

La loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoyait l'adoption d'une ordonnance ayant pour objet de redéfinir les règles de la copropriété des immeubles bâtis notamment en fonction de leurs tailles, de leurs caractéristiques et de leurs destinations et modifier les règles de gouvernance de la copropriété et les règles d'ordre public applicables. C'est chose faite avec l'ordonnance du 30 octobre 2019. La plupart des dispositions de l'ordonnance sont applicables à compter du 1er juin 2020.

### Redéfinition des règles de la copropriété

Le régime de la copropriété couvre des réalités très différentes : de la maison divisée en deux lots, au centre commercial en passant par l'ensemble immobilier tentaculaire regroupant de lots de différents usages. Le législateur semble avoir pris en considération ces particularités en facilitant les possibilités de sortir du carcan de la copropriété et en assouplissant les règles pour les plus petites copropriétés.

### **Extension des possibilités de déroger au statut de la copropriété (article 1er loi du 10 juillet 1965)**

Le statut de la copropriété s'applique d'office à tout immeuble bâti ou groupe d'immeuble bâti. Seuls les ensembles immobiliers pouvaient jusqu'alors s'exonérer du statut de la copropriété à la condition de mettre en place une organisation différente.

L'ordonnance vient étendre le champ des dérogations aux immeubles ou groupe d'immeubles à destination totale autre qu'habitation (centre commercial, immeuble de bureau).

La possibilité de déroger au principe est assortie d'une obligation de mettre en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs (une association syndicale de propriétaires a priori).

Les immeubles ou ensembles immobiliers qui sont d'ores et déjà soumis au statut de la copropriété peuvent décider d'adopter un autre mode de gestion par une décision unanime en AG.

### **Création des syndicats secondaires (article 27 loi du 10 juillet 1965)**

La création de syndicats secondaires a été envisagée comme un moyen de gérer plus facilement les grands ensembles. Cette possibilité était alors subordonnée à l'existence de bâtiments distincts, elle est désormais étendue aux « entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome ».

On pourrait par conséquent imaginer la création de syndicats secondaires par nature de lots : un syndicat secondaire pour les locaux commerciaux du rez-de-chaussée et un syndicat secondaire pour les locaux d'habitation des étages.

### **Scission de copropriété (article 28 loi du 10 juillet 1965)**

La procédure pour diviser un ensemble immobilier en volumes est simplifiée puisqu'elle n'a plus à être autorisée par le Préfet.

### **Dispositions particulières aux petites copropriétés (articles 41-8 à 41-12 loi du 10 juillet 1965)**

L'ordonnance instaure un régime spécifique pour les syndicats des copropriétaires qui comportent au plus cinq lots principaux ou dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € :

Pas d'obligation d'instituer un conseil syndical.

Possibilité de déroger aux règles comptables.

Prise de décision par consultation écrite des copropriétaires (les décisions doivent être prises à l'unanimité et ne peuvent concerner l'approbation des comptes et du budget prévisionnel).

### **Dispositions particulières aux syndicats de deux copropriétaires (articles 41-13 à 41-23 loi du 10 juillet 1965)**

Actuellement, en raison de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire prévue par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, l'ensemble des décisions de la copropriété ne comptant que deux copropriétaires doivent être prises à l'unanimité. Aucune majorité ne pouvant se dégager, la copropriété peut se trouver rapidement dans une impasse. Afin de palier à cette problématique, le législateur adopte toute une série de mesure pour faciliter la prise de décision :

Les décisions relevant de la majorité simple et la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire majoritaire.

Les décisions relevant de la majorité absolue peuvent être prise par le copropriétaire détenant au moins les 2/3 des voix.

Chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Prise de décision sans AG (à l'exception de l'approbation des comptes et budget prévisionnel, la tenue d'une AG ordinaire par an est donc maintenue).

Possibilité de tenir une AG sans convocation.

Possibilité pour chaque copropriétaire de convoquer l'AG et compléter l'ordre du jour.

Lorsque le syndic est non professionnel, il peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée.

Enfin, le législateur prévoit la possibilité de saisir le juge pour résoudre les situations de blocage qui peuvent se présenter dans ce type de copropriété : action en paiement des charges contre le syndic non professionnel, autorisation donnée à un copropriétaire de passer seul un acte dans l'intérêt commun, autorisation de prendre une mesure urgente ou autorisation d'aliéner une partie commune.

### Modification des règles de gouvernance

#### **Renforcement du conseil syndical**

Les pouvoirs du conseil syndical et de son président sont étendus :

#### **Délégation de pouvoirs (articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965)**

La possibilité de donner pouvoir au conseil syndical préexistait (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Désormais, le nouvel article 21-1 précise que, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité absolue, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité simple. Cette délégation ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

La délégation est encadrée dans une limite budgétaire et dans le temps (2 ans renouvelables).

Le syndicat souscrit une assurance responsabilité civile pour le conseil syndical.

Le conseil syndical rend compte de sa mission et établit un rapport.

#### **Mise en concurrence du contrat de syndic (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)**

La loi ALUR avait instauré l'obligation pour le conseil syndical de mettre en concurrence le contrat de syndic. L'ordonnance revient à davantage de souplesse en supprimant l'obligation de procéder à la mise en concurrence tous les 3 ans et précisant que cette formalité n'est pas une condition de régularité de la décision de désignation du syndic. Le conseil syndical pourra de nouveau décider s'il juge opportun ou non de procéder à la mise en concurrence du contrat de syndic.

#### **Délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic (article 15 de la loi du 10 juillet 1965)**

Jusqu'alors seul le syndic était habilité à représenter le syndicat des copropriétaires en justice. Désormais, le président du conseil syndical, sur délégation expresse de l'AG, pourra exercer une action contre le syndic en place en cas de carence ou d'inaction de ce dernier.

En l'absence de conseil syndical, l'action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Si l'action est déclarée bien fondée, les frais de procédure seront à la charge du syndicat et donc répartis entre les copropriétaires. A contrario, si l'action est jugée infondée, les frais resteraient à la charge du demandeur.

Ce nouveau dispositif permet d'agir contre son syndic sans avoir au préalable mis un terme à son mandat. Il peut s'agir d'un moyen de pression supplémentaire du conseil syndical face au syndic.

#### **Désignation d'un mandataire ad hoc (copropriété en difficultés) – qualité à agir du président du conseil syndical (article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965)**

Le président du conseil syndical fait désormais partie de la liste des personnes pouvant solliciter la nomination d'un mandataire ad hoc dans le cadre des copropriétés en difficultés.

Les règles concernant la composition du conseil syndical sont légèrement revues :

Les ascendants et descendants d'un copropriétaire peuvent désormais être membres du conseil syndical.

La liste des personnes ne pouvant pas être membres du conseil syndical est (à nouveau) élargie : Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un PACS, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au 2ème degré (grands-parents – petits-enfants et frère – sœur). Par contre, et c'est une nouveauté, ces interdictions ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndicats non professionnels.

#### **Le syndic « sous surveillance »**

##### **Pénalités**

*Communication de la fiche synthétique (article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965)* : La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyait qu'en l'absence de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret (en attente), sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. L'ordonnance vient préciser que ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale.

*Communication des documents au conseil syndical (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)* : le syndic a l'obligation de communiquer au conseil syndical tout document intéressant le syndicat. Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, en cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret (en attente). L'ordonnance vient préciser que ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

*Respect du contrat type (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965)* : depuis un décret du 26 mars 2015, les contrats de syndic sont encadrés par un contrat type qui définit les prestations particulières de syndic. L'ordonnance vient compléter cette obligation en instaurant une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté à venir. Par ailleurs, l'ordonnance met en place des sanctions : une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. En pratique, la direction de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes informe par écrit la personne mise en cause de la sanction envisagée. Cette dernière dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître ses observations. Passé ce délai, l'autorité administrative établit un procès-verbal constatant les manquements et prononce l'amende. Dans un premier bilan de novembre 2017, la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes avait mis en évidence le respect insuffisant de la trame du contrat type (41 % des contrats analysés ne respectaient pas strictement la réglementation), la mise en place de cette sanction facile à mettre en place devrait permettre d'améliorer la situation.

**Possibilité d'action contre le syndic par le président du conseil syndical (cf. supra)****Autorisation de certaines conventions (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965)**

Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité absolue de l'article 25 de la loi. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.

Par ailleurs, le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité absolue toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

**Dispositions relatives au changement de syndic**

Le législateur est venu préciser les modalités pour changer de syndic que ce soit dans le cadre d'un non-renouvellement ou dans le cadre d'une révocation. Ces dispositions seront applicables aux contrats de syndic conclus postérieurement au 1er juin 2020.

*Le non-renouvellement (article 18 VII de la loi du 10 juillet 1965)*

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

*La révocation (article 18 VIII de la loi du 10 juillet 1965)*

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

*Transmission des archives (article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965)*

La liste des documents à remettre au nouveau syndic et les délais impartis sont quelques peu modifiés. L'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic :

- dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions : la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque.
- dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions : l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés, dans un format téléchargeable et imprimable.
- dans le délai de trois mois à compter de la cessation de ses fonctions : l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

**Faciliter la prise de décision****Le vote par correspondance (article 17-1-A de la loi du 10 juillet 1965)**

La possibilité de voter à l'AG par correspondance a été introduite par la loi ELAN. L'ordonnance vient préciser que le vote par correspondance se fera au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté à venir.

La loi ELAN prévoyait qu'en cas d'amendement de la résolution en cours d'AG, le vote par correspondance est assimilé à un vote défavorable. Il est désormais prévu qu'en tel cas, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. Cet amendement favorise la prise de décision lorsqu'il s'agit de décision relevant de la majorité simple de l'article 24 de la loi puisque, dans ce cadre, seuls les votes pour ou contre sont décomptés. Il risque cependant de complexifier le décompte des voix.

**Abaissement des majorités**

Les décisions de supprimer des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène et d'autoriser à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes passent de la majorité absolue de l'article 25 à la majorité simple de l'article 24.

La décision relative aux modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles passe de la double majorité de l'article 26 à la majorité absolue de l'article 25.

**Extension du champ d'application de la majorité allégée (article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965)**

Jusqu'alors seules des décisions spécifiquement mentionnées par l'article 25 pouvaient faire l'objet d'un second vote à la majorité simple des présents et représentés. Désormais toutes les décisions relevant de la majorité absolue peuvent faire l'objet d'un second vote à la majorité simple.

**Double majorité allégée (article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965)**

Si le projet de résolution n'a pas obtenu la double majorité mais a recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents ou représentés, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

**Demande de convocation de l'AG par un copropriétaire (article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)**

Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations. Un décret est attendu pour préciser le délai imparti au syndic pour déférer à la demande du copropriétaire.

Jusqu'alors seul le conseil syndical ou des copropriétaires représentant au moins le quart des voix pouvaient solliciter la convocation d'une assemblée.

**Faciliter la réalisation de travaux :****Faciliter la réalisation de travaux nécessitant l'accès aux parties privatives (article 9 de la loi du 10 juillet 1965)**

Jusqu'alors les copropriétaires avaient l'obligation de laisser exécuter, même à l'intérieur de leurs parties privatives, les travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et de l'article 30. Désormais, l'obligation est étendue à tous les travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'AG.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. Afin de faciliter l'indemnisation et donc la réalisation des travaux, il est désormais possible pour le copropriétaire privé totalement et temporairement de la jouissance de son lot, de demander à l'assemblée générale une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive. L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

**Faciliter la réalisation de travaux d'accessibilité (article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965)**

Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés. L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.