La loi ELAN du 23 novembre 2018 a donné une habilitation au gouvernement de prendre deux ordonnances afin de réformer en profondeur la loi du 10 juillet 1965.

Ainsi, nous n'avons pas une réforme mais trois réformes :

- La première à la suite de l'adoption de la loi ELAN d'application immédiate au 25 novembre 2018.

Sur ce sujet, nous avions publié une série d'articles concernant notamment : la réduction de la prescription de 10 à 5 ans, la super procédure de recouvrement de charges, le vote par visio-conférence précisé par le décret du 27 juin 2019 ; le contenu obligatoire de l'extranet applicable à compter du 1er juillet 2020, le transfert des colonnes montantes, la détention de pouvoir dans la limite de 10% etc.

- La deuxième interviendra en application de cette première ordonnance du 30 octobre 2019, objet de la présente étude, qui sera applicable à compter du 1er juin 2020 ;
- La troisième interviendra avec l'ordonnance qui devrait paraître d'ici novembre 2020 afin d'instituer un code de la copropriété réunissant les règles applicables et de simplifiant la connaissance et la maitrise des règles.

Quels débats ont présidés à l'adoption de l'ordonnance du 30 octobre 2019 ?

Contrairement à la loi qui est débattue au sein de l'hémicycle et dont les débats, rapports et propositions sont publics, la discussion autour de l'ordonnance est confidentielle et occulte.

Cependant, le gouvernement a procédé à des concertations larges auprès notamment du conseil national de la transaction et de la gestion immobilière

(CNTGI), des associations de copropriétaires , fédérations de professionnels, les membres du groupe de recherches en copropriété (GRECCO) qui ont participé en partenariat avec la chambre nationale des experts en copropriété (CNEC) à la rédaction d'un projet de réforme etc.

On a entendu beaucoup de rumeurs dans la presse autour :

- d'un conseil d'administration doté éventuellement d'une personnalité morale disposant des pouvoirs de l'AG pour les grandes copropriétés et décidant par exemple d'un ravalement ;
- de la constitution obligatoire d'un plan pluriannuel de travaux sur 15 ans pour forcer les travaux de rénovation afin de pallier l'obsolescence de nombreux immeubles etc. ;
- de régimes de la copropriété dépendant du nombre des copropriétaires avec un régime spécifique pour les grandes copropriétés afin de tenir compte du gigantisme de certains ensembles, qui n'étaient pas appréhendés par la loi du 10 juillet 1965 ;
- certaines associations de copropriétaires ont milités pour renforcer le rôle du conseil syndical au point d'en faire à lui seul un éventuel adversaire du syndic en cours de mandat et dépassant la vision traditionnelle du conseil syndical, organe d'assistance et de contrôle du syndic.

Si la lecture précise de l'ordonnance du 30 octobre est venu infirmer toutes ces grandes rumeurs, de nombreuses modifications profondes du statut de la copropriété sont remarquables.

Néanmoins, la discussion n'est pas close puisque dans les trois mois suivant l'adoption d'une ordonnance une loi de ratification doit être adoptée.

Lors de l'adoption de cette loi des discussions, qui seront cette fois-ci publiques, pourraient venir modifier, ajouter voire abroger des dispositions qui ont été

adoptées.

Quels sont les titres et les orientations de cette ordonnance ?

Cette ordonnance comporte 6 titres divisés en chapitres puis en 42 articles comportant des dispositions relatives :

- à la structure de l'immeubles ;
- à l'administration de la copropriété ;
- à la prise de décision au sein de la copropriété ;
- aux régimes propres à certains immeubles en copropriété ;
- aux dispositions diverses ;
- aux dispositions transitoires.

Les principales orientations, sur lesquelles nous ont allons revenir, ont été de :

- repenser la gouvernance en copropriété : évolution du rôle du syndic, renforcement des pouvoirs du conseil syndical et augmentation des droits des copropriétaires (I) ;
- de faciliter la prise de décision en assemblée générale notamment grâce aux « passerelles» et de corriger la première version désastreuse du régime du vote par correspondance également appelé : vote par « voie de formulaire » (II) ;
- prévoir des régimes spéciaux en fonction de la taille et de la destination des immeubles (III) ;
- régimes des parties communes spéciales et à jouissances privatives et des cessions de parties communes, modification du règlement de copropriété, favoriser l'exécution des jugements condamnant le copropriétaire pour un arriéré de charges, nouvelle responsabilité du syndicat des copropriétaires, la surélévation, transposition de jurisprudences, (IV).

Les dispositions de cette ordonnance, pour la plupart sont applicables à compter du 1 juin 2020.

Cette application différée est bienvenue afin de permettre aux professionnels et aux éditeurs de logiciel métier de se préparer à son exécution pratique et au parlement et au gouvernement d'adopter la loi de ratification, les décrets et arrêtés nécessaires à sa mise en œuvre…

I) Quelle est le nouveau visage de la gouvernance en copropriété ?

Schématiquement, la gouvernance en copropriété est un ménage à trois : l'assemblée délibère, le syndic exécute et applique le règlement de copropriété et le conseil syndical assiste et contrôle le syndic.

Le rôle de chacun de ces organes a été repensé et renforcé grâce à l'adoption de cette ordonnance.

I.A) Quel est le rôle du Conseil syndical «augmenté » ?

Le conseil dans certaines hypothèses circonscrites pourrait cogérer la copropriété grâce aux délégations, assigner le syndic en cours de mandat pour manquement ou carence, demander l'application de pénalités à son encontre pour défaut de transmission de pièces ou transmission de la fiche synthétique et enfin procéder à la mise en concurrence systématique du contrat de syndic lors de l'assemblée générale se prononçant sur sa désignation.

Quelles délégations pourraient être octroyées au conseil syndical ?

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

Avant le conseil syndical ne pouvait bénéficier d'une délégation de la part de l'assemblée générale que sur « un acte ou décision déterminée ».

L'ordonnance prévoit que l'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical,

lorsqu'il est composé d'au moins trois membres, le pouvoir de prendre seul **tout ou partie** 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).

Par exemple, le conseil syndical pourrait être missionné dans ces termes pour des travaux d'envergures qui sont pourtant votés à la majorité de l'article 24 à l'instar de travaux de sécurité ou des travaux obligatoires par exemple un ravalement prescrit par la mairie.

Certains gardes fous sont prévus :

- 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 ;

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 règlementaires.

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.

En pratique, il sera délicat de déterminer les dates auxquelles les fonds seront appelés afin d'éviter de trop nombreuses régularisations privant temporairement les copropriétaires de leurs fonds.

> Dans quelles conditions le président du conseil syndical peut-il assigner le syndic ?

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

Le président du conseil syndical peut, 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.

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.

> *Qui est à l'origine de cette proposition et quelles sont les conséquences ?*

Cette demande est la traduction du programme politique ou économique de l'association des responsables de copropriété (ARC) qui dénonce, à tord ou à raison, les abus de certains syndics professionnels et propose ses prestations de contrôle au conseil syndical ou au syndic non professionnels.

En effet, cette association avait déjà proposé cet amendement lors de l'adoption de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Cette proposition présente des effets pervers que nous avions présentés ici.

En effet, l'objectif est que le conseil syndical organe d'assistance et de contrôle, travaille dans un climat de confiance avec le syndic professionnel.

En octroyant à ces derniers la possibilité d'agir en justice contre le syndic en cours de mandat le risque est qu'un climat de défiance s'instaure et paralyse le fonctionnement de la copropriété.

Aux termes de cet article nous indiquions qu'il serait préférable que face au point de rupture que représente nécessairement la volonté d'agir en justice contre le syndic, il serait préférable au cours d'une assemblée générale de le révoquer puis d'agir en justice à son encontre.

Cette possibilité est encore plus simple à mettre en œuvre grâce aux nouvelles dispositions de l'ordonnance encadrant la résiliation du contrat de syndic (voir ci-dessous).

Heureusement, l'amendement de l'ARC n'a pas été intégralement repris, le président du conseil syndical ne peut ainsi pas agir seul car il aura besoin d'obtenir la délégation expresse de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutefois à défaut de conseil syndical, 25% des copropriétaires pourraient agir en justice contre le syndic en cours de mandat.

Si cette action est infondée, il n'est pas indiqué par ce texte qui aura la charge des

frais de procédure. Une lecture à contrario indiquerait que ce serait ceux qui sont à l'initiative de cette procédure et non l'ensemble des copropriétaires.

De plus, le syndicat des copropriétaires ne pouvant pas être représenté par son syndic lequel serait également la partie défenderesse, il serait nécessaire de solliciter sur requête la désignation d'un administrateur *ad hoc* pour représenter le syndicat en justice.

La mise en œuvre de ce texte paraît complexe alors que la révocation et la désignation d'un nouveau syndic est simplifiée.

Qui peut être membre du conseil syndical ?

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

Les membres du Conseil peuvent désormais être désignés parmi les ascendants et descendants du copropriétaire.

En plus des incompatibilités prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 il est prévu également que ne pourront être membre du Conseil : les préposés du syndic ainsi que les concubins du syndic. Toutefois, on peut se demander comment le président de séance pourrait connaître cette qualité de concubin ou de concubin notoire ? La défiance règne…

Quelle nouveauté concernant la mise en concurrence ?

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

Cette obligation de mise en concurrence issue de la loi ALUR du 24 mars 2014 a été particulièrement mal ressentie par les syndics professionnels.

En effet, ils ont le sentiment d'être une des seules professions à devoir organiser leur propre destitution ou diminution de leurs honoraires en proposant des contrats de syndic de concurrents lors de l'assemblée générale votant le renouvellement de leur contrat.

Bien que cette loi ne prévoyait pas de sanction et que l'obligation était à la charge du conseil syndical de procéder à cette mise en concurrence, de nombreuses actions judiciaires ont été initiées en nullité de la désignation du syndic pour défaut de mise en concurrence.

Afin d'ajouter un peu de souplesse, la loi dite MACRON du 6 novembre 2015 était venue assouplir les modalités de la mise en concurrence en prévoyant que les conseils syndicaux doivent procéder à la mise en concurrence tous les trois ans et qu'une dispense de mise en concurrence peut être votée par l'assemblée générale précédant cette année.

Cependant, cette ordonnance revient en partie sur cette souplesse.

D'un côté, la périodicité triennale est supprimée. Si le contrat est d'une durée d'une année, de manière systématique, tous les ans devra être votée la mise en concurrence du syndic sauf si une dispense a été votée l'année précédente. En revanche, si le contrat est d'une durée de 3 ans alors l'ancienne règle demeure.

D'un autre côté, la loi prévoit que cette formalité, incombant au conseil syndical, n'est pas prescrite à peine de nullité du contrat de syndic.

En conséquence, si cette loi est un recul concernant le caractère systématique de la mise en concurrence, elle a le mérite de ne plus déstabiliser la gouvernance de la copropriété en mettant en cause la validité du contrat de syndic.

Enfin, pour ajouter plus de transparence, il est prévu que le projet de contrat de syndic proposé à l'assemblée générale devra être « *accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé en conseil d'état* », sans que cette obligation ne soit concernée par l'amende administrative.

I.B) Quel est le rôle du « *néo* » syndic et ses nouvelles obligations ?

Le syndic professionnel peut bénéficier de nouvelles prérogatives au titre du contrat socle, la nature de ses relations avec le syndicat est précisée ainsi que les hypothèses de résiliation de son mandat.

Enfin il encourt des risques de pénalités accrus en cas de manquement.

Quels sont les intérêts du passage du contrat type au contrat socle ?

(Ord. art. 10 et 16 : loi du 10.7.65 : art. 10-1 et 18-1-A nouveau)

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le contrat de syndic est devenu un carcan rigide ne permettant aucune évolution de la profession, au risque que des nouveaux acteurs sans carte professionnelle ne viennent concurrencer le métier ou le « disrupter » à leurs seuls profits.

Les fédérations professionnelles (FNAIM et UNIS) ont milité pour que le contrat type devienne un contrat socle.

En effet, le contrat type prévoit que la rémunération du syndic est déterminée d'une part forfaitairement pour une liste de prestations relevant de la gestion courante, et d'autre part unitairement pour des prestations particulières listées de manière exhaustive. Dans ces conditions, tous ce qui n'est pas une prestation particulière relève, par défaut, du forfait pour la gestion courante.

La soumission au contrat type empêche donc le syndic de facturer une prestation privative qui serait pourtant réclamée par un copropriétaire à l'instar du « pré-état daté » ou des travaux portant sur ses canalisations privatives.

Cette soumission l'empêche également de facturer une prestation collective à l'instar de la végétalisation d'un mur, le service de mise en location d'une partie commune ou encore des prestations de conciergerie.

L'ordonnance prévoit à l'article 16II modifiant l'article 18-1A prévoit que *« le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic. »*

Ainsi, le syndic professionnel pourrait selon sa créativité par exemple proposer des prestations de coworking, de restauration collective ou de recharge des véhicules électriques.

Afin de permettre la facturation de prestations privatives, l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 est également modifié afin de permettre une imputation privative pour *« les frais et honoraires du syndic afférents aux prestation effectuées au profit de ce copropriétaire ».*

Comment le contrat du syndic professionnel est-il renforcé ?

Toutefois afin d'encadrer ces évolutions, il est prévu d'une part que pour les prestations de services ne relevant pas de sa mission de syndic, ce dernier devra conclure une convention avec le syndicat des copropriétaires, qui devra être approuvée à la majorité de l'article 24.

Par ailleurs, à défaut de respect des obligations concernant le formalisme du contrat, il est prévu qu'une amende administrative de 15.000€uros pourrait être

prononcée à l'encontre d'un syndic professionnel notamment par la DGCCRF. (article 18-1 A de la loi du 10.7.1965 modifié par l'article 16 de l'ordonnance).

A l'inverse, il est prévu que le syndic non rémunéré n'est pas tenu par les dispositions de l'article 18-1A sur les règles concernant les conflits d'intérêts.

On peut s'étonner de l'absence de réglementation et du risque d'abus en cas de conclusion d'un contrat avec une entreprise qui aurait un lien capitalistique ou juridique avec le syndic non rémunéré.

Dans quelles conditions peut intervenir la résiliation du contrat de syndic ?

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

L'effet immédiat de la révocation du contrat de syndic en cours de mandat lorsqu'un nouveau syndic est nommé par l'assemblée générale est supprimée : celle-ci devant intervenir au plus tard un jour franc après la tenue de cette assemblée.

La conséquence pratique est que le syndic ne se fera pas « exclure » sur le champs en assemblée générale, comme cela pouvait parfois avoir lieu de manière vexatoire.

Le nouveau syndic ne pourra donc plus être secrétaire lors de cette assemblée générale car il ne sera alors qu' « un tiers ».

De plus, le syndic n'est plus révocable ad nutum en cours de mandat.

Deux possibilités :

- Soit le contrat de syndic peut être résilié au cours des trois mois précèdant la fin de son contrat sans indemnité, à l'initiative du syndicat des copropriétaires ou du syndic. Dans cette dernière hypothèse, le conseil syndical devra être averti par le syndic dans les trois mois précédant la tenue de cette assemblée générale ;
- Soit le contrat de syndic peut être résilié pour inexécution suffisamment grave à l'initiative du syndicat des copropriétaires ou du syndic :

A l'initiative du syndicat des copropriétaire : le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription à l'ordre du jour précisant la nature des manquements reprochés.

A l'initiative du syndic : ce dernier devra notifier au Président du conseil syndical les manquements reprochés au syndicat des copropriétaires et convoquer une assemblée générale à l'issue d'un délai minimum de deux mois suivant cette notification.

I.C) Quelles sont les augmentations des droits des copropriétaires et du syndicat des copropriétaires en matière de travaux ?

Les droits des copropriétaires sont renforcés notamment concernant la convocation de l'assemblée générale et la mise en œuvre de travaux d'accessibilité affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Les droits du syndicat des copropriétaires sont également renforcés pour permettre la réalisation des travaux d'intérêts collectifs.

La convocation d'une assemblée générale peut-elle être à l'initiative d'un seul copropriétaire ?

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

Le nouvel article 17-1AA prévoit la possibilité pour un copropriétaire de solliciter la

convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale portant sur une question ou plusieurs questions ne concernant que ses droits.

Le délai laissé au syndic pour l'organisation de cette assemblée générale devra être précisé par décret.

La portée de ce texte semble néanmoins limitée car le vote de travaux sur un mur porteur ou de cession d'un couloir partie commune ne paraissent pas être des questions portant exclusivement sur les droits du copropriétaire mais sur des droits collectifs.

Comment les travaux d'accessibilité peuvent-ils être réalisés par le copropriétaire et notifiés au syndic ?

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

Afin de faciliter ces travaux sur les parties communes notamment dans les immeubles ne comportant que des logements, il est prévu que le copropriétaire peut faire réaliser à ses frais les travaux d'accessibilité et notifie au syndic sa demande.

Il notifie une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale accompagnée du descriptif détaillé des travaux envisagés.

Le syndic ajoutera une résolution soumis au vote afin que les copropriétaires puissent s'opposer à la réalisation de ces travaux sur 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.

Quelles sont les nouvelles prérogatives du syndicat des copropriétaires en matière de travaux ?

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

Premièrement, il convient d'indiquer que la mission du syndicat est également *« l'amélioration »* de l'immeuble. Le syndicat devient aussi responsable « des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leurs origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ».

Ensuite, en cas de travaux d'intérêts collectifs le copropriétaire a l'interdiction de faire obstacle à leur réalisation au sein de ses parties privatives. Cette obligation n'est donc plus limitée à certaines catégories de travaux et s'impose au copropriétaire. Le copropriétaire peut en cas de privation temporaire totale de son lot solliciter auprès de l'assemblée générale une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

Enfin, les règles de majorités ont été assouplies pour le vote des travaux.

II. Comment les prises de décisions en assemblée générale sont-elles facilitées ?

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

En plus du vote par visio-conférence, il est prévu que le copropriétaire pourra sans être présent à l'assemblée générale voter par voie d'un formulaire indiquant le sens de ce vote sur les résolutions prévues à l'ordre du jour. De plus, certaines décisions bénéficient d'une majorité allégée et des passerelles vers des majorités moins contraignantes seront possibles.

Dans le cadre d'un prochain article nous évoquerons, ces dispositions mais

également les régimes propres institués pour les copropriétés en fonction de leurs tailles (III) et des dispositions spécifiques (IV) : des règles sur la surélévation, parties communes spéciales et jouissances privative, exclusion possible du statut de la copropriété pour les immeubles à destination autres d'habitation à l'instar d'un centre commercial, la facilitation de la scission en volume, le plafonnement du coût de l'état daté etc.

1. Mr Charles BOHBOT, avocat à la Cour