

Projet de loi modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et réformant l'activité de syndic de copropriété.

Article 1

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est modifiée conformément aux articles 2 à 6 de la présente loi.

Article 2

L'article 18 est ainsi modifié :

I- Au cinquième alinéa, après les mots : « le budget prévisionnel », sont insérés les mots : « en concertation avec le conseil syndical, ».

II- Le septième alinéa est ainsi rédigé :

« - d'ouvrir, dans l'établissement de crédit qu'il choisit un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1, que le compte séparé sera ouvert dans un autre établissement de crédit de son choix. Le compte ouvert au nom du syndicat ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Le syndic adresse au président du conseil syndical une copie du relevé périodique du compte, dès réception de celui-ci. »

Article 3

L'article 18-1 est ainsi rédigé :

« Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

Article 4

L'article 21 est ainsi modifié :

Après le premier alinéa, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. La désignation du syndic est

précédée d'une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic. Le conseil syndical donne son avis sur tous les projets de contrats, avant qu'ils ne fassent l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les modalités de la mise en concurrence et de l'avis du conseil syndical sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.»

Article 5

Au troisième alinéa de l'article 22, après les mots « membre du syndicat, », sont insérés les mots « sous réserve de désigner expressément ledit mandataire ».

Article 6

Après le chapitre II, intitulé « Administration de la copropriété », il est inséré un chapitre II bis, intitulé « Syndic de copropriété », ainsi rédigé :

« Section I. Dispositions générales

« Article 29-7.- L'activité de syndic de copropriété peut être exercée soit :

- par une personne morale ou physique titulaire d'une carte professionnelle mentionnée à l'article 29-8,
- par un membre d'une profession mentionnée à l'article 49-1,
- par une personne physique titulaire de droits réels divis ou indivis sur un lot de la copropriété qu'elle gère ou son conjoint ou le partenaire lié à elle par un pacte civil de solidarité, mentionnée à l'article 29-10.

« Article 29-8.- Les personnes physiques et morales qui exercent d'une manière habituelle l'activité de syndic de copropriété sont titulaires d'une carte professionnelle délivrée par le représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article 29-10.

« Article 29-9.- Les articles 29-10 et 29-11 relatifs à la carte professionnelle ne sont pas applicables aux personnes ou à leur conjoint ou au partenaire lié à elles par un pacte civil de solidarité, qui, à titre non professionnel, exercent l'activité de syndic de copropriété d'un immeuble dans lequel elles sont-titulaires de droits réels divis ou indivis.

« Les personnes mentionnées au précédent alinéa justifient de l'absence de condamnation pour crime ou délit ainsi que d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile encourue en raison de leur activité de syndic, de leur fait ou de celui de leurs préposés.

« Elles suivent une formation dans un délai de trois mois à compter du jour de leur première désignation par l'assemblée générale.

« Le coût de cette formation constitue une charge du syndicat des copropriétaires.

« Les modalités d'application du présent article sont prévues par décret en Conseil d'Etat. »

« *Section II. L'accès à l'activité de syndic de copropriété exercée à titre professionnel*

Sous-section 1. La carte professionnelle et les déclarations préalables

« *Article 29-10.* - Les personnes physiques ne peuvent se voir délivrer la carte professionnelle mentionnée à l'article 29-8 que si elles satisfont aux conditions suivantes :

« 1° Justifier de leur aptitude professionnelle en remplissant soit des conditions de diplôme et d'accomplissement d'un stage professionnel, soit des conditions d'expérience professionnelle, soit à la fois des conditions de diplôme et d'expérience professionnelle ;

« 2° Justifier d'une garantie financière spécialement affectée au remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés, fournie par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit ou une institution mentionnée à l'article L.518-1 du code monétaire et financier.

« 3° Justifier d'une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ; cette assurance couvre pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle du syndic encourue en raison de son activité, de son fait ou de celui de ses préposés.

« 4° Ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies à l'article 29-12.

« Les personnes morales ne peuvent se voir délivrer la carte professionnelle mentionnée à l'article 29-8 que si elles satisfont aux conditions prévues aux 2°, 3° et si leurs représentants légaux et statutaires satisfont aux conditions prévues aux 1° et 4°.

« Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Article 29-11.* - Il doit être procédé, auprès du représentant de l'Etat, à une déclaration préalable d'activité pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau par la personne qui en assure la direction. Cette personne doit satisfaire aux conditions posées par les 1° et 4° de l'article 29-10.

Sous-section 2. Les incapacités

« *Article 29-12.* - Nul ne peut, d'une manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, à l'activité professionnelle de syndic s'il a fait l'objet depuis moins de dix ans d'une condamnation définitive :

I. - Pour crime.

II. - A une peine d'au moins trois mois d'emprisonnement sans sursis pour :

1° L'une des infractions prévues au titre Ier du livre III du code pénal et pour les délits prévus par des lois spéciales et punis des peines prévues pour l'escroquerie et l'abus de confiance ;

2° Recel ou l'une des infractions assimilées au recel ou voisines de celui-ci prévues à la section 2 du chapitre Ier du titre II du livre III du code pénal ;

3° Blanchiment ;

- 4° Corruption active ou passive, trafic d'influence, soustraction et détournement de biens ;
- 5° Faux, falsification de titres ou autres valeurs fiduciaires émises par l'autorité publique, falsification des marques de l'autorité ;
- 6° Participation à une association de malfaiteurs ;
- 7° Trafic de stupéfiants ;
- 8° Proxénétisme ou l'une des infractions prévues par les sections 2 et 2 bis du chapitre V du titre II du livre II du code pénal ;
- 9° L'une des infractions prévues à la section 3 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal ;
- 10° L'une des infractions à la législation sur les sociétés commerciales prévues au titre IV du livre II du code de commerce ;
- 11° Banqueroute ;
- 12° Pratique de prêt usuraire ;
- 13° L'une des infractions prévues par la loi du 21 mai 1836 portant prohibition des loteries, par la loi du 15 juin 1907 relative aux casinos et par la loi n° 83-628 du 12 juillet 1983 relative aux jeux de hasard ;
- 14° Infraction à la législation et à la réglementation des relations financières avec l'étranger ;
- 15° Fraude fiscale ;
- 16° L'une des infractions prévues aux articles L. 111-34, L. 241-1, L. 241-2, L. 263-1 et L. 311-6 du code de la construction et de l'habitation ;
- 17° L'une des infractions prévues aux articles L. 115-16 et L. 115-18, L. 115-24, L. 115-30, L. 121-6, L. 121-28, L. 122-8 à L. 122-10, L. 213-1 à L. 213-5, L. 217-1 à L. 217-3, L. 217-6 et L. 217-10 du code de la consommation ;
- 18° L'infraction prévue à l'article L. 353-2 du code monétaire et financier ;
- 19° L'une des infractions prévues aux articles L. 324-9, L. 324-10 et L. 362-3 du code du travail ;
- 20° Les atteintes aux systèmes de traitement automatisé prévues par le chapitre III du titre II du livre III du code pénal ;
- 21° L'une des infractions prévues à la section 1 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal.

III. - A la destitution des fonctions d'officier public ou ministériel.

Article 29-13. -L'incapacité prévue à l'article 29-13 s'applique également :

- a) A toute personne à l'égard de laquelle a été prononcée une mesure définitive de faillite personnelle ou une autre mesure définitive d'interdiction dans les conditions prévues par le livre VI du code de commerce ;
- b) Aux administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires au redressement et à la liquidation des entreprises ayant fait l'objet d'une décision de radiation de la liste prévue aux articles L. 811-12 et L. 812-9 du code de commerce ;
- c) Aux membres et anciens membres des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé ayant fait l'objet d'une décision définitive prononçant une interdiction d'exercer d'une durée au moins égale à six mois ;
- d) A toute personne morale dont les associés ou actionnaires détenant au moins 25 % des parts ou des droits de vote ont fait l'objet d'une condamnation irrévocable depuis moins de dix ans pour les infractions visées à l'article 29-12.

Article 29-14. - En cas de condamnation prononcée par une juridiction étrangère et passée en force de chose jugée pour une infraction constituant, selon la loi française, un crime ou l'un des délits mentionnés à l'article 29-12, le tribunal correctionnel du domicile du condamné, à la requête du ministère public, déclare, après constatation de la régularité et de la légalité de la condamnation et l'intéressé dûment appelé en chambre du conseil, qu'il y a lieu d'appliquer l'incapacité d'exercer.

Cette incapacité s'applique également à toute personne non réhabilitée ayant fait l'objet d'une interdiction d'exercer prononcée par une juridiction étrangère quand le jugement a été déclaré exécutoire en France. La demande d'exequatur peut être, à cette fin seulement, formée par le ministère public devant le tribunal de grande instance du domicile du condamné.

Article 29-15. - Les personnes auxquelles l'exercice de l'activité professionnelle de syndic de copropriété est interdit par la présente loi ne peuvent ni exercer cette activité sous le couvert d'un tiers ni être employées à un titre quelconque, soit par l'établissement qu'elles exploitaient, soit par la société qu'elles dirigeaient, géraient, administraient ou dont elles avaient la signature, ni gérer, diriger, administrer une personne morale quelconque exerçant cette activité. Elles ne peuvent davantage être employées au service de l'acquéreur, du gérant ou du locataire de leur ancienne entreprise.

Article 29-16. - Les personnes exerçant l'activité professionnelle de syndic de copropriété qui encourent cette incapacité doivent cesser leur profession ou activité dans le délai d'un mois à compter du jour où la décision entraînant l'incapacité est devenue définitive et leur a été notifiée. Ce délai peut être réduit ou supprimé par la juridiction qui a rendu cette décision.

Sans préjudice des dispositions du deuxième alinéa de l'article 132-21 du code pénal, la juridiction prononçant la décision qui entraîne cette incapacité peut en réduire la durée.

Section III. La libre prestation de services

« *Article 29-17.* - Tout ressortissant légalement établi dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen pour exercer l'activité de syndic de copropriété à titre professionnel peut exercer celle-ci de façon temporaire et occasionnelle en France après en avoir fait la déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Toutefois, quand l'activité de syndic professionnel ou la formation y conduisant n'est pas réglementée dans l'Etat d'établissement, le prestataire doit l'avoir exercée dans cet Etat pendant au moins deux années au cours des dix années qui précèdent la prestation.

« Le prestataire est soumis aux règles déontologiques et disciplinaires applicables aux syndicats de copropriété.

Section IV. La déontologie, la discipline, l'organisation et les contrôles

Sous-section I. La déontologie

« *Article 29-18.* - Dans l'exécution de leur mission, les personnes mentionnées à l'article 29-8 sont tenues d'un devoir d'information et de conseil envers le syndicat des copropriétaires.

« Article 29-19. - Sous réserve des dispositions lui imposant la divulgation de certaines informations, le syndic de copropriété respecte la confidentialité des informations dont il a connaissance dans l'exercice de ses fonctions. Cette disposition ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires des informations nécessaires au bon fonctionnement du syndicat.

« Article 29-20. - Les personnes mentionnées à l'article 29-8, s'assurent, avant d'accepter tout nouveau contrat de mandat, qu'elles disposent des moyens en matériel et en personnel nécessaires à la bonne exécution de l'ensemble de leurs contrats de mandat.

« Article 29-21. - La formation continue est obligatoire pour les personnes mentionnées à l'article 29-8. Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et la durée des activités de nature à être validées au titre de l'obligation de formation continue ainsi que les modalités selon lesquelles elle s'accomplit.

« Article 29-22. - Les personnes mentionnées à l'article 29-8 qui ont des liens de nature capitalistique ou juridique avec des établissements bancaires ou des sociétés financières ou des entreprises susceptibles d'intervenir au profit du syndicat sont tenues d'en informer les copropriétaires dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

« Article 29-23. - Les règles constituant le code de déontologie des syndics de copropriété élaborées par le garde des sceaux, ministre de la justice sur proposition du conseil de la copropriété en application du 1° de l'article 29-32 sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Sous-section II. La discipline de l'activité de syndic exercée à titre professionnel.

« Article 29-24. - Tout manquement aux lois, règlements et prescriptions du code de déontologie, toute négligence grave, tout manquement à la probité ou à l'honneur, même se rapportant à des faits commis en dehors de l'activité de syndic, peut donner lieu à sanction disciplinaire.

« La démission d'un syndic de copropriété ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de ses fonctions.

« L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits ou, lorsque les faits se rapportent à l'exercice professionnel, à compter de l'achèvement des mandats à l'occasion desquels ces faits ont été commis.

« Article 29-25. - Une commission régionale de déontologie et de discipline des syndics est créée dans le ressort de chaque cour d'appel. La commission dans le ressort de laquelle les faits ont été commis connaît de l'action disciplinaire intentée contre un syndic de copropriété.

« Article 29-26. - Chaque commission régionale de déontologie et de discipline des syndics de copropriété est composée d'un magistrat de l'ordre judiciaire qui en assure la présidence de deux représentants des syndics de copropriété et de deux représentants des copropriétaires.

« Un magistrat de l'ordre judiciaire appartenant au parquet général ou au parquet exerce les fonctions du ministère public auprès de chaque commission régionale.

« Les modalités de désignation des membres de la commission, de leurs suppléants et du magistrat exerçant les fonctions du ministère public sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Article 29-27.* - Chaque commission régionale peut être saisie par le garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, le procureur de la République, le représentant de l'Etat, un groupe de copropriétaires représentant au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires du syndicat concerné, le Conseil de la copropriété.

« *Article 29-28.* Les sanctions disciplinaires sont :

« 1° L'avertissement,

« 2° Le blâme,

« 3° L'interdiction temporaire d'exercer les fonctions pour une durée n'excédant pas 3 ans,

« 4° L'interdiction définitive d'exercer les fonctions.

« L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre des commissions régionales de discipline et de déontologie des syndics pendant 5 ans au plus.

« L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant un délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant le syndic de copropriété à des obligations particulières déterminées par la commission. Ces obligations peuvent également être prescrites par la commission lorsque le syndic de copropriété interdit temporairement reprend ses fonctions. Le coût de ces mesures est supporté par le syndic de copropriété qui ne peut le mettre à la charge du syndicat des copropriétaires.

« Lorsqu'elle prononce une sanction disciplinaire, la commission régionale peut décider de mettre à la charge du syndic de copropriété tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.

« *Article 29-29.* - Les décisions des commissions régionales de déontologie et de discipline sont susceptibles de recours devant les tribunaux administratifs.

« *Article 29-30.* - Chaque commission régionale de déontologie et de discipline des syndics crée et tient à jour un fichier des syndics de copropriété ayant fait l'objet de sanctions disciplinaires avec l'indication de ces sanctions.

« *Article 29-31.* - Les conditions d'application de la présente sous-section sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Sous-section III. Le conseil de la copropriété et les contrôles

Paragraphe 1. Le conseil de la copropriété

« *Article 29-32.* Il est institué un conseil de la copropriété. Le conseil de la copropriété est chargé :

1°) de proposer au garde des sceaux, ministre de la justice, les règles constituant le code de déontologie des syndics de copropriété mentionné à l'article 29-24.

2°) de définir le contenu de la formation continue des personnes mentionnées à l'article 29-8.

3°) de répertorier les difficultés auxquelles peut donner lieu l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, de rechercher les solutions, notamment d'ordre conventionnel, propres à les aplanir et de proposer, le cas échéant, aux pouvoirs publics les adaptations législatives ou réglementaires qui s'avèreraient nécessaires.

« Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Article 29-33.* - Le conseil de la copropriété comprend un conseiller à la cour de cassation président, un professeur agrégé des universités de droit, un notaire, un avocat, une personne qualifiée en gestion, trois organismes représentant les syndics de copropriété, trois organismes représentant les copropriétaires, le directeur des affaires civiles et du sceau ou son représentant, le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages au secrétariat d'Etat au logement ou son représentant, le directeur général de l'administration chargée de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes ou son représentant.

« Les modalités de désignation de chaque membre du conseil et de son suppléant sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Le conseil peut associer à ses travaux, sur des questions particulières, des consultants désignés par décret en Conseil d'Etat.

« Il peut également inviter à participer à ses travaux toute personne dont le concours lui paraît utile. »

Paragraphe 2. Les contrôles

« *Article 29-34.* - Les personnes mentionnées à l'article 29-8 sont soumises, dans l'exercice de leur activité, à des contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, conformément à l'article L. 141-1 du code de la consommation. »

Section V. L'exercice de l'activité de syndic

Sous-section I. La rémunération

« *Article 29-35.* - La rémunération des personnes mentionnées aux articles 29-8 est composée des :

« 1° Honoraires forfaitaires, couvrant la mission ordinaire du syndic elle-même définie par un décret en Conseil d'Etat

« 2° Honoraires spécifiques, dont ceux mentionnés à l'article 18-1 A, pour les prestations particulières prévues par décret en Conseil d'Etat.

Sous-section II. La gestion financière et comptable

« Article 29-36. - Les syndics de copropriété assurent la réception, la détention et la disposition des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs, en particulier les formalités de tenue des registres et de délivrance de reçus, ainsi que les autres obligations découlant du mandat, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

« Article 29-37.- A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

Section VI. Les sanctions pénales

« Article 29-38.- Est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 Euros d'amende le fait :

- a) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des activités de syndic de copropriété sans être titulaire de la carte instituée par l'article 29-10 ou après l'avoir restituée ou en ayant omis de la restituer après injonction de l'autorité administrative compétente ;
- b) Pour toute personne qui assume la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, de n'avoir pas effectué la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 29-11.
- c) Pour toute personne qui exerce les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale, de se livrer ou de prêter son concours, même à titre accessoire, d'une manière habituelle à des activités de syndic sans remplir ou en ayant cessé de remplir les conditions prévues aux 1° et 4° de l'article 29-10.

Article 29-39.- Est puni des peines prévues à l'article 313-1 du code pénal le fait d'exercer ou de tenter d'exercer l'activité professionnelle de syndic en violation de l'incapacité résultant de l'application des articles 29-12 à 29-16.

Article 29-40.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende le fait :

De recevoir ou de détenir, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, à l'occasion de l'exercice de l'activité de syndic des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques :

- a) Soit en violation de l'article 29-10 ;
- b) Soit en violation des conditions prévues par l'article 29-36 pour la tenue des documents et la délivrance des reçus lorsque ces documents et reçus sont légalement requis ;

Article 29-41.- Est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende le fait de mettre obstacle à l'exercice de la mission des agents publics chargés du contrôle en refusant de leur communiquer les documents réclamés, notamment les documents bancaires ou comptables ainsi que les mandats écrits.

Article 7

Après l'article 49, il est inséré un article 49-1 ainsi rédigé :

« Le septième alinéa de l'article 18 et le chapitre II bis, à l'exception des articles 29-7 et 29-35, ne

sont applicables aux membres des professions dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, en considération du contrôle dont leur activité professionnelle fait l'objet ainsi que des garanties financières qu'ils offrent pour l'exercice de cette activité. »

Article 8

Dispositions diverses

I - Les personnes physiques et les représentants légaux ou statutaires d'une personne morale titulaires d'une carte professionnelle mentionnée à l'article 29-8 et délivrée au plus tard le 31 décembre 2005 sont réputés justifier de l'aptitude professionnelle prévue au 1° de l'article 29-10 à compter du 1er janvier 2006.

II- La loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est ainsi modifiée :

« Au 6° de l'article 1, après les mots « gestion immobilière » sont ajoutés les mots : «, sauf lorsque celle-ci relève de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.»

III - Le III de l'article L 141.1 du code de la consommation est complété par un 5° ainsi rédigé : « Des articles 18, 18-1 A, 18-1 et 18-2, des sections I, II et III du chapitre II bis, des articles 29-18 à 29-20 et 29-35 à 29-37 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis . »

IV- Les conditions d'application de la présente loi seront fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Article 9

Entrée en vigueur

I - La présente loi entrera en vigueur dans les conditions prévues par les décrets d'application et au plus tard le premier jour du douzième mois suivant sa publication.

II - Le II de l'article 2 est applicable dès la conclusion d'un nouveau contrat de syndic postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

III - Les dispositions de l'alinéa 68 de l'article 6 (l'article 29-21 nouveau loi de 65) sont applicables une année civile après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 10

Dispositions relatives à l'Outre-mer

I. - Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi et de la compétence de l'Etat, tendant à étendre et à adapter les dispositions législatives relatives à la copropriété à la Nouvelle-Calédonie et aux îles Wallis et Futuna.

Les ordonnances doivent être prises au plus tard le dernier jour du dix-huitième mois suivant celui de la promulgation de la présente loi.

Les projets de loi portant ratification de ces ordonnances doivent être déposés devant le parlement au plus tard le dernier jour du sixième mois suivant celui de leur application.

II.1° La présente loi est applicable à Mayotte.

2° La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

Le III de l'article 50 est abrogé.