

MODIFICATIONS APORTEES AU CODE CIVIL SUR
LA COPROPRIETE ET LES ASSOCIATIONS SYNDICALES

Chère Madame, Cher Monsieur,

Comme évoqué dans notre email nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous notre analyse et nos commentaires sur les principales modifications apportées au Code Civil concernant la copropriété et les associations syndicales :

I) DEFINITION ET ORGANISATION DE LA COPROPRIETE (ou de l'association syndicale)

- 1) L'article 664-2 vient nous éclairer sur la naissance du syndicat des copropriétaires pour les programmes neufs : la naissance d'un syndicat de copropriété intervient à la livraison du premier lot.
- 2) Le code civil introduit dans son nouvel article 664-7 la notion de parties communes spéciales (celles affectées à l'usage et l'utilité de plusieurs copropriétaires) et leurs corollaires : les charges spéciales.
- 3) Dans son article 664-17, le code civil redéfinit et complète l'objet du syndicat des copropriétaires ou de l'association syndicale : « Il a pour objet l'administration des parties communes ainsi que la conservation, l'amélioration et la valorisation de l'immeuble. » Nous retiendrons les notions d'amélioration et de valorisation qui ne figuraient pas dans le précédent texte.

De plus, cet article rend obligatoire la souscription d'une assurance responsabilité civile pour le syndicat des copropriétaires ou l'association syndicale ainsi que **pour les membres du conseil syndical**. Du fait que le conseil syndical n'ait pas de personnalité civile, la responsabilité des membres du conseil syndical ne pourrait être engagée que s'ils ont volontairement agi dans un intérêt contraire à celui de la copropriété.

☛ Sygéco fera le nécessaire auprès des compagnies et courtiers avec qui nous travaillons pour inclure cette assurance complémentaire.

II) ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE (ou de l'association syndicale)

A) ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

- 4) L'article 664-23 nous rappelle que l'assemblée générale est convoquée par le syndic. Mais que se passe-t-il lorsque le syndicat des copropriétaires ou l'association syndicale est dépourvue de syndic ?
Par le passé, il fallait saisir le juge pour convoquer une assemblée générale d'une copropriété dépourvue de syndic, aujourd'hui tout copropriétaire peut le faire de sa propre initiative. Idem en cas de carence de syndic (article 664-24).

- 5) L'article 664-24 prévoit désormais que « Tout copropriétaire peut exiger la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour statuer sur une question ne concernant que ses droits et obligations. »
- 6) Article 664-25 : Les demandes de mises à l'ordre du jour de résolutions à l'assemblée générales ne se font plus une fois la convocation réceptionnée mais avant l'envoi de la convocation par le syndic.
 - ☛ Toute demande de mises à l'ordre du jour de questions réceptionnées par le syndic une fois la convocation envoyée sera mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'année suivante.
- 7) L'article 664-26 introduit la possibilité d'adresser les convocations d'assemblée générale par recommandés électronique.
 - ☛ Nous recherchons actuellement l'outil informatique adéquat pour garantir la preuve de la date de réception.
- 8) Pour mémoire l'article 664-29 rappelle que l'assemblée générale ne délibère que sur les questions inscrites à l'ordre du jour.
- 9) *Au travers de l'article 664-32, la règle concernant les pouvoirs de représentation en assemblée générale (proxy) évolue, désormais ils ne pourront être confiés qu'à un autre copropriétaire qui pourra recevoir 3 pouvoirs sauf si le total de ses voix et de celles de ses mandants n'excède pas 20 pour cent des voix du syndicat auquel cas il pourra recevoir autant de pouvoir que possible jusqu'à atteindre 20% des tantièmes du syndicat des copropriétaires ou de l'association syndicale.
 - ☛ Par exemple : dans une association syndicale de 100 unités, un membre de l'association pourra recevoir jusqu'à 20 pouvoirs et représenter 20% (maximum) des tantièmes totaux de l'association.

*De plus cet article prévoit que : « Les droits de vote des copropriétaires débiteurs à l'égard du syndicat depuis plus d'un an sont suspendus jusqu'à l'acquittement total de leur dette et les majorités se recalculent en conséquence ».

 - ☛ Les débiteurs ne pourront donc plus prendre part au vote des questions à l'ordre du jour des assemblées générales.
- 10) Le code civil rappelle dans son article 664-34 que les décisions de l'assemblée générale se prennent à la majorité simple (majorité des présents et représentés) sauf disposition contraire du code civil.
- 11) Afin de favoriser l'entretien du patrimoine le législateur a modifié les majorités nécessaires en matière de réalisation de travaux en abaissant les majorités nécessaires pour la réalisation des travaux :
Les travaux qui se votaient précédemment à la majorité de l'article 664-35 se votent désormais à la majorité de l'article 664-34, en effet l'assemblée générale décide, à la majorité de l'article 664-34, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire.

- 12) Les travaux qui se votaient précédemment à la majorité de l'article 664-37 se votent désormais à la majorité de l'article 664-35 (majorité absolue de tous les copropriétaires ou des membres de l'association), à savoir : l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux rendus obligatoires par un texte légal ou réglementaire et des travaux d'économie énergie ou de réduction des gaz à effet de serre, lesquels relèvent, tout comme les travaux de conservation, de la majorité de l'article 664-34.

Dans le cadre de la modernisation du régime de la copropriété, les travaux concernant l'accès à la copropriété se votent à la majorité de l'article 664-35 : « toute décision relative aux modalités d'ouverture ou de fermeture des portes d'accès à l'immeuble et aux travaux corrélatifs. 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

- 13) Alors que le précédent texte prévoyait la convocation d'une assemblée générale supplémentaire lorsque le quorum n'était pas atteint pour les décisions se prenant à la majorité de l'article 664-35, l'article 664-36 prévoit désormais que si la résolution a recueilli plus d'un tiers des voix, la même assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 664-34.

- Nouveauté importante qui évitera dans de nombreux cas de convoquer des assemblées générales supplémentaires.
- Si la résolution recueille moins d'un tiers des voix, il sera nécessaire de convoquer une seconde assemblée générale.

- 14) Modification de la majorité de l'article 664-37 : alors que précédemment il fallait que la résolution obtienne plus de trois quart des voix pour être adoptée, le nouveau texte prévoit que les décisions obtiennent pour être adoptées les deux tiers des voix du syndicat et plus de 50% des copropriétaires en nombre.

- Il s'agit donc d'une double majorité, notre logiciel de gestion et de tenue des assemblées générales est déjà configurée pour cette nouvelle majorité.

B) LE SYNDIC DE LA COPROPRIETE (ou de l'association syndicale)

- 15) L'article 664-44 vient restreindre la possibilité de gestion d'ensemble immobilier (copropriété ou association syndicale) pour les syndics non professionnels. En effet, pour exercer la fonction de syndic (non professionnel ou bénévole) celui-ci doit impérativement être copropriétaire d'un ou de plusieurs lots dans la copropriété ou l'association syndicale qu'il est amené à gérer.

- 16) De nouvelles obligations vont devoir être respectées par le syndic professionnel, en effet ce dernier aura l'obligation de souscrire une assurance civile professionnelle et devra également être titulaire d'une garantie de remboursement des fonds qu'il est amené à manier.

- Cette mesure vise à protéger les copropriétés et les associations syndicales, nous faisons actuellement des appels d'offres pour pouvoir répondre dans les délais à ces nouvelles obligations.

Il est important d'évoquer la seconde partie de l'article qui impose que la « désignation d'un syndic » soit précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic. Cependant, seul le premier syndic est désigné, les suivants étant élus par l'assemblée des copropriétaires. Cette disposition ne s'appliquera donc que pour la première nomination.

- 17) L'article 664-46 indique que le syndic provisoire nommé par le promoteur dans le règlement de copropriété ne peut pas l'être pour une durée supérieure à 1 an. Néanmoins, la plupart des règlements de copropriété prévoyant que la première assemblée générale soit convoquée par le syndic dans un délai de 6 mois, le délai prévu par cet article ne devrait pas être dépassé.
- 18) Les missions du syndic sont définies à l'article 664-52 : elles sont plus claires et plus précises que dans le texte précédent avec notamment l'obligation d'ouvrir pour chaque copropriété un compte bancaire au nom du syndicat.
- ☛ Nous avons déjà chez Sygeco répondu à cette obligation en ouvrant un compte bancaire séparé pour chaque copropriétés et associations syndicales.
- 19) Afin d'améliorer la communication et la circulation de l'information, l'article 664-53 rend obligatoire (sauf décision contraire de l'assemblée générale) la tenue par le syndic d'un extranet client
- ☛ Nous avons déjà chez Sygeco répondu à cette obligation en donnant accès à chaque copropriétaire aux informations essentielles de son immeuble ou de son morcellement, notamment comptable, sur notre extranet.

C) LE CONSEIL SYNDICAL

Le nouveau texte consacre un chapitre complet au conseil syndical, nous retiendrons :

- 20) L'article 664-56 : Que le conseil syndical est obligatoire dans toute copropriété et association syndicale et que la décision de ne pas en constituer doit être votée par l'assemblée générale. Le texte rappelle la mission d'assistance et de surveillance au syndic du conseil syndical.
- 21) L'article 664-61 indique qu'il doit y avoir un président du conseil syndical et que le conseil syndical peut se faire assister par un expert dans sa mission.
- 22) L'article 664-62 rappelle que le conseil syndical peut demander copie au syndic des documents de gestion de la copropriété ou de l'association syndicale.

D) DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES COPROPRIETE

- 23) L'article 664-63 indique que les copropriétés constituées de 2 lots ne sont pas tenues de respecter les dispositions du code civil.
- 24) L'article 664-64 permet un régime dérogatoire aux copropriétés et associations syndicales de moins de 5 lots :
- Copropriété régis par leur seul règlement de copropriété.
 - Possibilité d'administration collégiale et consensuelle des immeubles par les copropriétaires eux-mêmes.
 - Possibilités ne pas avoir de syndic et de ne pas tenir d'AG.
- 25) L'article 664-65 prévoit de son côté un régime dérogatoire pour les copropriétés ne comportant aucun lot à usage d'habitation.

III) GESTION FINANCIERE DE LA COPROPRIETE

- 26) L'article 664-67 rappelle les obligations faites aux copropriétaires et membres d'associations de participer aux différentes charges de l'ensemble immobilier. Il s'agit d'une part des charges relatives à l'entretien, la réparation, la conservation, la gestion et l'administration et d'autre part celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements commun. Cette article indique également que les nouveaux règlements de copropriété doivent maintenant préciser : « les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »
- 27) L'article 664-68 rappelle les modalités d'entretien des parties communes à jouissance privative ⇒ la charge de l'entretien revient à celui ou ceux qui bénéficient de la jouissance.
- 28) L'article 664-73 rappelle que les créances du syndicat sont garanties par une hypothèque légale sur le lot
- ☛ Nous prendrons en cas de besoin et en fonction des montants dûs, des hypothèques sur les biens des copropriétaires débiteurs.
- 29) Le texte introduit de manière claire dans son article 664-75 que les charges sont exigibles le premier jour du trimestre ou de la période fixée par l'assemblée générale.
- ☛ Afin de pouvoir respecter cette obligation, nous enverrons systématiquement les charges 15 jours avant leur date d'exigibilité.
- 30) L'article 664-76 rappelle les différents appels de fonds pouvant être demandés aux copropriétaires et membres d'associations :
- L'avance de trésorerie si celle-ci est prévue par le règlement de copropriété
 - Les provisions trimestrielles ou mensuelles
 - Les appels exceptionnels : travaux,...
 - Les provisions pour le fonds de prévoyance qui devient obligatoire
- Le fonds de prévoyance devient obligatoire et ne peut être inférieur à 5% du budget voté, il ne peut être utilisé que pour la réalisation de travaux.
- ☛ Nous proposons déjà la constitution d'un fonds de prévoyance pour la réalisation des travaux futurs.

IV) CESSION DE LOTS OU FRACTION DE LOTS

Il n'y pas d'évolution notable dans ce chapitre par rapport au texte précédent, les modalités de vente des lots restent inchangées.

Nous cherchons tout de même à connaître la position des notaires concernant la rédaction de « l'état daté » prévue à l'article 664-78.

V) TRAVAUX, AMELIORATION, SURELEVATION ET RECONSTRUCTION

Comme vu dans l'article 664-35, le législateur a décidé pour faciliter l'entretien des copropriétés et des associations foncières d'abaisser les majorités nécessaires pour la réalisation de travaux.

31) L'article 664-84 indique les nouvelles règles de majorités concernant les travaux :
« L'assemblée générale décide, à la majorité de l'article 664-34, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire et, à la majorité de l'article 664-35, des autres travaux. »

32) Il nous paraissait important de faire un rappel sur l'article 664-88 : « Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droits ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale ».

Le texte indique aussi les modalités pour procéder à des travaux de surélévation ou de reconstruction des immeubles en copropriété.

VI) SYNDICATS SECONDAIRES, SCISSION ET UNION

Le texte rappelle ce qu'est un syndicat secondaire et un syndicat principal ainsi que les possibilités de scission et d'union en copropriété.

A) Syndicats secondaires

La possibilité de création de syndicats secondaires existait déjà dans le précédent texte ; elle a été complétée et clarifiée par 2 nouveaux articles du code civil

B) Scission de copropriété

Il s'agit ici d'un nouvel article qui n'existait pas dans le précédent texte de Loi. La scission de copropriété permet de « diviser pour mieux gérer ».

La scission dans une copropriété consiste en la séparation d'un ou plusieurs lots de la copropriété initiale afin de les transformer en une propriété distincte et autonome de la copropriété initiale.

La scission peut être demandée par un seul propriétaire – article 664-97 – qui devient le propriétaire unique de la nouvelle propriété qui n'est plus soumis au régime de la copropriété.

Lorsque la scission est demandée par un groupe de propriétaires – article 664-97 – le nouvel ensemble immobilier retrayé compose une nouvelle copropriété plus petite devant adopter un règlement de copropriété qui lui est propre.

Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial doit statuer à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division. Le syndicat des copropriétaires initial disparaît après l'accomplissement de toutes les formalités prévues à l'article 664-97. Les parties communes du syndicat initial doivent faire l'objet d'une opération de partage, ou à défaut être confiées à une entité de gestion autonome.

Cette entité de gestion pourra être une UNION DE SYNDICAT

C) Union de syndicats

Il s'agit ici d'un nouvel article qui n'existait pas dans le précédent texte de Loi.

Les sociétés, associations ou les copropriétés voisines peuvent constituer des unions. Celles-ci sont régies par des statuts régissant la répartition des voix et des charges entre ses adhérents.

Celles-ci ont la plupart du temps pour objet la gestion et l'entretien de services communs (chauffages, piscine, espaces verts, gardiennage, sécurité, jardinage...).

En pratique il faut que les copropriétés soient contiguës, ou tout au moins voisines. Ces unions peuvent être propriétaires de biens nécessaires à leur objet.

Une union de syndicats est dotée d'une personnalité civile. Elle peut passer des actes et sa responsabilité peut être engagée.

☛ Nous nous tenons à votre disposition pour évoquer plus en détail ce sujet dont l'application reste très rare.

VII) COPROPRIETES EN DIFFICULTES

Le Législateur estime nécessaire de prévoir un « arsenal » pour lutter contre les impayés et éviter de mettre les copropriétés et les syndicats face à de graves difficultés à assurer l'entretien et la conservation des copropriétés. L'objet de ce chapitre est d'instaurer différentes mesures permettant de redresser la situation financière des copropriétés, la nature de ces procédures varie selon la gravité des difficultés rencontrées.

A) Prévention des difficultés

33) L'article 664-104 prévoit la nomination par le juge en chambre à la demande du syndic ou des copropriétaires ou d'un créancier d'un mandataire ad hoc « chargé d'examiner les causes de ces défaillances et de proposer les mesures nécessaires à la prévention d'une éventuelle aggravation de la situation comptable. »

☛ La question du coût et de la prise en charge des honoraires du « mandataire ad hoc » n'est pas précisé dans le texte...

B) Administrateur provisoire

34) Dans l'article 664-106 il est indiqué que lorsque le syndicat de copropriétaires est confronté à de graves problèmes financiers ou qu'il ne parvient plus à assurer la conservation de l'immeuble, le juge en chambre peut désigner un administrateur provisoire. Celui-ci remplace le syndic pour prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

C) Dessaisissement

Il s'agit là de copropriétés confrontés à de graves difficultés voire à des difficultés irrémédiables

☛ Nous mettons actuellement en œuvre chez Sygeco de nouvelles procédures en matière de recouvrement des charges pour garantir aux syndicats et aux associations que nous gérons de ne pas arriver à ces cas de figure. Nous aborderons de manière détaillée par courrier séparé les différentes étapes du recouvrement des charges permettant d'assurer la bonne santé financière des résidences que nous gérons.

SECTION PREMIERE – AA – DES ENSEMBLES IMMOBILIERS**I) Champ d'application**

Le code civil amendé consacre une nouvelle section aux « ensembles immobiliers ». Cette section définit ce qu'est un ensemble immobilier et fixe des règles de gestion propre à cet ensemble immobilier, l'objectif étant de permettre un régime de gestion plus souple et adaptable que celui de la copropriété.

A noter : le statut de la copropriété est applicable aux ensembles immobiliers lorsqu'ils ne font pas l'objet d'une organisation différente. C'est donc le cas pour l'ensemble des associations syndicales existantes sur l'île. Les nouveaux développements en cours pourront choisir dans leur statut de déroger pour tout ou partie au régime de la copropriété. En effet, le précédent texte de Loi prévoyait que les morcellements, divisés en lots, soient organisés en association syndicale elle-même régie par le droit de la copropriété alors que le nouveau texte permettra aux associations syndicales de choisir ou pas comme régime juridique celui de la copropriété.

II) Cahier des charges de l'ensemble immobilier

35) Nous nous arrêtons sur l'article 664-21 qui prévoit un durcissement des règles pour les constructions non conformes au cahier des charges des associations : « Les règles du cahier des charges relatives à la destination, l'emplacement, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions constituent des servitudes réelles dont la violation est toujours sanctionnée par la démolition ou la mise en conformité, sans préjudice, le cas échéant, de l'octroi de dommages et intérêts. Leur respect peut être demandé tant par le syndic que par chaque membre de l'association dans le périmètre de laquelle ce cahier des charges s'applique. »

☛ Nous ne manquerons pas d'utiliser ces nouvelles règles en cas de besoin et pour préserver les intérêts des associations syndicales dont nous avons la gestion.

III) Associations foncières

Ce nouveau chapitre est entièrement consacré aux associations foncières qui sont un type particulier d'associations syndicales régies par leurs statuts (s'inspirant souvent eux même du régime de la copropriété).

La création des associations foncières répond au besoin des développements immobiliers de type « Smart Cities » d'avoir un organe de gestion permettant d'aménager et de valoriser des espaces communs à un ensemble hétérogène de propriétaires fonciers :

- Copropriétés, associations syndicales
- Propriétaires individuels
- Terrains
- Commerces ; industries
- Autre associations foncières

Conclusions : Les évolutions apportées au Code Civil répondent aux attentes des copropriétaires et membres des associations mais aussi à ceux de la profession, notamment par :

- L'obligation de création d'un fonds de prévoyance pour réaliser les travaux d'entretien des copropriétés et des associations syndicales.
- L'obligation pour le syndic de fournir à ses clients un Extranet sur lequel il pourra trouver l'essentiel des informations concernant sa résidence.
- La mise à disposition au conseil syndical de l'ensemble des pièces de gestion de leur copropriétés ou associations syndicales et ce dans un souci de transparence et de meilleure communication.
- L'obligation pour les syndics non professionnels d'être copropriétaire dans l'immeuble ou l'association pour pouvoir être nommé syndic.
- L'obligation pour les syndics professionnels d'avoir une assurance professionnelle ainsi qu'une garantie de remboursement des fonds qu'il détient pour le compte de ses clients.
- La possibilité de diffuser les convocations et les procès-verbaux par email.
- La possibilité de réaliser une seconde lecture immédiate pour les résolutions se votant à la majorité de l'article 664-35 permettant de ne pas avoir à convoquer de nouvelle assemblée générale.
- L'abaissement des majorités de vote nécessaires à la réalisation des travaux permettant un entretien des copropriétés et associations syndicales plus simple à mettre en œuvre.
- La modification de la règle des pouvoirs de représentation : 3 pouvoirs ou 20% des tantièmes.
- L'interdiction en assemblée générale du vote des copropriétaires et membres d'association qui ne sont pas à jours de leurs charges.
- La lutte contre les impayés et les copropriétés en difficultés.
- La création des associations foncières donnant un cadre de gestion plus souple aux grands ensembles immobiliers type « Smart Cities » en cours de développement dans l'île.

Ces évolutions entraînent pour le syndic la réalisation de nouvelles missions qui seront l'opportunité pour lui de faire valoir ses compétences et son professionnalisme.

Il est important de noter que ces modifications seront d'application immédiate (dès la promulgation de la Loi) pour toute les nouvelles copropriétés et que celles existantes auront un délai de 5 ans pour se mettre en conformité.

Ce nouveau texte propose un outil de gestion conforme à la réalité des copropriétés d'aujourd'hui et de permettre la gestion de celles de demain et notamment concernant les différents projets de « Smart Cities » de l'île.

De plus, la meilleure organisation des chapitres, le regroupement des articles par thème à l'intérieur des chapitres facilitent la lecture, la compréhension et l'appropriation de ce nouveau texte de Loi.

Nous nous tenons avec l'ensemble de l'équipe de SYGECO à votre disposition pour évoquer plus en détail les modifications apportées par cet amendement du Code Civil. Nous pourrions organiser en fonction de vos retours et demandes une réunion d'information pour continuer à approfondir ce sujet.

Nous vous souhaitons bonne réception de ce document.

Bien cordialement.

Régis MAUBERNARD
Business development manager
rmaubernard@sygeco.mu

LEGAL SUPPLEMENT 543*to the Government Gazette of Mauritius No. 103 of 10 November 2018***THE CODE CIVIL MAURICIEN (AMENDMENT) ACT 2018****Act No. 15 of 2018***I assent***PARAMASIVUM PILLAY VYAPOORY***9 November 2018 Acting President of the Republic*

ARRANGEMENT OF SECTIONS*Section*

1. Short title
2. Code Civil Mauricien amended
3. Consequential amendments
4. Commencement

An Act**To amend the Code Civil Mauricien by modernising the current regime of *copropriété* and for matters related thereto**

ENACTED by the Parliament of Mauritius, as follows –

1. Short title

This Act may be cited as the Code Civil Mauricien (Amendment) Act 2018.

2. Code Civil Mauricien amended

The Code Civil Mauricien is amended –

- (a) by inserting, after article 552, the following new article –

552-1. Un fonds peut faire l'objet d'une division visant à conférer à un tiers la propriété d'une partie de ce fonds situé au-dessus ou au-dessous d'une limite conventionnellement fixée. La propriété du dessus est appelée propriété superficière, celle du dessous propriété tréfoncière.

Un fonds peut également, moyennant établissement d'un état descriptif de division, faire l'objet d'une division spatiale portant création de volumes.

Ces volumes sont des immeubles par nature. Lorsqu'ils sont intégrés dans un ensemble immobilier au sens de l'article 664-119, ils sont soumis aux dispositions des articles 664-120 à 138.

L'état descriptif de division inclut ou est complété d'un acte constitutif de servitudes pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes créés.

- (b) in Livre Deuxième, Titre Quatrième, Chapitre Deuxième –

(i) by repealing “Section Première – A” and replacing it by the following Section –

SECTION PREMIÈRE – A**DE LA COPROPRIÉTÉ**

664. Les dispositions de la présente Section ont pour objet de fixer le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou à bâtir et ceux de la Section Première – AA et de réglementer la gestion des terrains bâtis et non bâtis et des équipements communs des ensembles immobiliers visés à l'article 664-119.

I – DÉFINITION ET ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

664-1. Les dispositions de la présente Section s'appliquent à tout immeuble bâti ou à bâtir dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

Elles s'appliquent aussi aux ensembles immobiliers composés de terrains ou d'immeubles implantés sur plusieurs unités foncières ou réalisés dans plusieurs volumes faisant l'objet de droits de propriété distincts et comportant des éléments à usage commun, lorsque ces ensembles immobiliers ne sont pas régis par une association foncière visée aux articles 664-123 et suivants.

664-2. Le statut de la copropriété s'applique, pour les immeubles bâtis existant, à compter du premier transfert de propriété d'un lot. Pour les immeubles à construire, le transfert de propriété des lots se produit immédiatement lors de la vente, mais le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat ne prend effet que lors de la livraison du premier lot. Conformément à l'article 1601-3, le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

664-3. Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part des parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être transitoire, formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

664-4. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Sont présumées privatives les parties réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

664-5. Les cloisons ou murs séparant des parties privatives et non compris dans le gros oeuvre sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

664-6. Les parties communes générales sont celles affectées à l'usage et l'utilité de tous les copropriétaires. Elles sont leur propriété indivise.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes générales –

- 1° le sol, les cours, les parcs et jardins et les voies d'accès;
- 2° le gros oeuvre des bâtiments, y compris les balcons et terrasses, même réservés à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires;
- 3° les éléments d'équipement commun y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés;
- 4° les coffres et les gaines;
- 5° les locaux des services communs;
- 6° les escaliers, passages et corridors.

Dans le silence ou la contradiction des titres, et sauf clause contraire du règlement de copropriété, sont réputés droits accessoires aux parties communes générales –

- 1° le droit de construire un bâtiment affecté à l'usage commun;
- 2° le droit d'affouiller le sol;

3° le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

664-7. Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. La création de parties communes spéciales implique la création de charges spéciales et réciproquement.

664-8. Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusive d'un copropriétaire. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires et, si elles sont des parties communes spéciales, à plusieurs d'entre eux.

664-9. Les parties communes spéciales et celles à jouissance privative doivent être expressément mentionnées dans l'état descriptif et le règlement de copropriété.

664-10. La quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à la valeur de l'ensemble des lots de l'immeuble, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la superficie, de la consistance et de la situation de chaque lot, sans égard à leur utilisation.

664-11. 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.

664-12. Un règlement conventionnel de copropriété, incluant un état descriptif de division, est établi par acte notarié. Il détermine les parties tant privatives que communes et les conditions de leur jouissance. Il détermine également la destination de l'immeuble et, dans le respect de cette destination, les affectations possibles des lots.

Il fixe les modalités d'administration du syndicat des copropriétaires, dans le respect des règles mentionnées ci-après, et comporte l'état de répartition des différentes catégories de charges.

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 par ses caractères ou sa situation.

En l'absence de règlement conventionnel, le règlement de copropriété incluant l'état descriptif de division est établi par décision de l'assemblée générale à la majorité de l'article 664-37 ou, à défaut, par décision du Juge en Chambre.

664-13. L'état descriptif de division, établi par un professionnel compétent, désigne, en précisant leur nature et en leur attribuant un numéro, les lots entre lesquels la propriété de l'immeuble est répartie; il indique la quote-part des parties communes qui leur est afférente.

Il doit comprendre des plans à l'échelle déterminant la limite des parties communes et des parties privatives.

L'Attorney-General peut, par voie de règlement, désigner la catégorie de professionnel compétent mentionné à l'alinéa 1.

664-14. Dans le respect du règlement de copropriété et des droits des autres copropriétaires, chaque copropriétaire use et jouit librement des parties communes ainsi que des parties privatives comprises dans son lot.

Il peut disposer librement de son lot mais ne peut aliéner séparément la partie privative de la quote-part de parties communes, ni inversement.

Chaque copropriétaire a droit au respect de sa vie privée.

664-15. Le règlement de copropriété incluant l'état descriptif, ainsi que les modifications qui peuvent lui être apportées, sont opposables aux copropriétaires, à leurs ayants-

cause, aux locataires ou occupants à dater de leur transcription à la conservation des hypothèques.

664-16. Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété ou le bail d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié. Cette mention lui rend ces documents opposables, même s'ils n'ont pas été transcrits.

664-17. La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a de plein droit la personnalité civile, et, à ce titre, un patrimoine. Les dispositions du Registration of Associations Act, du Companies Act et du Business Registration Act ainsi que de toutes autres lois régissant les personnes morales sont inapplicables aux syndicats de copropriétaires sauf l'effet des dispositions du présent Code.

Le syndicat établit le règlement de copropriété si celui-ci n'a pas été créé conformément à l'article 664-12. Il peut le modifier. Il a pour objet l'administration des parties communes ainsi que la conservation, l'amélioration et la valorisation de l'immeuble.

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par des désordres ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. Il est tenu d'assurer l'immeuble et d'assurer sa responsabilité civile ainsi que celle des membres du conseil syndical ou du conseil de la copropriété. Ces assurances constituent une charge de l'article 664-67 alinéa 1.

Il passe, de son chef, tous actes d'acquisition, d'aliénation des parties communes ou de constitution de tous droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces parties communes.

664-18. 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.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, la part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, après déduction des sommes exigibles par le syndicat. Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles du Land Acquisition Act.

664-19. Le syndicat peut se voir attribuer, à titre gratuit, dans le règlement de copropriété, ou acquérir, à titre onéreux ou gratuit, un ou plusieurs lots, qui entrent dans son patrimoine. Il peut également les céder. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre de ces lots. Les sommes représentant le prix de vente de ces lots ne peuvent être réparties entre les copropriétaires. Elles entrent dans le patrimoine du syndicat et sont affectées prioritairement au fonds de prévoyance visé à l'article 664-76.

664-20. 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.

II – ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

664-21. Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires. Leur exécution est confiée à un syndic, personne physique ou morale avec, le cas échéant, l'assistance d'un conseil syndical.

A – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTAIRES

664-22. L'assemblée générale est composée de tous les copropriétaires, sauf lorsque la loi ou le règlement de copropriété prévoit la réunion d'assemblées spéciales. Sous cette réserve, les assemblées spéciales sont soumises aux mêmes règles que les assemblées générales.

L'assemblée générale doit être réunie au moins une fois chaque année pour se prononcer sur l'approbation des comptes et sur le budget prévisionnel.

Le règlement de copropriété peut préciser les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales prévues par le présent Code.

664-23. L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, elle peut être convoquée, aux fins de nommer un syndic, par le président du conseil syndical ou, à défaut, par tout copropriétaire. Le Juge en Chambre, saisi par tout intéressé, peut également nommer un administrateur provisoire afin de convoquer et de présider l'assemblée.

664-24. La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le président du conseil syndical s'il existe un tel conseil, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoit un nombre inférieur de voix. La demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est sollicitée.

Tout copropriétaire peut exiger la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour statuer sur une question ne concernant que ses droits et obligations.

En cas de carence du syndic, constatée par une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de huit jours, dans la convocation d'une assemblée générale annuelle ou demandée en vertu des deux alinéas précédents, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un. En l'absence de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation, tout copropriétaire peut convoquer l'assemblée. La convocation est alors notifiée au syndic.

664-25. Avant l'envoi de la convocation par le syndic, tout copropriétaire peut demander l'inscription de toute question à l'ordre du jour.

664-26. La convocation contient le lieu et l'heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour et le projet de résolutions.

Elle doit être reçue par chaque copropriétaire au moins quinze jours avant la date de la réunion, et peut être adressée par tous moyens, notamment électroniques, prévus par le règlement de copropriété, permettant d'établir la preuve et la date de sa réception par le destinataire.

664-27. La convocation à l'assemblée générale doit être en outre accompagnée, en fonction de son objet –

1° des comptes de l'exercice écoulé;

2° du budget prévisionnel;

3° de tout projet éventuel de modification du règlement de copropriété incluant l'état descriptif de division;

4° d'une note précisant les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés.

664-28. Pour l'application de l'article 664-33 alinéa 1, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que les documents visés à l'article 664-27 et il

participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée à l'article 664-33 alinéa 1; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

664-29. L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et ayant fait l'objet de la notification des documents prévus à l'article 664-27.

664-30. Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence indiquant les noms et domicile de chaque copropriétaire, ou dénomination et siège pour les copropriétaires personnes morales et, s'il y a lieu, le nom de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose.

Cette feuille est émarginée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

664-31. Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne un président et un secrétaire, et les membres du bureau, s'il en est prévu un dans le règlement.

664-32. Chaque copropriétaire dispose dans une assemblée d'un nombre de voix attaché à son lot. Toutefois lorsqu'un copropriétaire dispose dans une assemblée d'un nombre de voix égal ou supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un autre copropriétaire muni d'un pouvoir spécial remis au syndic, cette remise pouvant être notamment effectuée par voie électronique. Il ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total de ses voix et de celles de ses mandants n'excède pas 20 pour cent des voix du syndicat. Le syndic, son conjoint, ses descendants, ses ascendants et ses préposés ne peuvent détenir aucun mandat de vote.

La cession de droits de vote entre copropriétaires est interdite.

Les droits de vote des copropriétaires débiteurs à l'égard du syndicat depuis plus d'un an sont suspendus jusqu'à l'acquittement total de leur dette et les majorités se recalculent en conséquence.

664-33. Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé de la société d'attribution 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.

Une société copropriétaire, autre que celle visée à l'alinéa précédent, est représentée par son représentant légal.

En cas d'indivision, les co-indivisaires doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Juge en Chambre à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Sauf convention contraire notifiée au syndic, les intéressés sont représentés par l'usufruitier en cas d'usufruit, et par le propriétaire dans les autres hypothèses de démembrement de propriété.

664-34. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par les dispositions de la présente Section.

664-35. Sont adoptés à la majorité absolue de tous les copropriétaires –

- 1° la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical;
- 2° l'autorisation donnée à certains copropriétaires ou à des tiers d'effectuer à leurs frais des travaux conformes à la destination de l'immeuble affectant son aspect extérieur ou les parties communes, sans appropriation de ces dernières;
- 3° les délégations de pouvoir du syndicat au syndic ou au conseil syndical;
- 4° 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;
- 5° toute décision relative aux modalités d'ouverture ou de fermeture des portes d'accès à l'immeuble et aux travaux corrélatifs. 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
- 6° l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux rendus obligatoires par un texte légal ou réglementaire et des travaux d'économie énergie ou de réduction des gaz à effet de serre, lesquels relèvent, tout comme les travaux de conservation, de la majorité de l'article 664-34.

664-36. Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité requise à l'article ci-dessus, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 664-34, en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli le tiers des voix, une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues à l'article 664-34. Si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues aux articles 664-26 et 664-27 n'ont pas à être renouvelées.

664-37. Sont prises à la majorité en nombre des copropriétaires représentant au moins les deux tiers de la totalité des voix, les décisions qui concernent –

- 1° les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 664-35 (4°);
- 2° l'établissement du règlement de copropriété s'il n'a pas été établi conformément à l'article 664-12;
- 3° la modification du règlement de copropriété pour autant qu'elle n'entraîne pas de changement de destination de l'immeuble;
- 4° la construction de bâtiments pour créer de nouveaux lots.

664-38. L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider du changement d'affectation de l'immeuble ou de l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Il en va de même de la suppression du service de gardiennage et de l'aliénation des locaux qui lui sont affectés, si le règlement de copropriété en fait un élément essentiel de la destination de l'immeuble.

664-39. 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.

664-40. Les majorités de voix pour le vote des décisions de l'assemblée générale sont calculées en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application de l'article 664-32 alinéa 2.

664-41. Il est établi, pour chaque assemblée, un procès-verbal des délibérations qui est signé, en fin de séance, par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un. Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, le procès-verbal mentionne les réserves formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Il est fait mention sur le procès-verbal, s'il y a lieu, de la réduction du nombre de voix des copropriétaires en fonction de l'article 664-32 alinéa 2.

Les procès-verbaux de chacune des assemblées et la feuille de présence sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

664-42. Le délai prévu à l'article 664-114 alinéa 2 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu à l'article 664-33 alinéa 1, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 664-114 alinéa 2.

En outre, dans le cas prévu à l'article 664-33 alinéa 1, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société propriétaire de lots, s'il n'a pas assisté à la réunion.

664-43. Une délégation de pouvoir, donnée par l'assemblée générale au syndic ou au conseil syndical à la majorité de l'article 664-35, ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée.

Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

B – LE SYNDIC DE LA COPROPRIÉTÉ

664-44. Les fonctions de syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale, professionnelle ou non, ou bénévole.

Tout syndic non professionnel doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots de la copropriété qu'il est amené à gérer. Si cette condition vient à cesser en cours de mandat, ce dernier devient caduc dans le délai d'un mois et, dans ce délai, le syndic a l'obligation de convoquer une assemblée générale qui statuera sur la désignation d'un nouveau syndic.

664-45. Le syndic professionnel doit, à peine de nullité de son mandat, être assuré au titre de ses fonctions et titulaire d'une garantie de remboursement des fonds qu'il est amené à manier. Sa désignation doit être précédée, à peine de nullité, d'une mise en concurrence.

664-46. Le syndic est élu par l'assemblée générale aux conditions de majorité prévues à l'article 664-35 pour une durée maximale de trois ans, renouvelable sans possibilité

de tacite reconduction. Toutefois, il peut être désigné par le règlement de copropriété pour un mandat ne pouvant excéder un an à compter de la date d'application du statut mentionné à l'article 664-2. Il peut ensuite être renouvelé par l'assemblée générale conformément à l'alinéa 1.

664-47. A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, et sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires, le Juge en Chambre désigne un syndic provisoire et, sous réserve des dispositions du dernier alinéa, fixe la durée de son mandat. Cette mission peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

Sans préjudice des missions particulières qui peuvent lui être confiées par la décision visée à l'alinéa 1 du présent article, le syndic provisoire administre la copropriété conformément aux règles du présent Code. Il doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du syndic provisoire cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

664-48. Dans tous les cas, autres que celui prévu à l'article 664-47, où le syndicat est dépourvu de syndic, et faute de convocation de l'assemblée générale conformément à l'article 664-24 alinéa 3, le Juge en Chambre, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur de la copropriété qui est chargé de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.

Les fonctions de cet administrateur cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

664-49. Les conditions de la rémunération du syndic sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat, sont fixées par l'assemblée générale, à la majorité prévue à l'article 664-37.

664-50. Le syndic met en oeuvre les décisions de l'assemblée générale, en sa qualité de représentant légal de la copropriété.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer.

Il peut cependant faire effectuer certains éléments de sa mission par ses préposés.

664-51. Le syndic établit et tient à la disposition des copropriétaires un registre de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits d'usufruit, de nue-propriété, ou de droits d'usage et d'habitation. Ce registre mentionne leur nom et leur adresse, ainsi que leur état-civil et leur domicile réel ou élu. Le syndic s'assure de la confidentialité de son contenu au regard des tiers.

664-52. Sans préjudice des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente Section, ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé –

- 1° d'assurer le respect du règlement de copropriété et l'exécution des décisions de l'assemblée générale;
- 2° d'administrer l'immeuble pour le compte du syndicat, 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;

- 3° de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, et d'assurer la transcription à la conservation des hypothèques du règlement de copropriété et de ses modifications;
- 4° d'ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat;
- 5° de représenter le syndicat aux assemblées d'associations foncières dont les copropriétaires sont membres;
- 6° d'assurer la gestion comptable et financière du syndicat et de tenir une comptabilité faisant apparaître les recettes et les dépenses, l'état des dettes et créances du syndicat et la situation financière de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat;
- 7° d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et de leur proposer les travaux nécessaires à sa conservation;
- 8° d'engager et congédier le personnel du syndicat et fixer les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

664-53. Le syndic détient les archives du syndicat et les transmet à son successeur.

Il tient à la disposition des copropriétaires et du conseil syndical le règlement de copropriété et ses modificatifs, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les états financiers ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans et documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Ces données, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 664-34, doivent être accessibles aux copropriétaires de manière dématérialisée et sécurisée.

Le syndic délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux.

664-54. Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

664-55. A peine d'inopposabilité au syndicat des copropriétaires, toute convention entre le syndicat et le syndic, ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic, doit être préalablement autorisée par une décision de l'assemblée générale précisant la nature des liens rendant nécessaire cette autorisation.

C – LE CONSEIL SYNDICAL

664-56. Un conseil syndical, organe de surveillance, dépourvu de pouvoir de décision sauf délégation prévue à l'article 664-43, assiste le syndic dans sa gestion.

Toutefois, l'assemblée générale peut décider, à la majorité prévue à l'article 664-35, de ne pas constituer de conseil syndical. La décision contraire peut être prise à la même majorité.

664-57. Le règlement de copropriété fixe le nombre des membres du conseil syndical et la durée de leur mandat, qui ne peut excéder trois ans. Le syndic, son conjoint, ses ascendants, ses descendants, de même que ses préposés ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres de ce conseil, choisis parmi les copropriétaires, sont désignés et peuvent être révoqués par l'assemblée générale, à la majorité prévue à l'article 664-35.

664-58. A défaut de désignation par l'assemblée générale, le Juge en Chambre, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou le syndic, peut avec l'accord des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ou constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

664-59. Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, le conseil syndical doit comprendre un représentant de chaque syndicat secondaire qui est désigné par une assemblée générale du syndicat secondaire.

664-60. Des membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges reste vacant pour quelque cause que ce soit.

664-61. Le conseil syndical élit parmi ses membres, un président lequel a voix prépondérante. Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout expert de son choix. Les honoraires de ces experts ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration.

664-62. Outre les missions qui lui sont conférées par d'autres articles de la présente Section, le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toute question concernant le syndicat pour laquelle il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il peut prendre connaissance et copie de toutes pièces ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Il reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 664-43.

D – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CERTAINES COPROPRIÉTÉS

664-63. Dans les copropriétés ne comportant que deux lots à usage d'habitation, de commerce ou de bureaux, les copropriétaires peuvent passer un contrat relatif à l'exercice de leurs droits, pour une durée initiale de trois ans, renouvelable chaque année par tacite reconduction.

Ce contrat n'est pas tenu de respecter les dispositions de la présente Section. Il doit cependant prévoir les modalités de représentation du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers et ne peut déroger aux dispositions légales relatives au calcul des charges. Il est caduc en cas de mutation, à titre gratuit ou onéreux, de l'un des lots ou d'une fraction de lot, sauf accord des parties.

664-64. Les copropriétés ne comportant pas plus de cinq lots à usage d'habitation, de commerce ou de bureaux, peuvent être régies par leur seul règlement de copropriété. Celui-ci peut intégrer des dispositions dérogatoires aux règles de la présente Section. Il peut notamment prévoir une administration collégiale et consensuelle des immeubles par les copropriétaires eux-mêmes sans la nomination d'un syndic et sans la tenue d'assemblées générales.

Ces dérogations sont toutefois soumises aux conditions suivantes –

1° le règlement de copropriété doit être établi par acte notarié;

2° il doit prévoir la constitution et le mode de fonctionnement d'un conseil de la copropriété regroupant tous les membres du syndicat des copropriétaires, qui élit un président et un trésorier. Ce conseil ne peut, par ses décisions, porter atteinte ni à la destination de l'immeuble ni aux droits des copropriétaires sur la partie privative de leur lot;

3° il doit fixer les règles de répartition et de paiement des charges dans le respect des articles 664-10 et 664-67;

4° il doit organiser le libre accès des copropriétaires aux informations financières et bancaires de la copropriété.

664-65. Dans les copropriétés comportant plus de cinq lots dont aucun n'est à usage d'habitation, les règles de la présente Section sont applicables sous les exceptions suivantes –

1° les décisions relevant de l'article 664-34 sont prises par un conseil de la copropriété qui doit obligatoirement être constitué. Ce conseil comprend un nombre impair de membres, entre trois et sept, élu par l'assemblée générale à la majorité de l'article 664-35. Il élit en son sein un président;

2° les copropriétaires peuvent définir librement, avec le syndic, les modalités de son mandat et de sa rémunération;

3° ils peuvent également, à la majorité de l'article 664-35, permettre au conseil de la copropriété de prendre les décisions relevant du dit article.

664-66. Les copropriétés comportant une majorité de logements sociaux peuvent être soumises à des règles dérogatoires à celles de la présente Section.

III – GESTION FINANCIÈRE DE LA COPROPRIÉTÉ

664-67. Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à l'entretien, la réparation, la conservation et la gestion de l'immeuble, ainsi qu'à l'administration de la copropriété.

Ils le font proportionnellement aux quotes-parts des parties communes attachées à leurs lots telles que ces valeurs résultent de l'application des dispositions de l'article 664-10. Ils sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective de ces services et éléments communs à l'égard de leur lot. Le règlement de copropriété peut également prévoir que cette participation soit déterminée en fonction des consommations relevées pour chaque lot lorsqu'elles peuvent être mesurées.

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

664-68. La charge de l'entretien d'une partie commune dont le règlement de copropriété réserve la jouissance à un copropriétaire n'incombe qu'à celui-ci. Lorsque cette jouissance est réservée à plusieurs copropriétaires, cette charge est répartie entre eux proportionnellement à la valeur relative de leur droit de jouissance sur cette partie commune.

664-69. Sous réserve des dispositions des articles 664-70 et 71, la répartition des quotes-parts de charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

664-70. Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par les dispositions de la présente Section, 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 du 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 de l'article 664-34.

664-71. Tout copropriétaire, ainsi que le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic préalablement mandaté en assemblée générale, peut, à tout moment, saisir le Juge en Chambre –

- 1° à défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des quotes-parts dans les cas prévus à l'article 664-70;
- 2° en cas de non-respect des principes de répartition déterminés par les articles 664-10, 664-67 et 664-68;
- 3° si la quote-part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la quote-part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions des articles 664-10 et 664-67.

La recevabilité de l'action d'un copropriétaire est subordonnée à la mise en cause du syndic.

Si l'action est reconnue fondée, le Juge en Chambre procède à la nouvelle répartition des quotes-parts. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.

664-72. Chaque fois qu'une action en justice intentée contre le syndicat a pour objet ou peut avoir pour conséquence une révision de la répartition des charges, et indépendamment du droit pour tout copropriétaire d'intervenir personnellement dans l'instance, le syndic ou tout copropriétaire peut, s'il existe des oppositions d'intérêts entre les copropriétaires qui ne sont pas demandeurs, présenter une requête en vue de la désignation d'un mandataire *ad hoc*.

Dans ce cas, la signification des actes de procédure est valablement faite aux copropriétaires intervenants ainsi qu'au mandataire *ad hoc*.

664-73. Le paiement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, exigibles depuis moins de cinq ans, est, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanti par une hypothèque légale sur son lot.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque, en consentir la mainlevée et requérir la radiation en cas d'extinction de la dette, sans qu'il soit besoin d'une intervention de l'assemblée générale.

Les créances visées à l'alinéa 1 bénéficient, en outre, au profit du syndicat –

- 1° du privilège prévu à l'article 2150-2 en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur les meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire, ainsi que sur les sommes dues par le locataire à son bailleur;
- 2° du privilège prévu à l'article 2151.

664-74. Le syndic tient, pour chaque syndicat de copropriétaires, une comptabilité séparée de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté chaque année par l'assemblée générale.

664-75. 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.

664-76. Le syndic procède auprès des copropriétaires aux appels de fonds –

- 1° de l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété;
- 2° des provisions trimestrielles visées à l'article 664-75;
- 3° en cours d'exercice, des sommes correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées, tels les travaux, et effectivement acquittées;
- 4° de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux votés par ladite assemblée;
- 5° des sommes destinées à abonder un fonds de prévoyance dont le montant ne peut être inférieur à 5 pour cent du budget annuel de la copropriété, étant précisé que les sommes constituant le fonds de prévoyance restent propriété du syndicat et ne peuvent être utilisées que pour la réalisation de travaux.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Le syndic peut, en cas de travaux urgents, visés à l'article 664-54, et en cas d'insuffisance du fonds de prévoyance, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

664-77. Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. Le règlement de copropriété peut prévoir, en outre, une clause pénale pour le cas où les copropriétaires n'exécuteraient pas leurs obligations.

IV – CESSION DE LOTS OU DE FRACTIONS DE LOT

664-78. Avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, le notaire chargé de recevoir l'acte ou le propriétaire qui cède son droit ou dont le droit est vendu, doit demander au syndic un état daté qui indique, sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant –

- 1° dans les charges dont le montant est liquide et exigible;
- 2° dans celles, dont le montant n'est pas encore liquide et exigible;
- 3° dans celles qui peuvent résulter d'une décision antérieurement prise mais non encore exécutée ainsi qu'éventuellement le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

664-79. 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 au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée (électronique ou postale) 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, à peine de nullité, énonce le

montant et les causes de la créance qui doit être liquide et exigible et contient élection de domicile. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans le délai de trois mois, il verse les fonds retenus au syndicat sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par l'une des parties.

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.

664-80. Toute clause du règlement de copropriété stipulant une solidarité entre vendeur et acheteur ou entre les copropriétaires est nulle.

664-81. Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par celui qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des noms, prénoms, ou s'il s'agit d'une personne morale, dénomination sociale, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit.

V – TRAVAUX, AMÉLIORATION, SURÉLÉVATION ET RECONSTRUCTION

A – RÈGLES COMMUNES

664-82. Les droits de construire ou de surélever, droits accessoires aux parties communes et appartenant au syndicat des copropriétaires, ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un copropriétaire ou un tiers se les réserverait.

La décision de cession d'un droit accessoire autre que le droit de surélévation est prise à la majorité de l'article 664-37.

664-83. Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux ou de la surélévation 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'il s'agit de travaux de surélévation, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes et, s'il s'agit d'autres travaux, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

B – TRAVAUX ET AMÉLIORATIONS

664-84. L'assemblée générale décide, à la majorité de l'article 664-34, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire et, à la majorité de l'article 664-35, des autres travaux. Elle fixe, à la même majorité que celle applicable aux travaux concernés –

1° la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 664-83 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 des dépenses plus élevée;

2° la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés proportionnellement aux quotes-parts des parties communes afférentes à leur lot.

664-85. Les copropriétaires n'ayant pas donné leur accord à la réalisation des travaux décidés à la majorité de l'article 664-35 peuvent –

1° demander au Juge en Chambre de leur rendre la décision prise inopposable au regard du caractère somptuaire des améliorations décidées;

2° ne payer le coût des travaux que par annuités égales au dixième de la somme totale leur incombant, le taux d'intérêt applicable étant celui de l'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées à cet alinéa le 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.

664-86. Lorsque l'assemblée générale refuse d'autoriser un ou plusieurs copropriétaires à exécuter dans les parties communes des travaux d'amélioration visés à l'article 664-35 (2°), ce ou ces copropriétaires peuvent être autorisés par le Juge en Chambre à les accomplir aux conditions qu'il fixe.

664-87. Les ouvrages résultant des travaux affectant des parties communes mais réalisés par un copropriétaire sont réputés parties privatives.

Ils constituent des parties communes spéciales lorsqu'ils sont susceptibles d'être utilisés par plusieurs copropriétaires. Dans ce cas, l'assemblée générale, à la majorité de l'article 664-34, fixe les conditions juridiques, matérielles et financières auxquelles les copropriétaires n'ayant pas financé la réalisation de ces ouvrages pourront les utiliser, et modifie, en conséquence, le règlement de copropriété.

664-88. Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droits ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale.

C – SURÉLÉVATION

664-89. La surélévation s'entend d'une augmentation de la hauteur de l'immeuble.

Lorsqu'elle est réalisée sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat, elle est décidée à la majorité de l'article 664-37 pour la création de locaux à usage privatif et à la majorité de l'article 664-35, sans possibilité d'application de l'article 664-36, pour la création de locaux à usage commun. Lorsqu'elle n'est pas réalisée sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat, la décision de céder le droit de surélever un bâtiment est prise à la majorité de l'article 664-35, sans possibilité d'application de l'article 664-36, et s'il existe plusieurs bâtiments, à la majorité de l'article 664-35, sans possibilité d'application de l'article 664-36 des voix des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever.

L'accord des copropriétaires de locaux situés en tout ou partie sous la surélévation projetée doit être obtenu.

D – RECONSTRUCTION

664-90. En cas de destruction totale ou partielle, les copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peuvent décider, à la majorité absolue des voix de ces seuls copropriétaires, la reconstruction du bâtiment endommagé.

Ils sont seuls tenus à participer au financement de cette reconstruction, au prorata de leur quote-part dans le bâtiment sinistré.

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 des dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

664-91. En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions des articles 664-84 et 664-85 sont applicables.

664-92. Lorsque la reconstruction de l'immeuble détruit est décidée, les indemnités versées par l'assurance au syndicat des copropriétaires sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, nécessairement affectées à la reconstruction.

664-93. Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 664-90, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, l'indemnité d'assurance est versée au syndicat des copropriétaires, à charge pour lui de faire les travaux rendus nécessaires par le sinistre, et d'indemniser chacun des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

Les lots composant le bâtiment sont alors annulés et il est établi, à la seule requête du syndic, un modificatif au règlement de copropriété.

IV – SYNDICATS SECONDAIRES, SCISSION ET UNION

A – SYNDICATS SECONDAIRES

664-94. Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités peuvent, réunis en assemblée spéciale, à la majorité de l'article 664-35, décider la constitution entre eux d'un syndicat 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 résultants, 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 664-35.5

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

664-95. L'assemblée générale d'un syndicat secondaire peut habiliter le président du conseil syndical secondaire ou, à défaut, un copropriétaire, à l'effet de représenter les copropriétaires du syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal –

1° en lui conférant, à la majorité de l'article 664-35, pour une durée d'un an, un mandat général de voter toutes les décisions relevant de l'article 664-34. Une résolution relative à ce mandat général est inscrite chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale;

2° en lui conférant un mandat spécial, à la majorité de l'article 664-35 ou 664-37 ou à l'unanimité de l'article 664-38, l'habilitant à voter une décision relevant de l'une ou l'autre de ces majorités ou unanimité.

Le mandataire rend compte de son mandat à la prochaine assemblée générale du syndicat secondaire.

B – SCISSION DE COPROPRIÉTÉ

664-96. La scission de copropriété peut intervenir, si la division au sol est possible, dans les conditions suivantes –

1° lorsque les lots bâtis ou non bâtis appartiennent à un propriétaire unique;

2° lorsque les lots appartiennent à plusieurs propriétaires et correspondent à un ou plusieurs bâtiments.

Peut également faire l'objet d'une scission en volumes, un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes à destination différente, pour autant que chacune de ces entités permette

une gestion autonome. Au sens du présent article, le logement social constitue une destination spécifique.

La scission ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

664-97. La demande de retrait est formulée –

1° soit par le propriétaire unique du ou des lots à retirer;

2° soit par une assemblée spéciale des copropriétaires du ou des bâtiments ou du ou des volumes à retirer, statuant à la majorité de l'article 664-35, sans possibilité d'application de l'article 664-36.

L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires initial statue, à la majorité de l'article 664-35, sans possibilité d'application de l'article 664-36, sur les demandes de retrait ainsi formulées, sur les conditions matérielles, juridiques et financières de la scission, ainsi que sur les modalités de dissolution de ce syndicat.

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 664-34, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la scission. A défaut, ces adaptations peuvent être effectuées par le Juge en Chambre.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement de ce nouveau règlement de copropriété.

En cas de scission, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité de l'article 664-35. Dans cette hypothèse, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci.

664-98. La division ne prend effet que lorsque sont devenues définitives les décisions mentionnées à l'article précédent.

664-99. La liquidation du syndicat initial s'effectue conformément à la présente Section. Le patrimoine du syndicat est partagé en fonction des tantièmes des parties communes générales.

Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché.

Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

C – UNION DE SYNDICATS

664-100. 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 et d'ouvrages 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 et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Elle peut être propriétaire des éléments communs qu'elle gère.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente Section.

Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union sauf en cas de scission.

Les éléments et ouvrages d'intérêt commun subsistants sont alors gérés conformément aux dispositions de l'article 664-1 alinéa 2.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité de l'article 664-35. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité de l'article 664-37.

664-101. Participent à l'assemblée générale de l'union –

1° le syndic de chaque syndicat des copropriétaires ou, à défaut, un copropriétaire désigné à cette fin par les assemblées générales des syndicats de copropriétaires;

2° les propriétaires qui ont adhéré à l'union, ou leur mandataire ou, s'il s'agit de personnes morales, leur représentant légal.

Un même représentant ne peut agir pour le compte de plusieurs membres de l'union, et le président de l'union ne peut représenter l'un de ses membres.

664-102. Le président de l'union est élu par l'assemblée générale et en exécute les décisions.

664-103. Un conseil de l'union composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union l'assiste et contrôle sa gestion. Il peut se voir déléguer, par l'assemblée générale de l'union, le pouvoir de prendre des décisions qui, dans une copropriété, relèveraient de la majorité des articles 664-34 et 664-35.

V – COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

A – PRÉVENTION DES DIFFICULTÉS

664-104. Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 pour cent des sommes exigibles en vertu de l'article 664-76, le syndic ou les copropriétaires qui assurent eux-mêmes la gestion collective de l'immeuble, doit ou doivent saisir le Juge en Chambre en vue de la désignation d'un mandataire *ad hoc* chargé d'examiner les causes de ces défaillances et de proposer les mesures nécessaires à la prévention d'une éventuelle aggravation de la situation comptable. Aux mêmes fins, le Juge en Chambre peut être saisi par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votées par l'assemblée générale et exécutées, restent impayées depuis plus de six mois et si ce créancier a adressé au syndic ou aux copropriétaires qui assurent la gestion collective de l'immeuble un commandement de payer resté infructueux.

664-105. Le mandataire *ad hoc* a pour mission de prévoir et d'aménager, si possible, des facilités de paiement sous forme de moratoires et de versements échelonnés dans le temps.

Pour ce faire, il négocie directement avec les créanciers, les copropriétaires et les représentants du syndicat afin de proposer, dans l'intérêt de toutes les parties, certaines concessions nécessaires au remboursement progressif, total ou partiel, des dettes de la copropriété ainsi que des dettes personnelles de chacun de ses copropriétaires.

Lorsqu'elles ont reçu l'assentiment des intéressés ou de certains d'entre eux, les propositions du mandataire *ad hoc* sont alors transmises au Juge en Chambre et deviennent exécutoires par ordonnance de celui-ci.

B – ADMINISTRATION PROVISOIRE

664-106. Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à l'entretien de l'immeuble, le Juge en Chambre, saisi par le syndic, un créancier ou des copropriétaires

représentant au moins 15 pour cent des voix, peut désigner par ordonnance, pour une année renouvelable, un administrateur provisoire de la copropriété. Celui-ci est chargé de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Il dispose, à cette fin, de tous les pouvoirs du syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et de tous ceux de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de celui de disposer de l'immeuble.

664-107. L'administrateur provisoire peut solliciter du Juge en Chambre –

- 1° la suspension ou l'interdiction provisoire de toutes les actions en justice intentées par les créanciers et tendant à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ou à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz ou d'électricité 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;
- 2° l'autorisation de procéder à la scission de la copropriété ou à la vente de certaines de ses parties ou de ses dépendances. Le Juge en fixe alors les modalités.

664-108. L'administrateur provisoire doit, en outre, constituer un dossier en vue de l'obtention d'un financement de l'État ou de la collectivité locale sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble qu'il est chargé d'administrer.

C – DESSAISISSEMENT

664-109. Lorsque le syndicat des copropriétaires est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en oeuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants, le Ministre du Logement ou le maire de la commune sur le territoire duquel est implanté l'immeuble peut saisir le Juge en Chambre aux fins de désignation –

- 1° d'un administrateur provisoire, s'il n'en a pas été nommé sur le fondement des articles 664-106 à 664-108;
- 2° d'un ou plusieurs experts chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en oeuvre.

La saisine peut être également effectuée par le syndic, l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant 15 pour cent au moins des voix du syndicat.

664-110. Si le rapport d'expertise confirme le caractère irrémédiable et la gravité de la situation financière, l'état de délabrement de l'immeuble et l'importance des travaux à mettre en oeuvre pour sa réhabilitation ou la nécessité de procéder à sa démolition, le Juge en Chambre peut dessaisir le syndicat des copropriétaires de la gestion de l'immeuble et la soumettre à la tutelle permanente d'un administrateur judiciaire. En outre, lorsqu'aucun financement de l'État ou des collectivités locales ne paraît en mesure de permettre, à l'avenir, l'assainissement de la situation financière et la réhabilitation de l'immeuble, une procédure d'expropriation des copropriétaires peut être mise en oeuvre à la demande et au profit du Ministre du Logement ou du maire de la commune sur le territoire duquel est implanté l'immeuble.

VI – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DE PROCÉDURE

664-111. Le syndic ne peut tenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée. Dans tous les cas, il doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

664-112. Tout intéressé peut demander au Juge en Chambre de désigner un mandataire *ad hoc* pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues

ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la dite construction.

664-113. A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance. Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

664-114. Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application des dispositions de la présente Section entre les copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par cinq ans et les actions réelles par trente 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, cette notification étant faite dans le délai de deux mois de la tenue de l'assemblée générale.

664-115. 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 Section, le Juge en Chambre saisi par un copropriétaire 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 664-83.

664-116. Tous les litiges nés de l'application de la présente Section sont de la compétence du Juge en Chambre dans les limites et selon les dispositions des sections 71 et suivantes du Courts Act.

Les litiges relatifs à des copropriétés visées à l'article 664-65 peuvent être soumis à une procédure arbitrale.

664-117. Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la présente Section, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au dernier domicile notifié au syndic. Elles peuvent l'être par communication électronique permettant de garantir la preuve de la date de réception, sauf si plus d'un tiers des membres du syndicat s'y oppose.

664-118. En vue de l'application de l'article 664-117, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu.

(ii) by inserting, after Section Première – A, the following new Sections –

SECTION PREMIÈRE – AA – DES ENSEMBLES IMMOBILIERS

I – CHAMP D'APPLICATION

664-119. Sont soumis aux règles de la présente Section les ensembles immobiliers composés de plusieurs terrains ou volumes bâtis ou destinés à l'être, ou même à destination agricole ou industrielle, assiettes de propriétés individuelles ou de copropriétés, et comportant des terrains, volumes, éléments, ou équipements qui, quel qu'en soit leur propriétaire, sont mis à la disposition de chacun des propriétaires ou copropriétaires ou d'une partie d'entre eux.

II – CAHIER DES CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

664-120. L'ensemble immobilier tel que défini à l'article précédent est régi par un cahier des charges qui détermine la destination de l'ensemble immobilier et des secteurs qui le composent ainsi que les modalités d'utilisation de ces secteurs, notamment quant aux constructions et équipements qui peuvent y être édifiés. Le cahier des charges, dont le périmètre doit coïncider avec celui d'une association foncière, comprend un plan à l'échelle de l'ensemble immobilier.

Il est établi par acte notarié et transcrit, ainsi que ses modificatifs, à la conservation des hypothèques.

Tout acte de mutation d'un bien immobilier ou de cession de droits réels compris dans son périmètre doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du cahier des charges et de ses modificatifs, cette mention lui rendant ces documents opposables, même s'ils n'ont pas été encore transcrits.

664-121. Les règles du cahier des charges relatives à la destination, l'emplacement, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions constituent des servitudes réelles dont la violation est toujours sanctionnée par la démolition ou la mise en conformité, sans préjudice, le cas échéant, de l'octroi de dommages et intérêts. Leur respect peut être demandé tant par l'administrateur que par chaque membre de l'association foncière dans le périmètre de laquelle ce cahier des charges s'applique.

664-122. Les dispositions du cahier des charges peuvent être modifiées par un vote à la majorité prévue à l'article 664-37.

Toutefois, la destination de l'ensemble immobilier ou d'un secteur ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des membres de l'association concernée. Elle peut cependant l'être par un vote à la majorité des deux tiers des membres lorsque le caractère d'intérêt public d'une telle modification a été reconnu par une décision de l'autorité compétente de l'Etat dans le ressort duquel est située l'association foncière considérée.

III – ASSOCIATIONS FONCIÈRES

A – RÈGLES GÉNÉRALES

664-123. L'association foncière est une association réelle de propriétaires, dotée de la personnalité civile, ayant pour objet l'appropriation et/ou la gestion des terrains, volumes éléments et équipements visés à l'article 664-119.

Elle n'est pas régie par les dispositions du Registration of Associations Act, du Companies Act, du Business Registration Act ainsi que de toutes autres lois régissant les personnes morales.

664-124. L'association foncière peut être propriétaire des terrains qu'elle gère. Dans le cas contraire, les droits des personnes privées propriétaires des terrains, volumes, éléments, ou équipements mis à la disposition de chacun des propriétaires ou copropriétaires ou d'une partie d'entre eux sont restreints de plein droit à proportion des pouvoirs légaux conférés à l'association foncière.

664-125. Les droits et obligations qui découlent de la constitution d'une association foncière sont attachés à tous les immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

664-126. Les statuts de l'association foncière définissent son nom, son objet, son siège, la liste des immeubles compris dans son périmètre et celle des terrains, volumes, éléments, ou équipements entrant dans son objet ou susceptibles d'y entrer.

Ils fixent, dans le respect des règles fixées par la présente section, ses modalités de fonctionnement et de financement qui doivent prévoir la constitution d'un fonds de travaux pour l'entretien et le renouvellement des éléments entrant dans son objet.

Ils prévoient également leurs règles de modification.

Dans les zones spécifiques définies par des textes réglementaires, l'autorité compétente peut, en cas de carence ou de refus des organes de décision, adapter et compléter l'objet des associations foncières pour tenir compte, notamment, des évolutions techniques et nouvelles technologies intervenues depuis leur création.

Ces statuts, ainsi que leurs modificatifs, sont établis par acte notarié et transcrits à la conservation des hypothèques et tout acte de mutation d'un bien immobilier ou de cession de droits réels compris dans son périmètre doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit en a eu préalablement connaissance, cette mention lui rendant ces documents opposables, même s'ils n'ont pas été encore transcrits.

664-127. Les terrains, volumes, éléments et équipements à usage commun dont la propriété n'a pas été transférée à l'association foncière ne peuvent être cédés qu'à une personne publique ou à une autre association foncière.

Ils demeurent dans le patrimoine de la personne à laquelle ils ont été cédés, même en cas de perte de leur usage commun.

664-128. L'assemblée générale de l'association foncière élit, à la majorité de l'article 664-130, pour un délai maximum de trois ans, un administrateur qu'elle peut révoquer à tout moment.

L'administrateur n'est élu que pour un an renouvelable s'il est ou a été le développeur ou promoteur du projet.

Il représente l'association foncière vis-à-vis des tiers, prépare son budget, règle ses dépenses, recouvre ses créances et fait respecter le cahier des charges.

Il a, sous réserve de dispositions contraires des statuts, une compétence générale pour gérer l'ensemble des éléments mentionnés à l'article 664-124 alinéa 1, mais ne peut prendre d'actes de disposition.

Il doit informer le conseil des membres de son action au moins une fois par trimestre.

664-1 29. L'assemblée générale de l'association foncière est composée de tous les propriétaires individuels et représentants légaux des copropriétés situées dans son périmètre ou, pour des décisions concernant des terrains, éléments, ou équipements ne profitant pas à tous, des seuls qui en bénéficient.

Les droits de vote sont attribués par les statuts au regard de critères objectifs et équitables.

Les droits de vote des membres de l'association débiteurs à son égard depuis plus d'un an sont suspendus jusqu'à l'acquittement total de leur dette et les majorités se recalculent en conséquence.

664-130. L'assemblée se réunit au moins une fois par an à la demande de l'administrateur, du président du conseil des membres, ou, en cas de carence de ces deux organes, de l'un de ses membres. Les statuts peuvent prévoir des modalités de vote à distance qui assurent la transparence des décisions.

Elle nomme et révoque l'administrateur et approuve les comptes annuels par un vote pris à la majorité absolue des membres présents ou représentés et réunissant au moins 40 pour cent du total des voix.

Lorsque le nombre des voix des membres présents ou représentés ne permet pas de prendre une décision à la majorité prévue à l'alinéa précédent, une nouvelle assemblée

générale est convoquée et statue à la majorité absolue des membres présents ou représentés.

L'assemblée peut disposer des biens de l'association foncière par un vote pris à la majorité du total des voix des membres, si ces biens ne sont pas nécessaires à la destination de l'ensemble immobilier, telle que fixée dans le cahier des charges, et à l'unanimité dans le cas contraire.

Les autres décisions, à l'exception de celles visées à l'article 664-122, sont prises à la majorité absolue des membres présents ou représentés à l'assemblée.

Les décisions prises doivent, sous peine d'abus de majorité, tenir compte de l'intérêt général que représente, pour les membres de l'association foncière, le bon entretien et la mise à niveau des terrains, volumes, éléments et équipements formant son objet.

664-131. Les décisions prises par l'assemblée générale ne peuvent être contestées que dans les deux mois du jour où elles ont été portées à la connaissance des membres de l'association.

Les actions liées au fonctionnement de l'association foncière se prescrivent par cinq ans.

664-132. Un conseil des membres de l'association foncière, composé d'un nombre impair de membres compris entre trois à onze, est élu par l'assemblée générale à la majorité de l'article 664-130 alinéa 5. Il assiste et contrôle l'administrateur dans sa gestion selon les modalités prévues par les statuts. Il peut se faire assister d'experts dont la rémunération entre dans le budget de l'association.

Il désigne, à la majorité simple, parmi ses membres, un président qui convoque ses réunions, organise ses travaux et peut, à tout moment, convoquer l'assemblée générale.

664-133. Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association foncière, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 664-79, à l'association foncière qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Les sommes dues au titre des deux dernières années et de l'année en cours sont garanties par un privilège immobilier spécial de premier rang.

Les créances de toute nature de l'association foncière à l'encontre d'un de ses membres sont également garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association.

B – RÈGLES PARTICULIÈRES AUX ASSOCIATIONS FONCIÈRES REGROUPANT DES TERRAINS, VOLUMES, ÉLÉMENTS ET ÉQUIPEMENTS MIS À LA DISPOSITION DE PROPRIÉTAIRES OU DE COPROPRIÉTAIRES MEMBRES DE PLUSIEURS ASSOCIATIONS FONCIÈRES

664-134. Les associations foncières regroupant des terrains, volumes, éléments et équipements mis à la disposition de propriétaires ou de copropriétaires membres de plusieurs associations foncières sont régies par les articles 664-123 à 664-133, sous réserve des règles définies ci-après.

664-135. En cas de mutation de propriété ou de transfert de droits réels, le nouveau propriétaire ou titulaire de droits adhère de plein droit à toutes les associations foncières dans le périmètre desquelles est situé son bien.

Il est également réputé avoir accepté d'adhérer à une association foncière à créer dès lors que cette création a été mentionnée dans son acte authentique ou a été prévue dans les statuts de l'association foncière existante à laquelle il a adhéré.

664-136. L'assemblée générale de l'association foncière visée à l'article 664-134 est composée des administrateurs de chacune des associations foncières visées à

l'article 664-125 dont les membres bénéficient des terrains, volumes, éléments et équipements entrant dans son objet.

Les administrateurs sont réputés disposer de l'ensemble des droits de vote des membres de l'association foncière qu'ils représentent. Les droits de vote sont attribués par les statuts au regard de critères objectifs et équitables.

664-137. Le conseil des membres est composé des représentants élus par l'assemblée générale de chaque association foncière visée à l'article 664-124, chacune en désignant un.

C – SCISSION D'UNE ASSOCIATION FONCIÈRE

664-138. Les dispositions applicables en matière de copropriété énoncées dans les articles 664-96 à 664-99 s'appliquent *mutatis mutandis* aux ensembles immobiliers visés par la présente Section.

SECTION PREMIÈRE – AB – DISPOSITIONS FINALES ET TRANSITOIRES

664-139. Sauf mention contraire, les dispositions de la Section Première – A et de la Section Première – AA sont impératives.

Cependant elles peuvent être déclarées inapplicables par une décision du Ministre responsable du Logement publiée à la Gazette du Gouvernement, aux immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis par ordre ou à l'initiative du Gouvernement, d'une collectivité publique ou d'une institution publique: ces immeubles ou groupes d'immeubles seront alors régis par les dispositions d'un règlement ou d'un cahier des charges établi, selon le cas, par le Gouvernement, la collectivité publique ou l'institution publique qui a donné l'ordre ou pris l'initiative de la construction.

664-140. Les dispositions de la Section Première – A et de la Section Première – AA s'appliquent immédiatement à la création de nouvelles copropriétés et à celle de nouveaux ensembles immobiliers. Les copropriétés et les ensembles immobiliers existant au jour de l'entrée en vigueur de la présente Section devront se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions impératives dans un délai de 5 ans à compter de sa promulgation. La décision de mise en conformité est prise à la majorité de l'article 664-34 ou, à défaut, par le Juge en Chambre.

(c) in article 703, by inserting the following new alinéa –

Elles cessent également lorsqu'elles ont perdu toute utilité actuelle au regard des objectifs ayant conduit à leur création.

(d) in article 1778-19, by deleting the word "664-96" and replacing it by the word "664-138";

(e) in article 1873-21, in the first alinéa, by deleting the words "664-13 et 664-14" and replacing them by the words "664-67 et 664-68";

(f) in article 2196-2, by deleting the word "664-95" and replacing it by the word "664-138";

(g) in article 2151, by adding the following new alinéa –

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont –

1° le syndicat de copropriétaires mentionné à l'article 664-17 et l'association foncière mentionnée à l'article 664-123 pour les sommes à elle dues par leurs membres au titre des deux dernières années et de l'année en cours;

2° le vendeur, sur l'immeuble vendu pour le paiement du prix; s'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite;601

- 3° même en l'absence de subrogation, ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, sur cet immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi et, par la quittance du vendeur que ce paiement a été fait des deniers empruntés;
- 4° les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux, et des soultes ou retour de lots; pour la garantie des indemnités due en application de l'article 866, les immeubles donnés ou légués sont assimilés aux immeubles de la succession;
- 5° les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers, sur les bâtiments ou autres ouvrages quelconques qu'ils ont édifiés, reconstruits ou réparés, pour le montant des honoraires, prix ou salaires;
- 6° ceux qui ont prêté les deniers pour payer ou rembourser les ouvriers, jouissent du même privilège, pourvu que cet emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt, et par la quittance des ouvriers ainsi qu'il a été dit ci-dessus pour ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition de l'immeuble;
- 7° les créanciers et légataires d'une personne défunte, sur les immeubles de la succession pour la garantie des droits qu'ils tiennent de l'article 878.

3. Consequential amendments

(1) The Land (Duties and Taxes) Act is amended –

- (a) in the Second Schedule, in Part A, in item (1), by deleting the words “*association syndicale* set up in accordance with articles 664-95 and 664-96” and replacing them by the words “*association foncière* set up in accordance with articles 664-123 to 664-138”;
- (b) in the Eighth Schedule, in paragraphs (zc) and (zi), by deleting the word “664-94” and replacing it by the word “664-118”.

(2) The Registration Duty Act is amended –

- (a) in section 27, in subsections (5) and (5B), by deleting the word “664-94” wherever it appears and replacing it by the word “664-118”;
- (b) in section 44A, in subsection (3)(b), by deleting the word “664-94” and replacing it by the word “664-118”;
- (c) in the First Schedule, in Part II, in item 34 (a), by deleting the words “*association syndicale* set up in accordance with articles 664-95 and 664-96” and replacing them by the words “*association foncière* set up in accordance with articles 664-123 to 664-138”.

4. Commencement

(1) Subject to subsection (2), this Act shall come into operation on a date to be fixed by Proclamation.

(2) Different dates may be fixed for the coming into operation of different sections of this Act.

Passed by the National Assembly on the twenty third day of October two thousand and eighteen.

Bibi Safeena Lotun (Mrs)

Clerk of the National Assembly