



## Réforme du droit de la copropriété : mesures réglementaires

(Décret n° 2020-834 et arrêté JUSC2016025A du 2.7.20 : JO du 3.7.20)

La loi ELAN (loi du 23.11.18 : art. 215) a habilité le Gouvernement à adopter par voie d'ordonnances des dispositions afin d'améliorer la gestion des immeubles soumis au statut de la copropriété (cf. Habitat Actualité spécial Loi ELAN).

Prise en application de cette mesure, l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis (cf. Analyse juridique n°2019-16), modifiant la loi du 10 juillet 1965, est ainsi entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020.

Le décret du 2 juillet 2020 prévoit les mesures nécessaires à la mise en œuvre de certaines dispositions de l'ordonnance du 30 octobre 2019. Il coordonne et met en cohérence le décret du 17 mars 1967, ainsi que de ses annexes, avec les dispositions de l'ordonnance.

Les nouvelles mesures issues du décret entrent, pour la plupart, en vigueur le 4 juillet 2020 (lendemain de la publication du décret au Journal officiel).

Lorsque ce n'est pas le cas, la date d'entrée en vigueur sera indiquée dans l'analyse ci-dessous.

Par ailleurs, l'ordonnance précitée avait également précisé que le vote par correspondance devait s'opérer au moyen d'un formulaire établi selon un modèle fixé par arrêté. C'est l'objet de l'arrêté du 2 juillet 2020.

### Actes concourant à l'établissement et à l'organisation de la copropriété

#### État de répartition des charges

(décret du 2.7.20 : art. 2 / décret du 17.3.67 : art. 1<sup>er</sup>)

Le contenu de l'état de répartition des charges est modifié. Initialement, il précisait uniquement la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indiquait les bases selon lesquelles la répartition devait être effectuée pour une ou plusieurs catégories de charges.

Désormais, l'état de répartition des charges doit préciser les éléments pris en considération et la méthode de calcul ayant permis de fixer la quote-part de charges afférente à chaque lot :

- proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot, s'agissant des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ;
- en fonction de l'utilité objective que les services et éléments d'équipement commun présentent à l'égard de chaque lot, en précisant les bases selon lesquelles la répartition a été effectuée, s'agissant des charges entraînées par lesdits services et éléments, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

## **Communication du carnet d'entretien et du diagnostic technique**

**(décret du 2.7.20 : art. 4 / décret du 17.3.67 : art. 3)**

L'obligation du vendeur de transmettre le carnet d'entretien de l'immeuble, ainsi que le diagnostic technique lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété le demande, est supprimée.

## **État daté**

**(décret du 2.7.20 : art. 5 / décret du 17.3.67 : art. 5)**

Pour mémoire, lors d'une mutation d'un lot, l'état daté est un document que le syndic doit transmettre au notaire en charge de l'acte. Il indique les sommes dues pour le lot vendu, par le syndicat des copropriétaires, celles dues à ce dernier et les sommes qui devraient incomber à l'acquéreur.

L'état daté ne porte plus uniquement sur le transfert de tout ou partie des droits d'un copropriétaire sur le lot, mais également sur les lots objets d'une même mutation.

## **Créances lors d'une mutation**

**(décret du 2.7.20 : art. 6 / décret du 17.3.67 : art. 5-1)**

Lors de la mutation d'un lot, le vendeur doit en principe présenter au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat. Le syndic peut alors former opposition au versement des fonds. Le décret du 17 mars 1967 prévoit le contenu de cette opposition éventuelle. Le présent décret élargit son contenu. En effet, les créances qui doivent être communiquées ne sont plus limitées aux créances du syndicat afférentes aux charges et travaux, mais s'étendent désormais aux créances de toute nature du syndicat.

## **Notification de la mutation**

**(décret du 2.7.20 : art. 7 / décret du 17.3.67 : art. 6)**

La notification d'une mutation au syndic, réalisée soit par les parties, par le notaire qui établit l'acte ou par l'avocat ayant obtenu la décision judiciaire, peut dorénavant indiquer l'adresse électronique de l'acquéreur si ce dernier donne son accord exprès.

## **Assemblées générales de copropriétaires**

### **Convocation de l'assemblée générale**

**(décret du 2.7.20 : art. 8 à 12 / décret du 17.3.67 : art. 7 à 10)**

### **Initiative de la convocation**

Il est précisé que l'Assemblée générale (AG) est convoquée par le syndic, sauf s'il en est disposé autrement dans la loi ou le décret, notamment dans les copropriétés à deux ou en cas d'empêchement ou de carence du syndic (loi du 10.7.65 : art. 18, art. 41-18 / décret du 17.3.67 : art. 7 al. 2 / décret du 2.7.20 : art. 8).

En outre, le formalisme de la demande de convocation d'une AG par un copropriétaire à ses frais est défini (loi du 10.6.65 : art. 17-1 AA / décret du 17.3.67 : art. 8-1 / décret du 2.7.20 : art. 9). Le copropriétaire doit notifier sa demande au syndic, en précisant les questions à inscrire à l'ordre du jour de l'AG. Chaque question est accompagnée de son projet de résolution. Le syndic dispose de 15 jours

à compter de cette notification pour informer le copropriétaire demandeur des frais prévisionnels et de ses honoraires. Il convoque ensuite l'AG dans les 45 jours qui suivent le paiement de ces frais.

Si l'AG est convoquée par plusieurs copropriétaires, ces derniers doivent préciser la répartition des frais et honoraires entre eux. À défaut de précision, les frais sont répartis entre ces copropriétaires à parts égales.

Il est également précisé que le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et aux obligations du copropriétaire demandeur (loi du 10.7.65 : art. 17-1 AA / décret du 17.3.67 : art. 10 / décret du 2.7.20 : art. 12).

## **Formulaire de vote à distance**

Le formulaire de vote par correspondance (cf. § [Modèle de formulaire de vote par correspondance](#)) doit être joint à la convocation et réceptionné par le syndic au moins trois jours francs avant la date de réunion de l'AG. Si le formulaire est adressé au syndic par courrier électronique, il est présumé réceptionné à la date d'envoi (loi du 10.7.65 : art. 17-1 A / décret du 17.3.67 : art. 9 et 9 bis / décret du 2.7.20 : art. 10 et art. 11).

## **Travaux d'accessibilité**

### **(décret du 2.7.20 : art. 13 / décret du 17.3.65 : art. 10 à 10-3)**

Pour mémoire, l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété a créé un nouvel article 25-2 qui 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 (loi du 10.7.65 : art. 25-2). Pour ce faire, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine AG, accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

Le contenu du descriptif détaillé des travaux qui accompagne le point d'information est défini : il doit ainsi indiquer la nature, l'implantation, la durée et les conditions d'exécution des travaux envisagés, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement ou de l'ouvrage, tels que les marques, modèles, notices, garanties et documents relatifs à l'utilisation et à l'entretien.

En outre, il est assorti d'un plan technique d'intervention, et, le cas échéant, d'un schéma de raccordement électrique. Le descriptif peut également comprendre tous éléments nécessaires à la compréhension des travaux prévus, notamment des documents graphiques ou photographiques.

Le descriptif détaillé des travaux doit impérativement être notifié au syndic par le copropriétaire. À défaut, le point d'information n'est pas inscrit à l'ordre du jour.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la même AG le point d'information sur les travaux d'accessibilité envisagés et la question de l'opposition éventuelle à la réalisation de ces travaux.

Le copropriétaire pourra faire réaliser ses travaux d'accessibilité en l'absence d'opposition de l'AG. Il devra attendre l'expiration du délai de contestation de l'AG de deux mois pour les démarrer (loi du 10.7.65 : art. 42, al. 2).

Ces dispositions s'appliquent aux AG tenues à compter du 31 décembre 2020 (décret du 2.7.20 : art. 53).

## **Pièces à transmettre avec la convocation de l'assemblée générale**

### **(décret du 2.7.20 : art. 14 / décret du 17.3.65 : art. 11)**

La fiche d'information indiquant le prix et les prestations du syndic doit être jointe aux projets de contrat de syndic (loi du 10.7.65 : art. 18-1 A).

Par ailleurs, lorsque l'AG se prononce sur des travaux d'intérêt collectif réalisés sur parties privatives, le devis présenté doit comporter une analyse de l'existence éventuelle d'une solution alternative.

Lorsque la question de l'emprunt collectif est portée à l'ordre du jour de l'AG, une présentation des principales caractéristiques de l'emprunt collectif doit être jointe à la convocation.

Enfin, le rapport du conseil syndical rendant compte de sa délégation de pouvoir est joint à la convocation de l'AG (loi du 10.7.65 : art. 21-5).

## **Feuille de présence**

**(décret du 2.7.20 : art. 15 / décret du 17.3.67 : art. 14)**

La feuille de présence doit dorénavant faire apparaître le nom et le domicile des copropriétaires ayant voté par correspondance, avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic et, le cas échéant, ceux dont le vote a été écarté en raison d'une remise tardive au syndic.

## **Présence à l'assemblée générale**

**(décret du 2.7.20 : art. 16 / décret du 17.3.67 : art.14-1 nouveau)**

Lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est finalement présent à l'AG, son formulaire de vote par correspondance ou son mandat avec délégation de vote (y compris sans désignation d'un mandataire) n'est pas pris en compte au moment du vote, quelle que soit la date à laquelle il a été établi ou reçu.

## **Distribution des mandats de vote**

**(décret du 2.7.20 : art. 17 / décret du 17.3.67 : art. 15-1)**

Lorsque le syndic reçoit un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, il doit remettre ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical. Désormais, à défaut de président, le syndic peut également remettre ce mandat à un membre du conseil syndical. En leur absence, le mandat est remis au président de séance désigné par l'AG.

## **Procès-verbal d'assemblée générale**

**(décret du 2.7.20 : art. 18 / décret du 17.3.67 : art. 17)**

Un procès-verbal des décisions de l'AG est établi à la fin de la séance. Désormais, il peut également être établi dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée par le président de séance, le secrétaire ou par le ou les scrutateurs.

Le procès-verbal précise, le cas échéant, si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical, par un membre du conseil syndical ou par le président de séance.

Sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le procès-verbal mentionne le résultat du vote, ainsi que les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision ou qui se sont abstenus. Dorénavant, il mentionne également les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant (loi du 10.7.65 : art. 17-1 A).

## **Irrégularité de forme du procès-verbal ou de la feuille de présence**

**(décret du 2.7.20 : art. 19 / décret du 17.3.67 : art. 17-1 nouveau)**

L'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'AG ou la feuille de présence est précisée : elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix ; elle n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'AG dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté.

## **Contestation des décisions d'assemblée générale**

**(décret du 2.7.20 : art. 20 / décret du 17.3.67 : art. 18)**

Le décret opère un changement de terminologie afin de clarifier les conditions dans lesquelles un copropriétaire peut contester une décision d'AG. Le délai de deux mois dont dispose le copropriétaire opposant ou défaillant pour contester une décision d'AG court à compter de la notification du procès-verbal. Auparavant, il était fait référence à la notification de la décision).

## **Mise en concurrence de contrat, devis ou marché**

**(décret du 2.7.20 : art. 21 / décret du 17.3.67 : art. 19)**

Lorsque l'AG est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote (prévu aux articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965) qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote.

Pour rappel, l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que lorsque l'AG des copropriétaires n'a pas adopté la résolution à la majorité requise (article 25), mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix nécessaires, la même assemblée procède immédiatement à un second vote (majorité de l'article 24). Cette possibilité s'applique désormais, non seulement aux résolutions votées en application de l'article 25, mais également en vertu d'une autre disposition.

L'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 a été rétabli par l'ordonnance du 30 octobre 2019. En l'absence de toute disposition contraire, lorsque l'AG n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 26 alinéa 1<sup>er</sup>, mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié 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.

## **Conditions d'application de la passerelle de l'article 26-1**

**(décret du 2.7.20 : art. 22 / décret du 17.3.67 : art. 19-1)**

Lorsque l'AG n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires lors du second vote prévu à l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, la passerelle de majorité prévue à l'article 25-1 n'est pas applicable. Il n'est donc pas possible de procéder à un troisième vote à la majorité de l'article 24.

## **Assemblées spéciales des copropriétaires**

**(décret du 2.7.20 : art. 23 / décret du 17.3.67 art. 20)**

Désormais, il est procédé pour toutes les assemblées spéciales des copropriétaires de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.

## **Délégation de pouvoir**

**(décret du 2.7.20 : art. 24 / décret du 17.3.67 : art. 21)**

Une délégation de pouvoir peut être accordée par l'AG au syndic, au conseil syndical ou à toute personne, de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (loi du 10.7.65 : art. 25, a).

Il est précisé que cette délégation doit mentionner expressément l'acte ou la décision déléguée. À l'issue de cette délégation, le délégué devra rendre compte à l'assemblée de son exécution.

La délégation accordée ne peut, en aucun cas, priver l'AG de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

L'ensemble de ces dispositions s'appliquent aux AG tenues à compter du 31 décembre 2020 (décret du 2.7.20 : art. 53).

## **Conseil syndical**

### **Missions du conseil syndical**

**(décret du 2.7.20 : art. 26 / décret du 17.3.67 : art. 26)**

Tous les membres du conseil syndical peuvent prendre connaissance des pièces et documents se rapportant à la gestion du syndic et à l'administration de la copropriété (loi du 10.7.65 : art. 21). Auparavant, le conseil syndical devait habilitier ses membres à cet effet.

Lorsque l'AG est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, le conseil syndical doit communiquer au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de la mise en concurrence prévue, sauf dispense de mise en concurrence (loi du 10.7.65 : art. 21).

### **Délégation de pouvoir accordée au conseil syndical**

**(décret du 2.7.20 : art. 25 / décret du 17.3.65 : art. 21-1 nouveau)**

La délégation de pouvoir accordée au conseil syndical est formalisée. Lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'AG peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, par exemple, les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants ou la suppression des vides-ordures (loi du 10.7.65 : art. 21-1).

Les décisions prises par le conseil syndical dans le cadre de cette délégation doivent être consignées dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres.

Le procès-verbal mentionne le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote. Il est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des AG.

Un montant spécifique est alloué au conseil syndical au sein du budget prévisionnel voté chaque année pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs.

Par dérogation, lorsque la délégation de pouvoirs porte sur des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel, l'AG précise le montant maximum alloué pour chacune d'elles. Les sommes afférentes à ces dépenses sont appelées selon les modalités prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

## **Syndic**

### **Durée du mandat du syndic**

**(décret du 2.7.20 : art. 28 / décret du 17.3.67 : art. 28)**

La limitation à une année de la durée des fonctions de syndic, lorsqu'il a directement ou indirectement participé à la construction de l'immeuble, s'étend désormais au concubin du syndic ayant directement ou indirectement participé à la construction de l'immeuble. En revanche, cette limitation ne s'applique qu'aux alliés du syndic jusqu'au second degré (et non plus 3<sup>ème</sup> degré comme auparavant).

### **Dispense d'ouverture d'un compte séparé**

**(décret du 2.7.20 : art. 29 / décret du 17.3.67 : art. 29-1)**

Jusqu'à présent, lorsque l'AG dispensait le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, elle devait en fixer la durée. Cette règle est supprimée, à partir du 31 décembre 2020.

### **Missions du syndic**

**(décret du 2.7.20 : art. 30 / décret du 17.3.67 : art. 33)**

Pour s'adapter aux nouveaux régimes juridiques propres aux petites copropriétés le syndic délivre désormais aux copropriétaires (en les certifiant) les copies ou extraits des procès-verbaux, des décisions prises par voie de consultation dans les petites copropriétés :

- par un seul copropriétaire ou lors d'une réunion sans convocation préalable dans les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires ;
- ainsi que par le conseil syndical dans le cadre d'une délégation de pouvoirs.

### **Changement de syndic**

**(décret du 2.7.20 : art. 31 / décret du 17.3.67 : art. 33-1)**

En cas de changement de syndic, la transmission des pièces doit également comprendre, s'il y a lieu, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés figurant dans l'espace en ligne sécurisé.

### **Mise à disposition des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés**

**(décret du 2.7.20 : art. 32 / décret du 17.3.67 : art. 33-1-1)**

L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans l'espace en ligne sécurisé sont, le cas échéant, actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois suivant la dernière AG ayant été appelée à connaître des comptes (et non plus dans les trois mois précédant l'AG annuelle).

## **Sommes dont le versement peut être exigé par le syndic**

**(décret du 2.7.20 : art. 34 / décret du 17.3.67 : art. 35)**

La liste des sommes dont le syndic peut exiger le versement est complétée par :

- les cotisations au fonds de travaux ;
- les provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation ;
- les avances décidées en AG et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

## **Conventions entre le syndicat et le syndic**

**(décret du 2.7.20 : art. 35 / décret du 17.3.67 : art. 39)**

Les conventions entre le syndicat et le syndic nécessitant une autorisation en AG sont élargies aux conventions entre le syndicat et le concubin du syndic. En revanche, seules les conventions entre le syndicat et les alliés au second degré du syndic nécessitent désormais une autorisation (et non plus au troisième degré).

Le décret supprime la précision selon laquelle la majorité requise pour cette autorisation est celle de l'article 24.

## **Mesures relatives à certaines copropriétés**

### **Dispositions relatives aux syndicats de forme coopérative**

**(décret du 2.7.20 : art. 36 / décret du 17.3.67 : art. 42-1)**

Le ou les copropriétaires désignés par l'AG pour contrôler les comptes du syndicat ne peuvent être le conjoint, les descendants, ascendants ou préposés du syndic ou d'un des membres du conseil syndical ou être liés à eux par un pacte civil de solidarité. Désormais, ils ne peuvent pas non plus être le concubin du syndic ou d'un des membres du conseil syndical.

### **Dispositions relatives aux petites copropriétés et aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires**

#### **Dispositions relatives aux petites copropriétés**

**(décret du 2.7.20 : art. 37 / décret du 17.3.67 : art. 42-3 à 42-5 [nouveaux])**

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a introduit un régime spécifique aux petites copropriétés. Trois nouveaux articles relatifs à ces copropriétés sont ajoutés dans le cadre d'une nouvelle section.

Tout d'abord, les décisions prises par voie de consultation sont valables dès lors que tous les copropriétaires ont chacun exprimé leur vote selon l'une des modalités suivantes :

- par présence physique, y compris dans le cadre d'une délégation de vote ;
- par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique admis par décision de l'AG ;
- par courrier, sur support papier ou électronique (décret du 17.3.67 : art. 42-3 nouveau).

Ensuite, le syndic organise la consultation du syndicat dans les 21 jours suivant la demande adressée par un copropriétaire (décret du 17.3.67 : art. 42-4 nouveau).



Enfin, chaque décision prise par voie de consultation est consignée sur un procès-verbal établi et signé par le syndic, indiquant le vote de chaque copropriétaire et la signature des copropriétaires présents. Ce procès-verbal est annexé au registre des procès-verbaux des AG.

Lorsque le copropriétaire a participé à la consultation par visioconférence, il confirme le sens de son vote par tout moyen dans les 48 heures qui suivent la réunion. À défaut, la décision n'est pas valablement prise. Sont annexés à ce procès-verbal les écrits par lesquels les copropriétaires ont exprimé ou confirmé le sens de leur vote (décret du 17.3.67 : art 42-5 nouveau).

## **Dispositions relatives aux copropriétés à deux**

**(décret du 2.7.20 : art. 37 / décret du 17.3.67 : art. 42-6 à 42-12 nouveaux)**

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a introduit un régime spécifique aux copropriétés composées de deux copropriétaires. Sept nouveaux articles relatifs à ces copropriétés sont ajoutés.

En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, l'action en paiement des provisions sur charges peut être exercée par le copropriétaire qui n'est pas syndic, selon la même procédure que l'absence de versement d'une provision exigible (décret du 17.3.67 : art. 42-6 nouveau).

Les décisions ou mesures prises par les deux copropriétaires ou par l'un d'entre eux sont portées à la connaissance de la personne qui exerce tout ou partie des missions de syndic sans être copropriétaire (décret du 17.3.67 : art. 42-7 nouveau).

La nature de la décision et, le cas échéant, son coût (justifié par des devis ou contrat), doit être précisée s'agissant des décisions suivantes, tant qu'elles ne portent pas sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes :

- les mesures conservatoires ;
- les décisions de l'AG relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic ;
- les décisions de l'AG relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires ;
- les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence (loi du 10.7.65 : art. 41-17 / décret du 17.3.67 : art. 42-8 nouveau).

Les décisions prises lorsque les deux copropriétaires composant le syndicat se réunissent sans convocation préalable ou lorsqu'un copropriétaire convoque l'autre à une AG en lui notifiant les points à l'ordre du jour ou encore celles prises par un seul copropriétaire, sont consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux des AG (décret du 17.3.67 : art. 42-9 nouveau).

La contestation d'une décision prise par l'un des copropriétaires n'est possible que devant le tribunal judiciaire (décret du 17.3.67 : art. 42-10).

Pour mémoire, 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.

Il est précisé que sont annexées à cet état toutes pièces permettant de justifier la nature et le montant de chaque dépense et créance, ainsi que la réalité de leur paiement (décret du 17.3.67 : art. 42-11 nouveau).

Lorsqu'il est saisi pour prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun, le président du tribunal judiciaire statue selon la procédure accélérée au fond (décret du 17.3.67 : art. 42-12 nouveau).

## **Comptabilité du syndicat**

**(décret du 2.7.20 : art. 38 / décret du 17.3.67 : art. 45-1)**

Pour l'application des règles comptables du syndicat, les avances correspondent aux fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'AG, à constituer des réserves, mais ne peuvent plus représenter un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

## **Procédures judiciaires**

### **Missions de l'administrateur provisoire**

**(décret du 2.7.20 : art. 39 / décret du 17.3.67 : art. 47)**

Lorsque le syndicat est dépourvu de syndic et que le président du tribunal judiciaire a désigné un administrateur provisoire, ce dernier était chargé de se faire notamment remettre les fonds du syndicat. Désormais, seules les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque doivent lui être remises, outre l'ensemble des documents et archives du syndicat.

### **Précisions sur le mandataire ad hoc**

**(décret du 2.7.20 : art. 40 / décret du 17.3.67 : art. 47-1 nouveau)**

Des précisions sont apportées au sujet du mandataire ad hoc, c'est-à-dire la personne en charge de la liquidation d'une copropriété lorsque ce n'est pas le syndic qui s'en charge (loi du 10.7.65 : art. 46-1).

Il est désigné par le président du tribunal judiciaire à la demande de tout intéressé. Il a pour mission de procéder aux opérations de liquidation du syndicat des copropriétaires et de le représenter pour introduire ou poursuivre les actions en justice nécessaires à la liquidation.

Cette procédure est applicable en l'absence de syndic et, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic, s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

### **Administrateur ad hoc**

**(décret du 2.7.20 : art. 41 / décret du 17.3.67 : art. 49)**

Le décret opère un changement de terminologie : il n'est plus fait référence à un administrateur provisoire, mais à un administrateur "ad hoc".

### **Action judiciaire du président du conseil syndical**

**(décret du 2.7.20 : art. 42 / décret du 17.3.67 : art. 49-1 [nouveau])**

Des précisions relatives à l'action ouverte au président du conseil syndical, en cas de carence ou d'inaction du syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires sont apportées.

L'action est portée devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Lorsqu'elle est exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, le président du tribunal judiciaire saisi désigne un mandataire ad hoc représentant les intérêts du syndicat.

Cette action est exercée aux frais avancés du ou des copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, qui en supporteront définitivement la charge si l'action est rejetée par le juge.

## **Action en désignation d'un mandataire ad hoc**

**(décret du 2.7.20 : art. 43 / décret du 17.3.67 : art. 56)**

Tout intéressée peut être à l'initiative d'une action afin 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.

Elle n'est possible que si le syndic ou un de ses proches a directement ou indirectement participé à ladite construction. Le décret ajoute le concubin du syndic à la liste des proches et remplace les alliés jusqu'au troisième degré par les alliés jusqu'au deuxième degré.

## **Frais de la procédure judiciaire intentée par le président du conseil syndical**

**(décret du 2.7.20 : art. 44 / décret du 17.3.67 : art. 57 [nouveau])**

Désormais, le président du conseil syndical exerce (aux frais avancés du syndicat des copropriétaires) les procédures judiciaires dans les situations suivantes :

- absence de remise des pièces et informations en cas de changement de syndic ;
- absence de remise par le syndic des documents relatifs à sa gestion sur demande du conseil syndical ;
- lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles.

Il est précisé qu'un état des frais de justice prévisionnels accompagné de devis est présenté au syndic afin qu'il procède aux avances nécessaires à la conduite de ces procédures.

## **Représentation judiciaire en cas de démembrement de propriété**

**(décret du 2.7.20 : art. 45 / décret du 17.3.67 : art. 61)**

Les modalités de désignation judiciaire d'un mandataire commun en cas d'indivision ou d'usufruit sont précisées.

En effet, désormais, le président du tribunal judiciaire statue selon la procédure accélérée au fond lorsque l'absence d'accord entre les indivisaires ou nus-proprétaires impose la désignation judiciaire d'un mandataire commun.

## **Unions de syndicats de copropriétaires**

**(décret du 2.7.20 : art. 46 / décret du 17.3.67 : art. 63-3)**

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi les copropriétaires, les associés, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ou leurs représentants légaux.

Désormais, cette liste est étendue aux concubins des accédants ou des acquéreurs à terme.

De plus, lorsqu'une personne morale est désignée en qualité de représentant d'un membre du conseil de l'union, elle y est représentée par son représentant légal ou statutaire ou par un fondé de pouvoir (auparavant, cette dernière hypothèse n'était possible qu'à défaut de la première, avec une habilitation spéciale).

## Modalités de notification et de mise en demeure

**(décret du 2.7.20 : art. 47 à 49 / décret du 17.3.67 : art. 64 à 64-5 et 64-6 à 64-9 [nouveaux], art. 65)**

Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (décret du 17.3.67 : art. 64).

Ces notifications et mises en demeure peuvent également être valablement faites par voie électronique, selon les règles ci-dessous.

Lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation précise expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de leur mise à disposition (décret du 17.3.67 : art. 64-1).

Toutes les notifications et mises en demeure peuvent également être faites soit par lettre recommandée électronique soit au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications. De plus, le délai que les notifications et mises en demeure par voie électronique font courir a pour point de départ le lendemain de la transmission, par le prestataire de service de confiance qualifié, de l'avis électronique informant le destinataire d'un envoi électronique (décret du 17.3.67 : art. 64-2).

L'accord exprès du copropriétaire précise s'il porte sur les notifications, les mises en demeure ou les deux. Cet accord exprès peut ne porter que sur les modalités particulières de notification.

Lorsqu'il est formulé lors de l'AG, cet accord est mentionné sur le procès-verbal d'AG. Il peut également être adressé à tout moment au syndic par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de sa réception.

Lorsque les notifications et mises en demeure sont faites au moyen du procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié, chaque copropriétaire concerné en est informé au moins 15 jours avant le premier envoi effectué par ce moyen. Cette formalité n'est pas prescrite à peine d'irrégularité de l'acte (décret du 17.3.67 : art. 64-3).

Le copropriétaire peut à tout moment retirer son accord exprès selon les mêmes formes que précédemment. Si cette décision est formulée lors de l'AG, le syndic en fait mention sur le procès-verbal.

Cette décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information (décret du 17.3.67 : art. 64-4).

Ces mesures sont applicables lorsqu'un administrateur provisoire est désigné ou lorsque l'AG est convoquée par le président du conseil syndical ou par un copropriétaire (décret du 17.3.67 : art. 64-9).

Le prestataire de service de confiance qualifié délivre à l'expéditeur un récépissé du dépôt électronique de l'envoi ainsi qu'un justificatif de la transmission de l'envoi par ses soins au destinataire. Ces documents comportent les informations suivantes :

- le nom et le prénom ou la raison sociale de l'expéditeur, ainsi que son adresse électronique ;
- le nom et le prénom ou la raison sociale du destinataire ainsi que son adresse électronique ;
- un numéro d'identification unique de l'envoi attribué par le prestataire ;
- la liste des pièces remises par l'expéditeur en vue de leur envoi ;
- la date et l'heure du dépôt électronique de l'envoi ainsi que celles de la transmission au destinataire de l'envoi indiquées par un horodatage électronique qualifié ;
- la signature électronique et le cachet électronique avancés utilisés par le prestataire lors de l'envoi.

Le prestataire conserve ces preuves de dépôt et de transmission pour une durée minimale d'un an (décret du 17.3.67 : art. 64-5).

Un avis électronique est adressé au destinataire par le prestataire de service de confiance qualifié afin de l'informer qu'un envoi électronique lui a été transmis. Cet avis comporte :

- le nom de l'expéditeur de l'envoi électronique ;
- l'objet de l'envoi électronique ;
- un lien hypertexte invitant le destinataire à télécharger le contenu de l'envoi adressé par l'expéditeur, disponible pendant au moins vingt et un jours à compter de la transmission de l'avis électronique ;
- la reproduction de la mention suivante : “En application du second alinéa de l'article 64-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, le délai que les notifications et mises en demeure par voie électronique font courir a pour point de départ le lendemain de la transmission de l'avis électronique au destinataire. Pour le présent envoi, la date de transmission est le : ... (date à préciser)” (décret du 17.3.67 : art. 64-6).

Si le prestataire de service de confiance qualifié constate, passé un délai de 48 heures après la transmission de l'avis électronique au destinataire, que ce dernier n'a pas procédé au téléchargement du contenu de l'envoi électronique qui lui a été adressé, le prestataire lui adresse un message de rappel comportant les mêmes mentions que celles de l'avis précité. Ce nouveau message est sans incidence sur le point de départ du délai évoqué précédemment (décret du 17.3.67 : art. 64-7).

Le prestataire de service de confiance qualifié conserve la preuve de l'historique de la transmission et des éventuels incidents survenus durant celle-ci pendant une durée minimale d'un an. L'expéditeur a accès à ces informations pendant un an (décret du 17.3.67 : art. 64-8).

Enfin, il est désormais prévu qu'en cas de retard dans la réception ou en cas de perte des données, la responsabilité du prestataire est engagée dans les conditions prévues par le Code des postes et des communications électroniques (R. 2-1, 3°) (décret du 17.3.67 : art. 65, 4<sup>ème</sup> al).

## Contrat type de syndic

**(décret du 2.7.20 : art. 50 / décret du 17.3.67 : annexe 1)**

Pour mémoire, l'annexe 1 du décret du 17 mars 1967 précise un modèle-type du contrat de syndic.

Le décret du 2 juillet 2020 prévoit que le contrat de syndic ne peut être conclu que par décision expresse de l'AG. Auparavant, il était simplement mentionné qu'une reconduction tacite du contrat de syndic était impossible.

Les modifications du contrat type de syndic concernent notamment:

- la révocation du syndic : les dispositions relatives à la révocation du syndic intègrent les modifications de l'ordonnance du 30 octobre 2019 et visent désormais la résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical. Ainsi, par exemple, la résiliation n'est plus fondée sur un motif légitime, mais sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic. De plus, la résiliation prend effet à la date déterminée par l'AG et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci (auparavant, la délibération de l'AG désignant un nouveau syndic valait révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau syndic) ;
- la résiliation du contrat à l'initiative du syndic : la résiliation doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires. La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'AG dont l'ordre du jour porte sur la désignation d'un nouveau syndic (auparavant, un préavis de 3 mois devait être respecté) ;
- la “nouvelle désignation du syndic” : il est désormais indiqué que, lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au contrat en cours, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du contrat en cours sont inscrites à l'ordre du jour d'une AG convoquée dans les trois mois précédant le terme du contrat en cours.

Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical, au moins trois mois avant la tenue de cette AG.

**Fiche synthétique de copropriété** : le syndic doit mettre cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. À défaut, il est tenu au paiement d'une pénalité financière (montant à fixer par décret à paraître), qui est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'AG. Cette sanction ne sera applicable qu'à compter de l'entrée en vigueur du décret à paraître.

**Transmission de pièces au conseil syndical** : Le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, 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. En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement d'une pénalité financière (montant à fixer par décret à paraître), déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'AG.

**Rémunération du syndic** : les paragraphes relatifs aux modalités de rémunération des prestations particulières sont adaptés afin de tenir compte des apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui, pour mémoire, prévoit que 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.

Par ailleurs, la tarification pratiquée doit être exprimée hors taxes (HT) et toutes taxes comprises (TTC).

Ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus après le 4 juillet 2020 (lendemain de la publication du décret au Journal officiel).

Il est ajouté une nouvelle prestation consacrée à la préparation, convocation et tenue d'une AG à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations. Cette mesure s'applique aux contrats de syndic conclus après le 31 décembre 2020.

## **Prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire**

**(décret du 2.7.20 : art. 51 / décret du 17.3.67 : annexe 2)**

Pour rappel, l'annexe 2 fixe la liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire.

Dans la rubrique "Autres prestations", sont ajoutées les opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire.

Ces modifications s'appliquent aux contrats de syndic conclus après le 4 juillet 2020 (décret du 2.7.20 : art. 53).

## **Modèle de formulaire de vote par correspondance**

**(arrêté du 2.7.20 : JO du 3.7.20)**

La loi ELAN (art. 211) a introduit la possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'AG. En application de cette mesure, l'ordonnance du 30 octobre 2020 a précisé que le formulaire permettant son exercice serait établi conformément à un modèle fixé par arrêté. C'est l'objet de l'arrêté du 2 juillet 2020 qui a rendu possible la mise en œuvre du vote par correspondance

en définissant le contenu du modèle-type du formulaire (en annexe de l'arrêté). Cette mesure est entrée en vigueur le 4 juillet 2020 (lendemain de la publication de l'arrêté au Journal officiel).

Le formulaire de vote par correspondance doit être conforme à ce modèle. Il est précisé qu'il peut être adapté et complété, mais aucune mention ne doit être supprimée. Il comporte, notamment, de façon impérative, l'identité et l'adresse du copropriétaire, associé ou mandataire votant, les coordonnées du syndic et la date limite à laquelle le formulaire doit être adressé, l'objet de chaque question inscrite à l'ordre du jour ainsi que les intentions de vote du copropriétaire (pour / contre / abstention).

### **Focus Covid-19**

Jusqu'au 31 janvier 2021 (ord. n° 2020-304 du 25.3.20 : art 22-2 / Analyse juridique n° 2020-12), un dispositif temporaire est applicable : les syndics peuvent prévoir que les copropriétaires ne participeront pas à l'AG en présentiel. L'AG sera dans ce cas organisée par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Les copropriétaires pourront également voter par correspondance. Cette mesure était applicable indépendamment de la parution du formulaire-type.

***Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux***