Décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

NOR : VLOL2506923D

ELI : https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2025/12/22/VLOL2506923D/jo/texte

Alias : https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2025/12/22/2025-1292/jo/texte

JORF n°0301 du 24 décembre 2025

Texte n°119

Publics concernés : copropriétaires, membres des conseils syndicaux, syndics de copropriété.
Objet : modalités de mise en œuvre de mesures introduites dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, par la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement :
- création d'un nouveau dispositif d'emprunt collectif souscrit au nom d'un syndicat de copropriétaires. Le décret précise les mentions relatives à cet emprunt qui devront, le cas échéant, figurer dans l'état daté en cas de vente d'un lot de copropriété. Il prévoit également les modalités selon lesquelles le syndic appelle le versement des contributions des copropriétaires au remboursement de l'emprunt et il modifie le contrat-type de syndic afin d'y inscrire la possibilité de prévoir une rémunération complémentaire du syndic pour la gestion de l'emprunt collectif ;
- instauration de la notification et de la mise en demeure électroniques comme principe en copropriété, remplaçant celui de la voie postale ;
- réalisation par un copropriétaire de travaux d'isolation thermique de la toiture et du plancher affectant les parties communes, après y avoir été autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires. Le décret précise les conditions de tenue de cette assemblée générale.
Enfin, le décret procède à une mise à jour de références légales dans le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication. Les dispositions des articles 19 et 20 s'appliquent aux contrats de syndic conclus postérieurement à la date d'entrée en vigueur du présent décret et aux contrats de syndic en cours sous réserve de la conclusion d'un avenant entre les parties ayant pour objet d'introduire la prestation mentionnée au 16° bis du VI de l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 précité.
Application : le présent décret est pris pour l'application des articles 25-2-1, 26-4 et 42-1

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

Le Premier ministre,
Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de la ville et du logement,
Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction issue de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;
Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières du 30 juin 2025 ;
Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,
Décrète :

- **Article 1**

Le décret du 17 mars 1967 susvisé est modifié conformément aux articles 2 à 21 du présent décret.

- **Article 2**

Le 1° de l'article 5 est ainsi modifié :
1° Au d, les mots : « aux articles 26-6 et » sont remplacés par les mots : « à l'article » ;
2° Après le e sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
« f) Du montant restant dû par le copropriétaire vendeur qui participe à l'emprunt souscrit au titre de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ;
« g) Du montant versé par l'établissement de cautionnement mentionné aux articles 26-7 et 26-12 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de défaillance du copropriétaire vendeur dans le paiement du remboursement de l'emprunt ou dans le paiement de sa contribution au remboursement de l'emprunt ; ».

- **Article 3**

Au 1° de l'article 6-2, après le mot : « alinéa » sont ajoutés les mots : « du I ».

- **Article 4**

L'article 10-1 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après les mots : « de l'article 25-2 », sont insérés les mots : « et au deuxième alinéa de l'article 25-2-1 » ;
2° Au deuxième alinéa, après les mots : « le point d'information », sont insérés les mots : « mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution mentionné au deuxième alinéa de l'article 25-2-1 de cette même loi ».

- **Article 5**

Après l'article 10-3, il est inséré un article 10-4 ainsi rédigé :

« Art. 10-4. - Pour l'application de l'article 25-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit la notification de la demande du copropriétaire, la résolution tendant à autoriser ce copropriétaire à effectuer des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher qui affectent les parties communes de l'immeuble.
« En cas d'autorisation, le copropriétaire peut effectuer les travaux conformément au descriptif détaillé présenté à l'assemblée générale après l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. »

- **Article 6**

L'article 11 est ainsi modifié :
1° Au 3° du I, les mots : « au deuxième alinéa de l'article 26-7 » sont remplacés par les mots : « aux deuxièmes alinéas des articles 26-7 et 26-12 » ;
2° Au 7° du I, les mots : « aux articles 14-1 (2 e et 3 e alinéa), 14-2 (2 e alinéa) » sont remplacés par les mots : « aux I (2 e et 3 e alinéa) et II de l'article 14-1, ainsi qu'aux articles » et après les termes : « 25, » sont insérés les termes : « 25-2-1, » ;
3° au 8° du II, après les mots : « de l'article 25-2 » sont insérés les mots : « ou au deuxième alinéa de l'article 25-2-1 ».

- **Article 7**

Au deuxième alinéa de l'article 26-1, les mots : « au second alinéa du I de l'article 14-2 » sont remplacés par les mots : « au II de l'article 14-1 ».

- **Article 8**

Au premier alinéa de l'article 32, les mots : «, lorsque le copropriétaire a donné son accord » sont supprimés.

- **Article 9**

L'article 35 est ainsi modifié :
1° Au 2°, après les mots : « troisième alinéas » sont insérés les mots : « du I » ;
2° Au 3°, les mots : « au I de l'article 14-2 » sont remplacés par les mots : « au II de l'article 14-1 » ;
3° Au 5°, les mots : « au I de l'article 14-2 » sont remplacés par les mots : « au sixième alinéa du I de l'article 14-2-1 » ;
4° Après le 7°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
« 8° Des contributions prévues aux 1° et 2° de l'article 26-10 de la loi du 10 juillet 1965 ; ».

- **Article 10**

L'article 35-2 est ainsi modifié :
1° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
« Pour le versement des contributions au remboursement de l'emprunt collectif mentionné au III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par l'assemblée générale, le syndic adresse à chaque copropriétaire concerné un avis indiquant le montant de la somme exigible. » ;
2° Le dernier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :
« Les avis mentionnés aux trois premiers alinéas sont valablement adressés par voie électronique à l'adresse communiquée par le copropriétaire à cet effet, ou par lettre simple à défaut d'une telle communication. »

- **Article 11**

Au dernier alinéa de l'article 37, les mots : « deuxième alinéa de l'article 14-2 » sont remplacés par les mots : « deuxième alinéa au II de l'article 14-1 ».

- **Article 12**

A l'article 55, la référence : « R. 136-2 » est remplacée par la référence : « R. 113-8 ».

- **Article 13**

Au deuxième alinéa de l'article 61-1-3, la référence : « 14-2 » est remplacée par la référence : « 14-2-1 ».

- **Article 14**

L'article 64 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 64.-Les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique :
« 1° Soit par lettre recommandée électronique dans les conditions prévues aux articles R. 53 à R. 53-4 du code des postes et des communications électroniques ;
« 2° Soit au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications, dans les conditions prévues aux articles 64-5 à 64-9.
« Le délai que les notifications et mises en demeure par voie électronique font courir a pour point de départ le lendemain de la transmission, par le prestataire de service de confiance qualifié, de l'avis électronique informant le destinataire d'un envoi électronique. »

- **Article 15**

L'article 64-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 64-1.-Par exception, les notifications et mises en demeure sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lorsqu'un copropriétaire demande à les recevoir par voie postale.
« Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire. »

- **Article 16**

L'article 64-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 64-2.-Le syndic accompagne les avis d'appels de charge et les convocations aux assemblées générales de la mention selon laquelle est donnée la possibilité de recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale. »

- **Article 17**

L'article 64-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 64-3.-La notification des convocations prévue au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement. »

- **Article 18**

L'article 64-4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 64-4.-La demande mentionnée à l'article 64-1 peut être formulée à tout moment et par tout moyen permettant d'établir avec certitude sa date de réception.
« La demande prend effet le lendemain du huitième jour suivant sa réception par le syndic ou le jour de l'assemblée générale si cette demande a été formulée lors de l'assemblée générale.
« Si cette demande est formulée lors de l'assemblée générale, le syndic en fait mention sur le procès-verbal. »

- **Article 19**

L'article 65 est ainsi modifié :
1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
a) La référence : « 64-2 » est remplacée par la référence : « 64-1 » ;
b) Les mots : « a donné son accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie électronique » sont remplacés par les mots : « n'a pas demandé à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale » ;
2° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
a) La référence : « 64-2 » est remplacée par la référence : « 64-1 » ;
b) Les mots : « au dernier domicile ou » sont supprimés ;
c) Les mots : « indiquée au syndic » sont remplacés par les mots : « ou au dernier domicile communiqué par le copropriétaire à cet effet ».

- **Article 20**

Dans le tableau du 7.2.7 de l'annexe 1, intitulé : « AUTRES PRESTATIONS », après la ligne :
«

La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéas 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965

»,
sont insérées les lignes suivantes :

La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965
La gestion de l'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965

».

- **Article 21**

Dans la colonne DETAILS du VI intitulé : «-Autre prestations » de l'annexe 2 relative à la liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire, il est inséré un 16° bis ainsi rédigé :
« 16° bis Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 et gestion de cet emprunt ; ».

- **Article 22**

Les dispositions des articles 20 et 21 s'appliquent :
1° Aux contrats de syndic conclus postérieurement à la date d'entrée en vigueur du présent décret ;
2° Aux contrats de syndic en cours sous réserve de la conclusion d'un avenant entre les parties ayant pour objet d'introduire la prestation mentionnée au 16° bis du VI de l'annexe 2.

- **Article 23**

Le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de la ville et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 22 décembre 2025.

Sébastien Lecornu
Par le Premier ministre :

Le ministre de la ville et du logement,
Vincent Jeanbrun

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
Gérald Darmanin