



Lettre

d'info
IMMOBILIER

**Ordonnance du 30 octobre
2019.**

Réforme de la copropriété.

2ème PARTIE

**ANNEE
2020**

N° 114

**Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Bauge
David Alexandre
Avocats Associés**

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail
Droit de la consommation et
recouvrement

**SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39**

www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

REFORME DE LA COPROPRIETE

Nous vous avons précédemment adressé une première lettre d'information relative à l'ordonnance du 30 octobre 2019 applicable au 1^{er} juin 2020 pour présenter cette réforme d'importance.

Cette lettre d'information constitue la deuxième partie de cette présentation.

IX. Clause réputées non écrites, suite à la Loi ELAN du 23 novembre 2018 et de l'ordonnance du 30 octobre 2019 :

- Caractère indissociable, parties communes et spéciales quant à la répartition des charges spéciales
- Le droit de jouissance privatif ne peut constituer la partie privative d'un lot
- L'existence des parties communes spéciales ou de parties communes à jouissance privative, sont subordonnées à leur mention expresse dans le règlement de copropriété,
- Le droit de construire ou d'affouiller ou de surélever, ne peut être réservé au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers.
- La loi Élan impose la mise en conformité du règlement de copropriété avant le 23 novembre 2021.

Cette question doit être soumise à chaque assemblée générale par le Syndic avant cette date.

X. Parties communes spéciales.

La définition est donnée par l'ordonnance comme étant :

« *À l'usage ou à l'utilité* » et non plus :

« *À l'usage et à l'utilité* »

Exemple : escalier ou toiture d'un bâtiment.

Les tantièmes sont calculés selon les mêmes modalités que les tantièmes généraux, c'est-à-dire selon la « *valeur relative* » des lots.

XI. Parties communes à jouissance privative

Le règlement de copropriété doit énumérer les parties communes à jouissance privative.

À défaut, elles sont considérées comme inexistantes.

Le règlement de copropriété doit en outre préciser les charges que le titulaire doit supporter.

XII. Assemblée générale

Les nouvelles règles s'appliquent aux assemblées générales qui se tiendront après le 1^{er} juin 2020, quelle que soit la date de leur convocation.

La loi Élan a prévu le vote par correspondance et la visioconférence.

Le Décret du 27 juin 2019 a mis en place les dispositions de la visioconférence.

Par contre, le Décret du 27 juin 2019 est mué concernant le vote par correspondance, et ce à raison des difficultés de mise en place.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 corrige la loi Élan, s'agissant du vote par correspondance, au cas où la résolution est amendée en cours d'assemblée générale, le vote par correspondance n'est plus assimilé à un vote « *contre* », mais à un copropriétaire défaillant.

Cette dernière disposition ne sera applicable qu'après la parution d'un Décret en conseil d'Etat en précisant les modalités.

Représentation

- En cas de démembrement nue-propriété / usufruitiers.

Le mandataire commun sera le nu-propiétaire.

- En cas d'indivision, le mandataire commun, à défaut d'accord, sera désigné par le président du TGI.
- La convocation de l'assemblée générale peut être faite à la demande de tout copropriétaire et à ses frais.

Modification des règles de majorité

- 1) Travaux PMR :

La mesure est originale.

Le copropriétaire ne sollicite pas l'autorisation de travaux, mais l'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de l'assemblée générale accompagnée d'un descriptif des travaux.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer par décision motivée, aux travaux portant atteinte :

- À la structure de l'immeuble.
- À des éléments d'équipement.
- À la destination de l'immeuble.

Modification article 24

- La décision de suppression des vide-ordures pour des motifs d'hygiène est maintenant prise à la majorité de l'article 24 et non plus de l'article 25, des voix exprimées des copropriétaires présents ou en visioconférence, représentés ou ayant voté par correspondance.
- L'autorisation pour intervenir dans les parties communes de l'immeuble de la police et de la gendarmerie sont prises à la majorité de l'article 24 et non plus de l'article 25.

Modification article 25

- Il peut être donné une délégation générale au Conseil Syndical, d'au moins trois membres dans la limite d'un budget.
- Une délégation peut être donnée au Syndic, au Conseil Syndical ou à toute personne dans le cadre des dispositions de l'article 24 dans la limite d'un maximum des sommes allouées.
- Sont prises à la majorité de l'article 25 les décisions relatives aux modalités d'ouverture des portes.

Un mandat peut être donné à la majorité de l'article 25, au président du Conseil Syndical pour agir contre le Syndic.

Passerelle de l'article 25-1

- Si la résolution a recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24.

Si le seuil du tiers des voix n'est pas atteint, la possibilité d'une convocation d'une seconde assemblée disparaît.

- Cette possibilité d'une passerelle s'applique à toutes les décisions relevant de l'article 25.

Exemple frappant :

Les travaux d'amélioration, sont ainsi passés progressivement de l'unanimité à la majorité des trois quarts.

Aujourd'hui, au tiers des voix de tous les copropriétaires et à la majorité des présents.

Passerelle de l'article 26-1

La décision devant recueillir les deux tiers des voix et la majorité de tous les copropriétaires est de plus en plus difficile à atteindre.

Il est ainsi mis en place une passerelle immédiate.

Si la résolution a recueilli la moitié en nombre des copropriétaires présents ou représentés, représentant le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires ...

On voit mal en pratique comment cela sera possible de passer du tiers des voix de tous les copropriétaires à la majorité des voix de tous les propriétaires ...

XIII. Conseil Syndical

Renforcement du rôle et des pouvoirs du Conseil Syndical tout en maintenant l'équilibre entre

- Le Syndic qui assure la gestion
- Le Conseil Syndical qui assiste et contrôle le Syndic

L'ordonnance du 30 octobre 2019 favorise l'intervention du Conseil Syndical

- Création : Obligation sauf décision contraire à l'article 26.

Facultative pour le Syndicat de Copropriété, au plus de cinq lots à usage d'habitation.

- Composition : Copropriétaires, associés, leurs conjoints ou pacsés, représentants légaux des sociétés ou usufruitiers.

On y ajoute aux termes de l'ordonnance les ascendants, descendants, fondés de pouvoir des sociétés.

On interdit cependant les « *proches du Syndic* » même s'ils sont copropriétaires, qui ne peuvent ni présider l'assemblée générale, ni recevoir de mandat et ces dispositions sont étendues au Conseil Syndical dont les conjoints, concubins, pacsés, ascendants ou descendants du Syndic ne peuvent être membres.

Mission

1) Des modifications :

- En cas d'absence de transmission des pièces demandées au-delà d'un mois, une pénalité de 15 € par jour de retard est déduite de la rémunération du Syndic.
- Mise en concurrence

La mission est confiée au Conseil Syndical.

Par la loi ALUR du 24 mars 2014 et par la loi MACRON du 6 août 2015.

Qui avaient prévu une dispense par l'assemblée générale (article 25).

Cependant, il n'est pas de nullité sans texte !

En conséquence, il n'y a guère d'incidence.

- Contrat de Syndic conforme au contrat type et de la fiche d'information.
- L'obligation d'inscrire la dispense de mise en concurrence à chaque assemblée générale est supprimée.

Cette obligation n'est maintenue qu'à la demande du Conseil Syndical.

2) Nouvelles attributions :

- Résiliation du contrat de Syndic.

« *En cas d'inexécution suffisamment grave* »

En réalité, le Conseil Syndical peut demander que cette question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale en précisant, la ou les inexécutions reprochées :

- Délégation de pouvoir de l'AG au Conseil Syndical, comprenant au moins trois membres à la majorité de l'article 25 et éventuellement à la majorité de l'article 25-1 ;

Pour essentiellement prendre des décisions relevant de l'article 24 sauf :

- approbation des comptes,
- budget prévisionnel,
- adaptation du règlement de copropriété

NOTA : La délégation ponctuelle est toujours d'actualité.

- Objet de la délégation :

Cette délégation est générale ou partielle

Selon une enveloppe budgétaire, la durée de la délégation est au maximum de deux ans sans tacite reconduction possible, ce qui oblige la copropriété à souscrire une assurance spécifique de responsabilité des membres du conseil Syndical.

- Prise de décision :

Les décisions du Conseil Syndical sont prises à la majorité de ses membres avec voix prépondérante du président.

- Il sera nécessaire de prévoir une trace écrite de ses décisions (ce qui n'est pas prévu par la loi).
- Les décisions du Conseil Syndical sont exécutées par le Syndic.
- La reddition des comptes sera obligatoirement présentée à l'assemblée générale qui l'approuvera.
- Il est également prévu un rapport obligatoire, mais il n'est pas prévu de vote au vu de celui-ci quant à l'exécution de la mission.

Comme pour le Syndic, il sera prudent de demander quitus.

- Recours éventuel : Rien n'est prévu par la loi ou l'ordonnance

Sans doute, la délégation peut faire l'objet d'un recours, mais les décisions du Conseil Syndical n'apparaissent pas pouvoir être contestées par les membres minoritaires de celui-ci ou par les copropriétaires, rien n'est prévu.

Il convient donc de s'en tenir au droit commun.

XIV. Le président du Conseil Syndical

- Action contre le Syndic en cas de carence ou d'inaction ou sur délégation de l'assemblée générale en réparation du préjudice subi.
- Demande au président du TGI en cas de non transmission des pièces au Conseil Syndical sous astreinte
- Demande de désignation d'un mandataire ad hoc

En cas de difficulté financière immédiate ou prévisible, le Syndic informe le Conseil Syndical et peut saisir le Juge d'une demande de mandataire ad hoc, lorsque le total des impayés des charges est à 25 % des sommes exigibles.

Le pourcentage étant réduit à 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots.

Une mission d'audit est mise en place pour faire le bilan de la copropriété. Cette procédure a été très peu utilisée, c'est pourquoi l'ordonnance du 30 octobre 2019, étend la possibilité de saisir le Président du TGI par le président du Conseil Syndical, les frais étant supportés par le Syndicat de Copropriété.

Il est également prévisible que cela n'augmentera pas pour autant la désignation du mandataire ad hoc.

L'ensemble de ces dispositions sera applicable à compter du 1^{er} juin 2020.

Nous aurons à vous présenter les ordonnances et Décrets à intervenir et enfin le Code de la copropriété attendu pour le 23 novembre 2020, avant la ratification à intervenir par la loi.

Nous avons présentement présenté les principales dispositions, sans rentrer, bien sûr, dans le détail de celles-ci, nous demeurons bien sûr, à votre disposition pour la préparation de ces étapes essentielles à la vie de la copropriété.

Nous vous prions de croire, en nos meilleures salutations.

Jean-Jacques SALMON,
Avocat
Spécialisé en droit immobilier