conseil syndical informe sans délai le syndic qui prend les mesures appropriées**".

On peut néanmoins regretter le défaut de mesures plus coercitives pour faire respecter la bonne exécution de ces conventions.

Par ailleurs, dorénavant, en cas de **services dits intégrés** (sans recours à un prestataire extérieur), le syndicat devra avoir une **comptabilité auxiliaire** conformément au décret du 14 mars 2005 (nouvel art. 39-4 du décret de 1967).

Des **règles procédurales** sont instituées en cas de litiges nés de l'exécution des conventions (nouveaux art. 39-5 et 39-6 du décret de 1967).

Enfin, dans l'hypothèse où un juge serait saisi par certains copropriétaires de la question de **l'avenir d'un service dont l'équilibre financier serait gravement compromis**, le décret de 2010 précise que la décision sera communiquée aux copropriétaires qui n'étaient pas partie à l'instance (nouvel article 39-7 du décret de 1967).

II- Nouvelles dispositions pour les copropriétés en « pré-difficulté » nouveaux articles 61-2 à 61-11 du décret de 1967

Une nouvelle sous-section intitulée "**Procédure préventive**" est insérée par le décret de 2010 à la section VII qui concerne déjà les règles de procédures.

Elle comprend les nouveaux articles 61-2 à 61-11 du décret de 1967 relatifs aux copropriétés en « pré-difficulté », qui sont logiquement insérés juste avant ceux concernant les copropriétés en difficulté (art. 62-1 à 62-14 du décret de 1967).

Cette démarche fait écho à l'application du "*principe de précaution*" ("*Prévenir, Repérer et traiter les syndicats en pré-difficulté*", P. Capoulade, AJDI mars 2007, p. 193) introduit en matière de copropriété par la loi n°2009-293 du 25 mars 2009, dite loi BOUTIN, par les deux nouveaux articles 29-1 A et 29-1 B de la loi du 10 juillet 1965 ("*Copropriété en "pré-difficulté" : tentative d'éclairage sur la nomination du mandataire ad hoc*", C. Sabatié, AJDI avril 2010, p. 284).

Le dispositif de la loi BOUTIN était directement applicable, mais la pratique ayant soulevé de nombreuses questions, il était utile d'y répondre pour faciliter le recours au nouveau dispositif.

Les nouvelles dispositions du décret de 2010 tentent donc d'apporter des réponses aux questions laissées en suspend après la loi BOUTIN s'agissant des points suivants :

- la notion d'**impayés** (de l'art. 29-1 A de la loi de 1965) est précisée : il ne s'agira **pas** des « **sommes devenues exigibles dans le mois précédent la date de clôture de l'exercice** » (nouvel art. 61-2 du décret de 1967).

Cette nouveauté permettra d'atténuer la vision faussée du seuil objectif de déclenchement de la procédure préventive (fixé à un montant de 25% d'impayés par l'art. 29-1 A de la loi de 1965) inadapté à la pratique (cf. "*Copropriété en "pré-difficulté" : tentative d'éclairage sur la nomination du mandataire ad hoc*", C. Sabatié, cité ci-dessus).

- le syndic doit dorénavant informer « **sans délai** » chacun des membres du conseil syndical (nouvel art. 61-4 du décret de 1967) de « *l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable* »,
- le président du tribunal de grande instance **du lieu de situation de l'immeuble** est reconnu comme l'autorité décisionnaire (nouvel art. 61-3 du décret de 1967),
- **les copropriétaires** représentant ensemble au moins 15% des voix du syndicat pourront demander en référé au président du tribunal de grande instance la désignation d'un mandataire *ad hoc*, **en assignant le syndicat** (nouvel art. 61-6 du décret de 1967),
- quel que soit le mode de saisine du président du tribunal de grande instance (sur requête, ou en référé), le demandeur devra **joindre à son dossier les « pièces de nature à justifier la demande »** (nouvel art. 61-7 al. 1 du décret de 1967). Il pourra s'agir des annexes comptables du décret du 14 mars 2005, ou des procès-verbaux d'assemblées générales, etc. (cf. "*Copropriété en "pré-difficulté" : tentative d'éclairage sur la nomination du mandataire ad hoc*", C. Sabatié, cité ci-dessus),
- avant de statuer, le **président du tribunal de grande instance pourra « entendre tout membre du conseil syndical »** (nouvel art. 61-7 al. 2 du décret de 1967),
- la faculté pour le mandataire *ad hoc* de se faire **assister par un technicien** est prévue par le nouvel art. 61-10 du décret de 1967,
- **l'information des copropriétaires** s'agissant de la désignation (nouvel art. 61-9 du décret de 1967), et du rapport du mandataire *ad hoc* est organisée (nouvel art. 61-11 du décret de 1967).

Ces retouches apportent donc un certain nombre de précisions, mais on peut regretter que le législateur n'ait pas saisi l'opportunité de ce décret pour trancher davantage de questions telles que la définition même des impayés, qui peut être mandataire *ad hoc*, ou encore : comment répartir les frais entre le syndicat et le syndic, etc. (cf. "*Copropriété en "pré-difficulté" : tentative d'éclairage sur la nomination du mandataire ad hoc*", C. Sabatié, cité ci-dessus).

III- Panorama des nouvelles dispositions ponctuelles concernant la copropriété

1- L'état de répartition des charges : art. 1er du décret du 17 mars 1967

Auparavant, il était prévu à l'article 1er alinéa 1 du décret de 1967, que l'état de répartition des charges compris dans le règlement de copropriété déterminait non seulement : la quote-part de charges afférente à chaque lot en fonction de la distinction entre les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs (telles que les charges d'ascenseurs ou de chauffage collectif souvent), et les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (telles que les charges de gardiennage ou d'assurance) cf. article 10 al.3 de la loi de 1965), mais aussi la faculté d'établir une répartition en fonction de l'article 24 al.2 de la loi de 1965.

Or cette dernière référence à l'article 24 alinéa 2 de la loi de 1965 était inexacte puisque cet article vise les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Le décret de 2010 a donc corrigé cette erreur, en **supprimant la référence à l'article 24 alinéa 2 de la loi de 1965** dans l'article 1er dernier alinéa du décret de 1967, et en la **remplaçant par un renvoi à l'article 24 al. 4 de la loi de 1965**.

Il s'agit ici de la possibilité de tenir des assemblées spéciales de copropriétaires lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains d'entre eux spécifiquement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble, ou d'un élément d'équipement commun (on aura souvent recours à cette faculté dans des copropriétés comprenant plusieurs bâtiments, par exemple pour les travaux de ravalement par bâtiment).

Corrélativement à cette modification, la référence à l'article 24 al. 2 est aussi remplacée par celle à l'article 24 al. 4 à l'article 14 al. 1 du décret de 1967, s'agissant de la feuille de présence.

2- Le privilège du syndicat : art. 5-2 du décret du 17 mars 1967

Auparavant, l'article 5-2 du décret de 1967 faisait référence à "*l'année civile comptée du 1er janvier au 31 décembre*" pour fixer le point de départ et la fin de l'année entrant dans le champ d'application du privilège du syndicat des copropriétaires défini à l'article 2374 1°bis du Code Civil (cf. notre **Bulletin n°78** pour plus d'informations sur la mise en œuvre de ce privilège en cas de vente d'un lot ou une fraction de lot).

Or cette définition ne correspondait pas à la pratique de nombreuses copropriétés qui ont des années comptables en décalage par rapport aux années civiles.

Le décret de 2010 prend donc en compte la pratique et l'évolution amorcée par le décret comptable n° 2005-240 du 14 mars 2005, et vient préciser que "*l'année s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article 5 du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires*".

Il faudra donc calquer "l'année" du privilège du syndicat des copropriétaires sur l'exercice comptable arrêté au départ par l'assemblée générale des copropriétaires, et qui ne pourra excéder dix-huit mois.

On pourrait regretter ici que le législateur n'ait pas saisi l'occasion de modifier l'article 2374 1°bis du Code Civil afin de l'adapter à cette importante évolution.

3- L'administrateur provisoire : art. 7 et 8 du décret du 17 mars 1967

Auparavant l'article 7 du décret de 1967 imposait la règle de l'annualité des réunions des assemblées générales de copropriétaires ainsi que le pouvoir du syndic pour convoquer lesdites assemblées, sans distinguer entre une copropriété en situation classique, et une copropriété en difficulté.

Mais ce régime faisait fi des difficultés rencontrées par les copropriétés gouvernées momentanément par un administrateur provisoire.

Dorénavant il est précisé aux termes d'un **troisième alinéa à l'article 7 du décret de 1967** que « *Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions du deuxième alinéa ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale.* »

Corrélativement, le décret de 2010 a complété **l'article 8 du décret de 1967** par l'alinéa suivant :

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical. »

Ces nouvelles dispositions permettront plus de souplesse dans la gestion de la copropriété par l'administrateur provisoire.

4- Demande d'inscription de questions à l'ordre du jour : art. 10 du décret du 17 mars 1967

La faculté de poser des questions à faire figurer à l'ordre du jour a fait l'objet d'une évolution législative récente (décret n°2004-479 du 27 mai 2004), mais insuffisante dans la mesure où elle ne précisait pas concrètement comment formuler une demande.

C'est chose faite avec le décret de 2010 qui **complète l'article 10** du décret de 1967 en prenant en compte la jurisprudence en ce domaine : il impose de **joindre un projet de résolution** chaque fois que la question concerne :

- l'un des points visés à l'article 7° du I de l'article 11 du décret de 1967, à savoir : l'exigibilité et les modalités de versement des provisions comprises dans le budget prévisionnel, ou hors budget prévisionnel (art.14-1 al. 2 et 3 et 14-2 al. 2 de la loi de 1965), le compte bancaire séparé (art.18 7e al. de la loi de 1965), les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite (art. 24 al. 2 et 3 de la loi de 1965), les autorisations données au titre des articles 25, 26 (qui remplace l'ancienne référence désuète à l'article 26-2) et 30 (al. 1, 2 et 3) de la loi de 1965 (: travaux d'amélioration), les constructions ou surélévations de bâtiments (art. 35 de la loi de 1965), les conventions relatives aux droits accessoires visées à l'art. 37 al. 3 et 4 de la loi de 1965, les améliorations ou additions après sinistre (art. 39 de la loi de 1965),

- ou encore, l'introduction d'une demande en justice par le syndic (art. 11-I 8° du décret de 1967).

On peut donc regretter que cette obligation ne soit pas systématique.

Il est par ailleurs précisé qu'en plus du projet de résolution, il faudra **joindre un document précisant l'implantation et la consistance des travaux** à chaque fois que la résolution concernera : *“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”* (cf. art. 24 al. 3 de la loi de 1965), ou *“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”* (cf. art. 25 b de la loi de 1965).

Enfin, le législateur incite à une **meilleure information** des copropriétaires **en obligeant le syndic à rappeler, lors de chaque appel de fonds, le formalisme à suivre pour demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour des assemblées, tel que défini ci-dessus.**

5-Les pièces à notifier en même temps que l'ordre du jour : art. 11 du décret du 17 mars 1967

Le **droit à l'information des copropriétaires** est **renforcé** par le décret de 2010 qui élargit le domaine des pièces à notifier en même temps que l'ordre du jour, qui sont visées à l'article 11 du décret de 1967.

Devront donc en particulier être notifiées en même temps que l'ordre du jour au plus tard :

- “10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc » dans le cadre du traitement de la copropriété en « pré-difficulté »,
- « 11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la **saisie immobilière** d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;”.

En écho à l'article 22 alinéa 2 du décret de 1967, il est rappelé expressément à l'article 11 dorénavant (nouvel article 11-II 4° du décret de 1967), que le **conseil syndical fournira chaque année "le compte-rendu de l'exécution" de sa mission**, ainsi que le **bilan** d'exécution de la convention pour les **résidences-services**.

Pour répondre à un souci de transparence vis-à-vis des copropriétaires, le législateur a inséré l'obligation de notifier en même temps que l'ordre du jour au plus tard, "**le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire**" (nouvel article 11-II 5° du décret de 1967).

Ce document sous forme de tableau listant les copropriétaires, les clés de répartition et les sommes à répartir par clé et par copropriétaire, permet de vérifier la bonne répartition de la totalité des charges. Le rendre enfin obligatoire est une avancée importante pour l'information des copropriétaires.

On peut toutefois regretter que le législateur n'ait pas davantage décrit le contenu de cet état qui alimente déjà les débats (présentation formelle, individualisation nominative de l'état, ou par numéro de lot, etc.).

Enfin, s'agissant spécifiquement des **résidences-services**, sont rajoutés deux alinéas qui concernent la communication :

- du **projet de convention** et de **l'avis du conseil syndical** sur ce projet, ou "*la teneur de la délégation*" de l'assemblée générale au conseil syndical pour décider de la gestion courante des services (nouvel art. 11-12° du décret de 1967), et,

- de la "**situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée** » (cf. art. 41-4 de la loi de 1965) (nouvel art. 11-13° du décret de 1967).

6- L'élection du bureau – mandataire *ad hoc* : art. 15 du décret du 17 mars 1967

Il est opportunément inséré une nouvelle dérogation à la règle de la désignation d'un bureau au début de chaque assemblée, en cas de mandataire *ad hoc* dans le cadre des copropriétés en difficulté (cf. art. 29-1 de la loi de 1965).

7- La mise en concurrence : art. 19-2 du décret du 17 mars 1967

Le dispositif de mise en concurrence institué par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004 méritait quelques éclaircissements.

Auparavant la mise en concurrence concernait "*les marchés de travaux et les contrats de fournitures*" dont les montants dépassaient un seuil arrêté par l'assemblée générale (art. 21 de la loi de 1965).

Le décret de 2010 modifie l'article 19-2 du décret de 1967 afin d'exclure "*les contrats de fournitures*", terme ambigu, afin d'envisager une **acception plus large des contrats** mis en concurrence en visant les "**marchés de travaux**" et les "**contrats autres que le contrat de syndic**".

Il s'agit d'une **extension importante** à tous les contrats. L'expression « contrats de fournitures » disparaît, car trop restrictive. Ainsi les contrats d'assurance devront, s'ils dépassent la limite fixée, être soumis à l'assemblée générale. Mais il n'est pas indiqué si une augmentation de prix ou une modification de clause entraînent novation et donc soumission à l'assemblée.

Le législateur met fin à un débat en excluant expressément le **contrat de syndic** de la mise en concurrence visée au nouvel art.19-2 du décret de 1967. Mais attention, la notification du ou des projets de contrat de syndic au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée appelée à désigner le représentant du syndicat n'est pas retirée de l'article 11 dudit décret. Un copropriétaire peut à tout moment déposer une nouvelle candidature de syndic avant envoi de la convocation à l'assemblée générale (art. 10 du décret de 1967).

Par ailleurs lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, aux termes du décret de 2010, la mise en concurrence résulte de la demande de "*plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises* ».

La référence explicite à « **plusieurs** » **devis** prêtera sans doute moins à confusion, même si le législateur réitère, par le fait, son choix de ne pas prendre position pour un nombre minimal ou maximal de devis.

On peut enfin regretter que les modalités pratiques de la mise en concurrence n'aient pas été davantage précisées (rédaction de l'ordre du jour, faculté de se prononcer favorablement sur deux devis, etc.).

8- La mission du conseil syndical : art. 26 du décret du 17 mars 1967

Aujourd'hui, lorsqu'un échange est fait avec le conseil syndical, aucune règle n'impose un formalisme à suivre.

Dorénavant le **point de contact** au sein du conseil syndical pour toute communication écrite est le **Président, ou, à défaut, chacun de ses membres**.

Par ailleurs, en écho à l'article 21 al. 2 de la loi de 1965 qui donne un rôle consultatif au conseil syndical pour toutes les questions concernant le syndicat, et à l'arrêté NOVELLI du 19 mars 2010 fixant les prestations de gestion courantes du syndic, le décret de 2010 officialise que **"l'ordre du jour de l'assemblée générale" sera "établi en concertation avec le conseil syndical"**.

9- La durée du mandat du "syndic constructeur" : art. 28 al. 2 du décret du 17 mars 1967

Pour prendre en compte les évolutions tant législatives (du pacte civil de solidarité, et du code de la construction et de l'habitation : loi n°2008-561 du 17 juin 2008), que jurisprudentielles (s'agissant du "syndic constructeur" : Cass. 3ème civ. 2 déc. 2009, *Loyers et Copr. févr. 2009, n°52, p. 30, obs. G. Vigneron*), il est rappelé que la durée des fonctions du syndic (y compris "**le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité**") qui a participé à la construction de l'immeuble ne peut excéder un an. Cette règle a été instituée afin d'éviter tout conflit d'intérêts entre ceux du syndic et ceux de la copropriété.

Toutefois, on peut regretter que le concubinage ne soit pas visé dans ce texte.

10-Le contrat de syndic : art. 29 du décret du 17 mars 1967

Faute de précisions, la pratique a eu à connaître de diverses difficultés quant au contenu des contrats de syndic, en particulier s'agissant de leurs dates de prise d'effet.

Le décret de 2010 intervient opportunément en indiquant que le contrat de syndic "**précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance**".

Ceci coupera peut-être enfin court à une pratique dénoncée par la Commission Relative à la Copropriété (15ème Recommandation) et condamnée par la jurisprudence (Cass. 3ème civ. 12 sept. 2006, *IRC nov. 2007, p. 12, obs. M.-F. Ritschy*), qui consistait à nommer un syndic pour un an "**et jusqu'à l'assemblée statuant sur les comptes**".

11-La liste des copropriétaires : art. 32 du décret du 17 mars 1967

Le décret de 2010 apporte des précisions quant au **contenu** de la liste des copropriétaires établie et tenue à jour par le syndic, s'agissant en particulier **des personnes morales, des majeurs protégés par la loi, des mineurs copropriétaires, des membres d'une indivision, des usufruitiers, et des mandataires successoraux** (en application de l'art. 812 du Code Civil).

12-La délivrance de copies et pièces détenues par le syndic : art. 33 du décret du 17 mars 1967

Le décret de 2010 reprend la formulation de l'article 33 al. 2 du décret de 1967 et précise que seront délivrés par le syndic "**des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux**".

Par ailleurs, en écho à la pratique, il n'est plus question de délivrer des copies ou extraits certifiés "conformes" par le syndic, mais une **simple certification** suffira à l'avenir.

Cette évolution permettra donc aux syndicats de délivrer des copies de l'intégralité de chacune des annexes des procès-verbaux des assemblées générales séparément des procès-verbaux, et mettra un terme au débat né de l'incertitude quant à la délivrance de la seule feuille de présence à tout copropriétaire qui en fait la demande, en confirmant la jurisprudence (Cass. 3ème civ. 28 févr. 2006, *Loyers et Copr. 2006, comm. 109, obs. G. Vigneron*).

En effet, étant donné que cette feuille de présence fait partie des annexes du procès-verbal (art. 14 al. 3 du décret de 1967), le syndic ne pourra plus refuser d'en délivrer une copie à tout copropriétaire qui en fera la demande.

Pour tenir compte des diverses évolutions législatives en matière d'environnement, le décret de 2010 se réfère "**aux diagnostics techniques**" et n'utilise plus le singulier pour viser ces pièces détenues en tant qu'archives ou à délivrer en copie par le syndic.

Enfin, en échos à l'arrêté NOVELLI du 19 mars 2010 fixant les prestations de gestion courante du syndic, le décret de 2010 consacre le fait que "**la conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic**".

On peut toutefois regretter que le législateur n'ait pas saisi l'occasion de cette modification pour préciser ce qu'il faut entendre par archives (archives dormantes et/ou utiles), car cette notion est source d'interprétations divergentes (cf. voir notre commentaire <http://www.ancc.fr/contrats-de-syndics-19-mars-2010>).

13-Transfert des pièces détenues par une société d'archivage : nouvel art. 33-2 du décret du 17 mars 1967

Dans les hypothèses où les archives sont détenues par une société d'archivage, la loi du 25 mars 2009 avait fait l'obligation au "*syndic sortant*" "*d'informer le prestataire*" du changement de syndic "*en communiquant les coordonnées du nouveau syndic*" (art. 18-2 al. 1 de la loi de 1965).

Le décret de 2010 va plus loin en ajoutant un article 33-2 au décret de 1967 qui précise que ce devoir d'information ne dégage pas l'ancien syndic de son obligation "**de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic**".

14-Les appels de fonds faisant suite à la mise en copropriété d'un immeuble : art. 35 du décret du 17 mars 1967

Conséquence logique de l'actualité juridique concernant la mise en copropriété des immeubles, le décret de 2010 complète le dispositif en place par l'ajout de 2 alinéa à l'article 35 du décret de 1967 en permettant aux syndics provisoires d'appeler des fonds, sous certaines conditions, sans autorisation spécifique de l'assemblée.

15-Les appels de fonds relatifs aux travaux urgents : art. 37 du décret du 17 mars 1967

L'article 37 du décret de 1967 permet en cas de travaux urgents que le syndic appelle, après avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder un tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Le décret de 2010 dispose que le syndic ne peut demander de **nouvelles provisions** qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement, conformément aux modalités des appels de fonds hors budget prévisionnel (visés à l'art. 14-2 al.2 de la loi de 1965).

16-Les conventions conclues par le syndic : art. 39 du décret du 17 mars 1967

Aux termes du décret de 2010, en inversant l'ordre des termes du texte existant, la nouvelle rédaction de l'article 39 al. 1 du décret de 1967 met l'accent sur la nécessité d'une autorisation spéciale par décision de l'assemblée générale pour toute convention entre le syndicat et des personnes liées au syndic, et ceci afin d'éviter toute collusion.

Le décret de 2010 intègre par ailleurs dans la liste des personnes susceptibles d'être liées au syndic : son conjoint et le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité.

Toutefois, on peut regretter que le concubinage ne soit pas visé dans ce texte.

17-La nomination judiciaire du syndic : art. 46 du décret du 17 mars 1967

Le décret de 2010 supprime l'obligation faite au président du tribunal de grande instance de définir la mission du syndic judiciairement nommé, et insiste sur la durée de ladite mission (art. 46 du décret de 1967).

18-Les membres d'une union de syndicats : art. 63-3 du décret du 17 mars 1967

Le décret de 2010 intègre dans la liste des copropriétaires susceptibles d'être représentants du syndicat de copropriétaires au conseil de l'union : le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité (art. 63-3 du décret de 1967).

Toutefois, on peut regretter que le concubinage ne soit pas visé dans ce texte.

19-Le champ d'application du décret à Mayotte : nouvel art. 66-1 du décret du 17 mars 1967

Le décret de 2010 limite le champ d'application du décret de 1967 et de certaines de ses dispositions (qu'il énumère exhaustivement) aux termes d'un nouvel article 66-1 (en adéquation, pour la plupart, avec les dispositions déjà existantes dans la loi de 1965).

Rappelons enfin qu'en application de **l'article 43 de la loi de 1965**, les articles 6 à 37, et 41-1 à 42 et 46 de la loi sont **d'ordre public**, et qu'il en va de même pour les articles du décret de 1967 pris pour l'application de ces textes.

En conséquence, les règles ci-dessus sont pour la majorité d'entre elles d'ordre public. D'où l'intérêt de prendre la mesure de cette importante réforme du décret de 1967.

En effet, toutes clauses contraires à ces dispositions seront réputées non écrites.