



Réforme du droit de la copropriété

(Ordonnance n° 2019-1101 du 30.10.19 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis : JO du 31.10.19)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 215) a habilité le Gouvernement à prendre une ordonnance pour améliorer la gestion des immeubles et prévenir les contentieux en matière de copropriété afin de redéfinir le champ d'application du régime de la copropriété et d'adapter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de leur taille (cf. Habitat Actualité, spécial loi ELAN).

Pris en application de cette disposition, l'ordonnance du 30 octobre 2019 permet de clarifier, moderniser et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires, ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} juin 2020 (ord. art. 41), sauf exceptions :

- concernant la dispense d'ouverture d'un compte séparé pour les petites copropriétés (ord. 17 / loi 10.7.65 : art. 18) ;
- pour ces copropriétés, en cas de changement de syndic, les obligations du syndic sortant.

Le champ d'application du statut de la copropriété

Précision sur le champ d'application

(Ord. art. 2 / loi du 10.7.65 : art. 1^{er})

Il est précisé que la destination des immeubles soumis au régime de la copropriété doit être à usage total ou partiel d'habitation. Auparavant la loi du 10 juillet 1965 concernait "tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots" sans autre précision quant à la destination.

À défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, le statut de la copropriété est également applicable :

- à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;
- à tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.

Il est possible de sortir du régime de la copropriété : pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers visés ci-dessus et déjà soumis au statut de la copropriété, une convention dérogeant au statut de la copropriété peut être adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

Division en volumes

(Ord. art. 32 / loi du 10.7.65 : art. 28 IV)

L'avis préalable du maire et l'autorisation préfectorale préalable à la scission en volume sont supprimés.

Disparition de la copropriété

(Ord. art. 39 / loi du 10.7.65 : art. 46-1)

L'article 46-1, abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, est rétabli : la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne ainsi de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic procède aux opérations de liquidation. À défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement.

Le syndicat des copropriétaires

Précision des règles applicables au syndicat des copropriétaires

(Ord. art. 11 / loi du 10.7.65 : art. 14)

Toute copropriété pourra dorénavant faire le choix de recourir à la forme du syndicat coopératif ; l'obligation de prévoir expressément cette modalité de gestion dans le règlement de copropriété est supprimée.

De plus, l'objet du syndicat des copropriétaires est étendu : il a désormais pour objet non seulement la conservation et l'administration des parties communes, mais également leur amélioration. Enfin, la responsabilité du syndicat est étendue à l'ensemble des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers ayant pour origine les parties communes et non plus aux seuls dommages occasionnés par un vice de construction ou un défaut d'entretien.

Action en justice de la copropriété

(Ord. art. 12 / loi du 10.7.65 : art. 15)

Le président du conseil syndical peut désormais, en cas de carence ou d'inaction du syndic et sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat. En l'absence de conseil syndical, cette action peut être engagée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. L'article 15, relatif à la capacité du syndicat des copropriétaires à agir en justice, est complété en ce sens.

En outre, en cas de condamnation, les dommages et intérêts seront versés au syndicat des copropriétaires.

Si l'action est déclarée bien fondée à l'issue de l'instance, les frais de procédure non pris en charge par le syndic sont répartis entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.

Cession de parties communes

(Ord. art. 13 et 41 / loi du 10.7.65 : art. 16-1)

La part du prix découlant de la cession de parties communes revenant à chaque propriétaire lui est remise par le syndic après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires. Cette règle s'applique aux ventes conclues après l'entrée en vigueur de l'ordonnance (à partir du 1^{er} juin

2020).

Les références, au sein de l'article 16-1, à une remise des sommes au copropriétaire malgré l'existence d'une sureté grevant son lot, ainsi qu'aux dispositions du Code de l'expropriation (relative aux droits des créanciers régulièrement inscrits sur les immeubles expropriés reportés sur l'indemnité selon leur rang de préférence) sont supprimées.

Syndicat secondaire

(Ord. art. 31 / loi du 10.7.65 : art. 27)

Lorsqu'une même copropriété comporte plusieurs bâtiments, un ou plusieurs syndicats secondaires peuvent être créés, pour faciliter la gestion. Le recours au syndicat secondaire est étendu afin de permettre sa constitution, non seulement en présence de plusieurs bâtiments, mais également en présence d'entités homogènes susceptibles de gestion autonome.

Le règlement de copropriété

Impossibilité d'établir une servitude sur une partie commune au profit d'un lot

(Ord. art. 4 / loi du 10.7.65 : art. 6-1 A)

Dans le silence de la loi, la jurisprudence considérait qu'une servitude, supposant l'existence de deux fonds distincts, ne pouvait être créée sur une partie commune au profit d'un lot privatif. Désormais, cette interdiction figure au sein du nouvel article 6-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

Modification de la définition des parties communes spéciales

(Ord. art. 5 / loi du 10.7.65 : art. 6-2 et 6-3)

Auparavant, les parties communes spéciales étaient celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Le cumul de ces deux conditions n'est désormais plus exigé : les parties communes spéciales peuvent être affectées soit l'usage soit à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Il en est de même pour les parties communes à jouissance privative.

Pour mémoire, le droit de jouissance privative n'est pas assimilé à un droit de propriété. L'article 6-3 est complété : le règlement de copropriété doit préciser les charges que le titulaire du droit de jouissance privative supporte.

Inscription des parties communes spéciales et des parties communes à jouissance privative dans le règlement de copropriété

(Ord. art. 6 / loi du 10.7.65 : art. 8 et art. 22, al. 1)

Le règlement de copropriété doit énumérer, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative.

Clauses du règlement de copropriété réputées non écrites

(Ord. art. 38 / loi du 10.7.65 : art. 43)

De nouvelles dispositions de la loi du 10 juillet 1965 sont intégrées à la liste des dispositions impératives au sein du règlement de copropriété.

Sont ainsi ajoutées à la liste des clauses réputées non écrites celles dérogeant :

- au champ d'application du statut de la copropriété (art. 1^{er}) ;

- à l'entrée en vigueur du statut de la copropriété (art. 1-1) ;
- aux notifications par voie électronique (art. 42-1).

Il est également précisé que, lorsque le juge répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, la nouvelle répartition des charges à laquelle il procède prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.

Le syndic

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus ou renouvelés postérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance (le 1er juin 2020), y compris pour leurs effets légaux (ord. art. 41, IV).

Fiche synthétique

(Ord. art. 7 / loi du 10.7.65 : art. 8-2)

La révocation du mandat du syndic prévue à titre de sanction en cas de défaut de réalisation de la fiche synthétique est supprimée. La pénalité financière imputée au syndic en l'absence de transmission de la fiche synthétique à un copropriétaire qui en fait la demande était applicable à l'issue d'un délai de quinze jours. Désormais, en l'absence de mise à disposition de la fiche synthétique dans un délai d'un mois, les pénalités par jour de retard sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic suivant un montant fixé par décret. Elles sont déduites lors de l'arrêté des comptes. Cette sanction fait écho à la sanction introduite par la loi ELAN à défaut de transmission des pièces demandées par le conseil syndical (ELAN : art. 203 / loi du 10.7.65 : art. 21) (cf. [Analyse juridique relative à la dématérialisation des documents](#)).

Conservation des archives du syndicat

(Ord. art. 15 / loi du 10.7.65 : art. 18, I, al. 6)

Le syndic est désormais tenu d'assurer la conservation des archives du syndicat. La possibilité de confier cette mission à une entreprise spécialisée, sur décision d'assemblée générale (majorité de l'article 25) est maintenue.

Suppression d'une disposition obsolète

(Ord. art. 15 / loi du 10.7.65 : art. 18, III)

La référence à la loi du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle, devenue obsolète, est supprimée.

Administrateur ad hoc

(Ord. art. 15 / loi du 10.7.65 : art. 18, V)

La notion d'administrateur provisoire est remplacée par celle d'administrateur ad hoc. Les conditions de sa nomination (par décision judiciaire en cas de carence du syndic et dans le silence du règlement de copropriété) restent inchangées. Cette notion ne doit pas être confondue avec celle d'administrateur provisoire dans le cadre des copropriétés en difficulté (art. 29-1).

Résiliation du contrat de syndic

(Ord. art. 15 / loi du 10.7.65 : art. 18, V, VI, VII, VIII)

Il est rappelé que le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée et qu'il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale. Par ailleurs, de nouvelles mesures encadrent la situation du changement de syndic : l'effet immédiat de la révocation du contrat de syndic en cours lorsqu'un nouveau syndic est nommé par l'assemblée générale est supprimé.

Les conditions dans lesquelles chacune des parties (le syndicat des copropriétaires et le syndic) peut mettre fin au contrat de syndic, sans indemnité, sont précisées :

- 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 en informe le conseil syndical 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.

Le contrat de syndic peut également être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie. La notion d'"exécution suffisamment grave" sera laissée à l'appréciation souveraine du juge du fond.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat :

- il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires ;
- dans un délai minimum de deux mois à compter de cette notification, il convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

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 d'une 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.

Dans les deux cas, lorsqu'au cours de la même assemblée, le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Rémunération du syndic et projet de contrat

(Ord. art. 16 / loi du 10.7.65 : art. 18-1-A, I)

L'encadrement de la rémunération du syndic (forfait pour les actes de gestion courante et liste limitative pour les prestations particulières) n'est applicable que pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission. Ce dernier a la possibilité de percevoir une rémunération complémentaire spécifique à l'occasion de prestations qui ne relèvent pas de sa gestion courante et qui sont définies par décret (art. 18-1-A, I, al. 1).

Le projet de contrat de syndic doit dorénavant respecter le modèle type de contrat défini par décret en Conseil d'Etat. Pour mémoire, le décret 26 mars 2015, pris en application de la loi ALUR, a fixé un modèle type (décret n°2015-342 du 26.3.15). Le projet de contrat est accompagné d'une fiche

d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté (à paraître) (art. 18-1-A, I, al. 3).

Les dispositions relatives au contrat type ne sont pas applicables au syndic bénévole. Ce dernier a toutefois la possibilité de présenter à l'assemblée générale un contrat conforme au contrat type (art. 18-1-A, IV).

Une amende administrative (d'un montant maximal de 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale) est mise en place pour sanctionner tout manquement à ces obligations. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du Code de la consommation (Code conso : L.522-1 à L.522-10) (art. 18-1-A, I, al. 4).

Prestations hors mission du syndic

(Ord. art. 16 / loi du 10.7.65 : art. 18-1-A, II)

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 simple (majorité de l'article 24 : des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance). Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.

Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité, toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique (anciennement prévus à l'article 18, I, al. 7 comme "liée directement ou indirectement au syndic"), en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat.

Changement de syndic

(Ord. art. 17 / loi du 10.7.65 : art. 18-2)

En cas de changement de syndic, les obligations de l'ancien syndic sont modifiées. Il est désormais tenu de :

- remettre la situation de trésorerie, les références des comptes bancaire du syndicat et les coordonnées de la banque au nouveau syndic dans un délai de 15 jours à compter de la cessation de ses fonctions (un mois auparavant) ;
- transmettre, dans un délai d'un mois, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés (loi du 10.7.65 : art. 18, I, al. 11), dans un format téléchargeable et imprimable ;
- dans un délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, de fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Une astreinte peut être prononcée par le tribunal en l'absence de remise par le précédent syndic des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés ci-dessus.

La précision dans l'article 18-2 tenant à l'obligation pour le précédent syndic de remettre au nouveau syndic les fonds de la copropriété est supprimée.

Pour les syndicats de copropriétaires ayant été dispensés de l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat par décision de l'assemblée générale, ces dispositions entreront en vigueur le 31 décembre 2020.

Syndic non professionnel

(Ord. art. 14 / loi du 10.7.65 : art. 17-2)

Les notions de "syndic bénévole" et "syndicat coopératif " sont intégrées dans une nouvelle notion de "syndic non professionnel". Les conditions dans lesquelles sont exercées les missions de syndic non professionnel sont précisées.

Ainsi, seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété peut être syndic non professionnel. Si cette condition disparaît, son mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'évènement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

Le conseil syndical

Mise en concurrence du contrat de syndic

(Ord. art. 20 / loi du 10.7.65 : art. 21)

Lorsque l'assemblée générale est amenée à se prononcer sur la nomination du syndic, une mise en concurrence préalable par le conseil syndical doit être réalisée tous les trois ans jusqu'au 31 mai 2020. À partir du 1^{er} juin 2020, la périodicité triennale disparaît.

Désormais, le conseil syndical devra mettre en concurrence le contrat de syndic en vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel. Les projets de contrats de syndic transmis à cette fin devront être conformes au contrat type et accompagnés de la fiche d'information (loi du 10.7.65 : art. 18-1 A).

En outre, l'inscription de la dispense de mise en concurrence à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédent celle appelée à se prononcer sur le renouvellement du syndic est désormais laissée à l'initiative du conseil syndical. La décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25).

Pénalités de retard

(Ord. art. 20 / loi du 10.7.65 : art. 21)

L'une des prérogatives du conseil syndical est de pouvoir prendre connaissance et d'obtenir copie de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété (loi du 10.7.65 : art. 21, al. 6). En l'absence de transmission des pièces dans un délai d'un mois à compter de la demande, une pénalité est mise à la charge du syndic et peut être imputée sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic et non plus sur les honoraires de base mentionnés dans son contrat, comme prévu initialement par la loi ELAN.

Les pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'approbation des comptes définitifs. À défaut, le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire de condamner le syndic au paiement de ces pénalités de retard.

Désignation des membres du conseil syndical

(Ord. art. 20 / loi du 10.7.65 : art. 21)

Les membres du conseil syndical peuvent désormais être désignés parmi les ascendants ou descendants des copropriétaires.

La liste des personnes ne pouvant être membre du conseil syndical a été étendue aux préposés du syndic, ainsi qu'à leurs conjoints et partenaires de PACS, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale, jusqu'au deuxième degré.

Il s'agit d'une mesure de coordination avec la liste des personnes qui ne peuvent présider l'assemblée générale issue de la loi ELAN (loi ELAN : art. 211 / loi du 10.7.65 : art. 22, al. 5).

Il est ajouté que ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats non professionnels.

En outre, les syndicats coopératifs sont dorénavant concernés par la dispense d'instituer un conseil syndical.

Délégation de pouvoirs

(Ord. art. 21 : loi du 10.7.65 : art. 21-1 à 21-5 nouveaux)

Désormais, l'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, lorsqu'il est composé d'au moins trois membres, le pouvoir de prendre seul des décisions relevant de la majorité simple (majorité de l'article 24). Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25).

Toutefois, sont exclus de la délégation de pouvoirs les sujets suivants :

- l'approbation des comptes ;
- la détermination du budget prévisionnel ;
- les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

L'assemblée générale devra déterminer le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs. La durée de la délégation de pouvoirs ne peut excéder deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Le syndicat des copropriétaires devra souscrire une assurance de responsabilité civile pour chacun des membres du conseil syndical.

En outre, pour l'exercice de la délégation de pouvoirs, les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité de ses membres. En cas d'égalité, la voix du président du conseil syndical est prépondérante. Enfin, le conseil syndical devra adresser un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires.

Mandataire ad hoc

(Ord. art. 33 / loi du 10.7.65 : art. 29-1 A)

En présence d'une copropriété en difficulté au sens de l'article 29-1 A, le président du conseil syndical peut dorénavant saisir le tribunal judiciaire aux fins de désigner un mandataire ad-hoc, en l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes.

L'assemblée générale

Nouvelles règles de majorités

(Ord. art. 24, 25 et 28 / loi du 10.7.65 : art. 24,25 et 26)

Pour apprécier la règle de majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, il est précisé que les votes par correspondance doivent être pris en compte, au même titre que les personnes présentes ou représentées (art. 24, al 1^{er}).

L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux d'accessibilité n'est plus subordonnée à un vote (à la majorité de l'article 24) de l'assemblée générale, mais fait l'objet d'un point d'information dans les conditions du nouvel article 25-2 (voir infra).

La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène est décidée à la majorité de l'article 24, et non plus de l'article 25 (art. 24, e), tout comme l'autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (art. 24, h).

L'article 24 III est déplacé à l'article 10.

Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles sont décidées à la majorité de l'article 25 et non plus 26. Il est précisé qu'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 (art. 25, g).

La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires, désormais prévue à l'article 15 de la loi de 1965, est votée à la majorité de l'article 25.

La modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble doit désormais être adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Passerelle de l'article 25-1

(Ord. art. 26 / loi du 10.7.65 : art. 25-1)

La passerelle de l'article 25-1 est généralisée en prévoyant que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas adopté la résolution à la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Cette possibilité s'applique désormais non seulement aux résolutions votées en application de l'article 25 mais également en vertu d'une autre disposition.

La possibilité de convoquer une nouvelle assemblée dans un délai de trois mois pour procéder à un second vote lorsque le projet n'a pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires est supprimée (art. 25-1).

Nouvelle passerelle de l'article 26-1

(Ord. art. 29 / loi du 10.7.65 : art. 26-1 [nouveau])

L'article 26-1 autrefois abrogé est rétabli. Il permet, en l'absence de toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 26 alinéa 1er, mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité de l'article 25 en procédant immédiatement à un second vote.

Délégation de pouvoirs

(Ord. art. 25 / loi du 10.7.65 : art. 25)

Il est précisé que la délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne.

Lorsque l'assemblée autorise son bénéficiaire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ces dépenses et fixe la date d'exigibilité des sommes dues par les copropriétaires à ce titre. Le délégataire rend compte de son exécution, en présentant un rapport devant l'assemblée appelée à approuver les comptes (art. 25, a).

Vote à distance

(Ord. 35 / loi du 10.7.65 : art. 17-1 A)

Il est précisé que le formulaire permettant l'exercice du vote par correspondance est établi conformément à un modèle fixé par arrêté et non plus par décret comme prévu initialement.

Les dispositions relatives aux votes présumés défavorables sont supprimées.

En outre, si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Démembrement de propriété : règles de représentation

(Ord. art. 22 / loi du 10.7.65 : art. 23)

Les règles de représentation aux assemblées générales sont précisées. Les indivisaires sont représentés par un mandataire commun, qui est désigné par le président du tribunal judiciaire si aucun accord n'est trouvé.

Il est précisé qu'en cas d'usufruit, les intéressés sont représentés par le nu-proprétaire à défaut d'accord. En cas de pluralité d'usufruitiers, ces derniers sont représentés par un mandataire commun, désigné par le président du tribunal judiciaire, à défaut d'accord.

La désignation du mandataire commun se fait aux frais des indivisaires ou des nus propriétaires. Enfin, dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, les intéressés sont représentés par le propriétaire, à défaut d'accord.

Transmission du procès-verbal

(Ord. art. 37 / loi du 10.7.65 : art. 42)

Il est précisé que lors de sa transmission aux copropriétaires, le procès-verbal n'a pas à être accompagné de ses annexes.

Les charges

Participation aux charges

(Ord. art. 9 / loi du 10.7.65 : art. 10)

La participation aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun se fonde dorénavant sur leur utilité objective pour le copropriétaire et non plus seulement sur l'utilité, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Il est précisé que la participation aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes porte aussi bien sur les parties communes générales que spéciales.

La référence à tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 est supprimée (art. 10, al. 3).

Auparavant, le règlement de copropriété pouvait mettre à la charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements ainsi que les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble. Désormais, ces dernières ne peuvent être mises à la charge de certains copropriétaires que lorsque la partie de l'immeuble concernée constitue une partie commune spéciale de l'immeuble.

Ces dispositions, initialement prévues à l'article 24 III sont déplacées à l'article 10.

Dépenses imputables au seul copropriétaire concerné

(Ord. art. 10 / loi du 10.7.65 : art. 10-1)

Le plafonnement des frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées à l'occasion d'une mutation à titre onéreux et imputables au seul copropriétaire concerné ne porte que sur l'établissement d'un état daté (art 10-1, b).

De plus, les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives imputables au seul copropriétaire concerné ne peuvent désormais résulter que :

- de travaux faisant suite à une déclaration d'utilité publique dans les conditions de l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme (art.24, II, c) ;
- de travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (art. 25, f).

Toutes astreintes fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire, sont imputables à ce dernier. Il ne s'agit plus uniquement des astreintes visées par le code de la santé publique ou le code de la construction et de l'habitation.

Recouvrement des créances du syndicat

(Ord. art. 18 et 19 / loi du 10.7.65 : art.19 et 19-1)

Ce sont désormais toutes les créances du syndicat de copropriétaires à l'égard d'un copropriétaire qui sont garanties par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du Code civil, et non plus la liste limitative anciennement fixée à l'article 19-1.

En outre, le syndic peut désormais faire inscrire une hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Il est précisé que ce privilège porte sur tous les meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire ainsi que sur les sommes dues par le locataire à son bailleur. Les meubles garnissant une location meublée ne sont plus exclus de ce privilège.

Les travaux

Travaux de surélévation

(Ord. art. 36 / loi du 10.7.65 : art. 35)

Lorsque des travaux de surélévation ou de construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif sont réalisés par le syndicat des copropriétaires, certains copropriétaires bénéficient d'un droit de priorité lors de la vente des lots créés.

Afin de clarifier le champ d'application de ce droit de priorité, l'article 35 est modifié : il bénéficie aux "copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée" et non plus à ceux "de l'étage supérieur du bâtiment surélevé".

Travaux affectant les parties privatives

(Ord. art. 8 / loi du 10.7.65 : art.9)

L'interdiction pour un copropriétaire de faire obstacle à la réalisation, au sein de ses parties privatives, de travaux régulièrement votés en assemblée générale est étendue à la réalisation de tous travaux d'intérêt collectif. Cette obligation n'est donc plus limitée à certaines catégories de travaux et s'impose au copropriétaire, si les circonstances le justifient, même s'il existe une autre solution n'affectant pas ses parties privatives.

Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Il est en outre précisé que le syndicat des copropriétaires exerce les pouvoirs de maître d'ouvrage pour la réalisation de ces travaux d'intérêt collectif tant sur les parties privatives que communes.

Enfin, le copropriétaire peut, en cas de privation temporaire totale de jouissance de son lot, solliciter auprès de l'assemblée générale une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

Organisation d'une assemblée générale aux frais d'un copropriétaire

(Ord. art. 23 / loi du 10.7.65 : art. 17-1 AA nouveau)

La possibilité pour un copropriétaire de solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale portant sur une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits est introduite par la création d'un nouvel article 17-1 AA.

Un délai laissé au syndic pour l'organisation de cette assemblée générale devra être précisé dans le décret.

Travaux d'accessibilité aux frais d'un copropriétaire

(Ord. art. 27 / loi du 10.7.65 : art.25-2 nouveau)

Aucune disposition légale n'oblige le syndicat des copropriétaires à mettre aux normes d'accessibilité les parties communes d'immeubles ne comportant que des logements. Un copropriétaire ne peut donc pas imposer au syndicat des copropriétaires la réalisation de ce type de travaux.

Un nouvel article 25-2 ouvre la possibilité pour un copropriétaire de faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés. Le copropriétaire exerce les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'assemblée générale ne peut s'opposer à la réalisation de ces travaux que par une décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou par leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Emprunt collectif

(Ord. art. 27 et 30 / loi du 10.7.65 : art. 25-3 nouveau et art. 26-4)

Lorsque l'assemblée générale se prononce sur des travaux concernant les parties communes, des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives ou des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat (mentionnés à l'article 26-4), il est précisé que la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale (art.25-3). Le délai de réponse des copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt collectif est unifié : la notification au syndic de leur décision doit, à peine de forclusion, intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal, sans ses annexes, pour tous les copropriétaires (art.26-4). Auparavant, pour les copropriétaires défaillants ou opposants, le point de départ du délai courait à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Dispositions relatives aux petites copropriétés

Un chapitre IV ter, consacré aux petites copropriétés, est ajouté. Ainsi, des dispositions particulières (section 1 nouvelle ; art. 41-8 à 41-12) s'appliquent aux copropriétés de 5 lots ou moins à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros (art.41-8).

Conseil syndical

(Ord. art. 34 et 40 / loi du 10.7.65 : art. 17-1-1 et 41-9 nouveau)

Pour ces copropriétés, la constitution d'un conseil syndical est facultative.

Comptabilité en partie double

(Ord. art. 34 et 40 / loi du 10.7.65 : art.14-3 et 41-10 nouveau)

La dispense d'une comptabilité en partie double est restreinte : elle ne concerne plus que les petites copropriétés, telles que définies ci-dessus, alors qu'auparavant les syndicats de moins de 10 lots en bénéficiaient.

Syndicat coopératif

(Ord. art. 34 / loi du 10.7.65 : art. 41-11 nouveau)

Les dérogations de l'art 17-1-1, permettant notamment de faciliter le recours au syndicat coopératif dans les copropriétés pour lesquelles la constitution d'un conseil syndical n'est plus exigée (art. 41-11), visent désormais les copropriétés de 5 lots ou moins.

Prise de décision sans assemblée générale

(Ord. art. 34 / loi du 10.7.65 : art. 41-12 nouveau)

Il est dorénavant permis, dans ces petites copropriétés, d'arrêter une décision par écrit, ou à l'occasion d'une réunion, sans convocation ni tenue d'une assemblée générale, dès lors qu'elle est prise à l'unanimité des copropriétaires. Cette mesure ne supprime pas l'assemblée générale annuelle, il est d'ailleurs précisé qu'elle ne porte pas sur la décision d'approbation des comptes. L'initiative de la consultation appartient à un copropriétaire ou au syndic. Dans tous les cas, elle est organisée par ce dernier.

Compte séparé pour les petites copropriétés

(Ord. art. 15 et 41 / loi du 10.7.65 : art. 18, II, al 3)

La dispense d'ouverture d'un compte séparé pour les copropriétés de moins de 15 lots est supprimée. Cette mesure entrera en vigueur le 31 décembre 2020.

Particularités des copropriétés à deux

(Ord. art. 34 / loi du 10.7.65 : art. 41-13 à 41-23)

Une seconde section (art. 41-13 à 41-23) est consacrée aux copropriétés composées de deux copropriétaires (art. 41-13).

Le copropriétaire syndic non professionnel peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée (art. 41-14).

En cas de conflits d'intérêt du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire pour obtenir le paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2-1. En cas d'absence ou de carence du syndic (art. 41-15), cette action est ouverte à chacun des copropriétaires.

Les décisions de l'assemblée relevant en principe de l'article 24 peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix. Celles relevant de l'article 25 seront prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix. En tout état de cause, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence (art. 41-16).

Dans ces copropriétés, toutes mesures conservatoires et décisions mentionnées à l'article 41-16, sauf celles portant sur le budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

Chaque copropriétaire doit contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de partie commune afférentes à ses lots.

Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires (art. 41-17).

Les deux copropriétaires peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité.

Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre (art. 41-18).

Un copropriétaire dispose de deux mois à compter de la notification pour contester la décision prise par l'autre. Son exécution est alors suspendue, sauf en cas d'urgence (art. 41-19).

Le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire (art. 41-20).

Un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun. L'acte est alors opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut (art. 41-21).

Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun, comme autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi (art. 41-22).

L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, dans les conditions de l'article 815-5-1 du code civil (art. 41-23).

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux