

Les reformes du droit de la copropriété

- la loi ELAN,
- les décrets d'application
- l'ordonnance « Copropriété »



Les textes de référence

- 23 novembre 2018 : publication de la loi ELAN portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique. (entrée en vigueur : en cours d'application)
- Publication du décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés. (entrée en vigueur : 1^{er} juillet 2020)
- Publication du décret n°2019-503 du 23 mai 2019 relatif au montant minimal des pénalités. (entrée en vigueur : en cours d'application)
- Décrets n° 2019-650 du 27 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés. (entrée en vigueur : en cours d'application)
- Ordonnance « Copropriété » n° 2019-1101 du 30 octobre 2019. (entrée en vigueur : en attente de ratification par le parlement : 1 juin 2020)

Les nouvelles dispositions en matière de gestion administrative et technique de la copropriété



Création d'un syndicat des copropriétaires

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur	Texte(s) proposé(s) par l'ARC	Appréciation
Article 2 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 1 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020		

- Il s'agit des immeubles bâtis à usage **total ou partiel d'habitation** dont la propriété est répartie par lot **entre plusieurs personnes**.
- Néanmoins, les immeubles à **destination exclusivement commerciale** ou professionnelle peuvent à l'unanimité des voix des copropriétaires décider au cours d'une assemblée générale de s'affranchir des dispositions de la loi du 10 juillet 1965.
- Pour cela, ils doivent prévoir une convention y dérogeant expressément.

Mise en conformité du règlement de copropriété

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur	Texte(s) proposé(s) par l'ARC	Appréciation
Articles 6 et 9 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 Article 209 de la loi ELAN	Articles 6-2, 8, 10 et 22 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020		

- Doivent être indiquées dans le règlement de copropriété s'il y a lieu **les parties communes spéciales et celles à jouissance privative**.
- Doivent être indiqués les éléments pris en considération ainsi que **la méthode de calcul** ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.
- L'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 209 de la loi ELAN précise : « *L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative **est subordonnée** à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.* »
- L'article 209, chapitre II, de la loi ELAN impose que dans les trois ans suivant la promulgation de cette loi (24 novembre 2018), le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale la question de la **mise en conformité du règlement de copropriété** qui peut être votée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
- L'article 9 a intégré la notion de charges individualisées consacrant la répartition en fonction des consommations réelles calculées à partir de compteurs divisionnaires.

Définition de l'objet du syndicat des copropriétaires et de ses responsabilités

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur	Texte(s) proposé(s) par l'ARC	Appréciation
Article 11 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 14 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020		

- - « *Il a pour objet **la conservation et l'amélioration** de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.* »
- « ***Le syndicat est responsable** des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.* »

Un décret qui précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 205 de la loi ELAN Décret du 23 mai 2019 Article 10 du décret du 27 juin 2019	Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 Article 33-1-1 du décret du 17 mars 1967	1 ^{er} juillet 2020

- Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 qui impose la publication d'un décret devant préciser la liste minimale des documents devant être **accessibles en ligne dans un espace sécurisé**.
- Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 indique **les documents minimaux** à faire figurer dans l'extranet (date d'entrée en vigueur 1^{er} juillet 2020).
- L'article 10 du décret du 27 juin 2019 précise que ces documents doivent être mis à jour au **minimum une fois par an par le syndic dans les trois mois précédant l'assemblée générale annuelle**.

Etat sur le texte réglementaire en préparation

- Les pouvoirs publics ont précisé les documents qui devront figurer dans **trois espaces** différents accessibles par:
 - tous les copropriétaires
 - Chacun des copropriétaires de manière **sécurisée**
 - Le conseil syndical de manière **sécurisée**
- Il s'agit de **documents minimum** à faire figurer dans l'extranet.
- Il s'agit de délais de **mise à jour minimum**.

Tous les copropriétaires	Chaque copropriétaire	Le conseil syndical
Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés	Le compte individuel arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle	Le livre journal, le grand livre des comptes et les balances générales des comptes du syndicat de copropriétaires relatifs à l'exercice comptable en cours et aux deux derniers exercices
La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée	Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, relatif à l'exercice comptable en cours et aux deux derniers exercices comptables, payées par le copropriétaire	Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires
Le carnet d'entretien de l'immeuble	Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle	Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble réalisés au cours des dix dernières années
Le cas échéant, les éléments du dernier diagnostic technique global prévus au dernier alinéa de l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation	Les avis d'appel de charges adressés au copropriétaire sur les trois dernières années	Les devis de travaux recueillis par le syndic lors des mises en concurrence, réalisés au cours des trois dernières années
Sur les trois dernières années : a) l'ensemble des documents préparatoires à l'assemblée générale mentionnés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 susvisé ; b) les pièces justificatives de charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ; c) les procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que leurs annexes et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées		L'ensemble des contrats, marchés et ordres de service en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires
Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 susvisé		Les contrats de travail en cours des préposés du syndicat de copropriétaires
Le contrat de syndic en cours		Les contrats d'assurance en cours de l'immeuble
		Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours
		Les actes relatifs aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont

Simulations des délais de mise à jour des documents sur l'extranet

1^{er} janvier 2020

exercice comptable

31 décembre 2020

1^{er} avril 2021

30 juin 2021

exercice comptable

Assemblée
générale
pour
approuver
les
comptes
2020

Liste minimale des documents à télécharger dans l'espace sécurisé et dématérialisé du conseil syndical :

Le décret du 23 mai 2019 numéro 2019-502 liste les documents minimaux devant figurer dans l'espace dématérialisé et sécurisé aussi bien des copropriétaires que du conseil syndical.

Cette liste est insuffisante pour permettre au conseil syndical d'assurer efficacement sa mission de contrôle et d'assistance.

Par conséquent, il est demandé au syndic de télécharger dans l'espace du conseil syndical au-delà des documents figurant dans le décret du 23 mai 2019 les documents suivants :

- Le grand livre des comptes de la copropriété de l'exercice en cours.
- Les factures de l'exercice en cours.
- Les devis de l'exercice en cours.
- L'état d'avancement du traitement des impayés.
- ...

Mise à jour des documents minimaux devant figurer dans l'espace du conseil syndical.

Le décret du 27 juin 2019 prévoit une mise à jour des documents au minimum dans les trois mois précédant la tenue de l'assemblée générale.

Cette fréquence ne permet pas au conseil syndical d'accéder à des documents à jour, afin qu'il puisse assurer sa mission de contrôle et de suivi de la gestion de la copropriété.

L'assemblée générale demande donc au syndic de mettre à jour les documents ci-dessous suivant la période définie :

Le grand livre des comptes de l'exercice, les factures et les devis, tous les trimestres.

L'état d'avancement du traitement des impayés tous les cinq mois.

...

La transmission des documents par voie électronique

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 11 du décret du 27 juin 2019	Article 35-2 du décret du 17 mars 1967	1 ^{er} juillet 2020

- « Les notifications et mises en demeure, sous réserve de **l'accord exprès des copropriétaires**, sont valablement faites par voie électronique. » Article 42 de la loi du 10 juillet 1965
- « Les avis mentionnés aux deux premiers alinéas sont adressés par lettre simple ou, **sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire**, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet. » Article 35-2 du décret du 17 mars 1967
- « Lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 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 mentionnée à l'article 9 précise expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de la mise à disposition. » Article 64-5 du décret du 17 mars 1967
- le copropriétaire est **libre de consentir à cette solution sans être contraint d'accepter de recevoir les notifications ou les mises en demeure par voie électronique**. Article 64-1 du décret du 17 mars 1967

Priorité aux travaux d'intérêt collectif sur le droit de propriété individuel

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 8 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 9 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- A partir du moment où l'assemblée générale vote la réalisation de travaux d'intérêt collectif qui n'altère pas de manière durable l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives, **le copropriétaire ne peut pas faire obstacle à l'exécution.**
- Le syndic doit notifier aux copropriétaires concernés **au moins huit jours** avant le début des travaux la nécessité d'accéder à leurs parties privatives.
- Les copropriétaires qui subissent un préjudice du fait de l'exécution de ces travaux, que ce soit en raison d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, ou encore en cas de dégradations, **ont droit à une indemnité.**

Faciliter le recouvrement des impayés en cas de vente de parties communes de la copropriété

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 13 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965	Pour la vente de parties communes réalisée postérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance

- L'article 13 de l'ordonnance a modifié l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 en corrigeant une aberration qui est que lorsque la copropriété vend des parties communes, le prix de la quote-part de la vente revenant à chaque copropriétaire **devra à présent être déduit des sommes exigibles auprès du syndicat des copropriétaires.**
- Ni l'assemblée générale ni les copropriétaires ne pourront réclamer l'intégralité du versement de leur quote-part puisque le syndic est tenu par la loi de déduire les impayés de charges.
- Cette mesure entrera en vigueur pour les ventes de parties communes réalisées **postérieurement** à l'entrée en vigueur de l'ordonnance qui est fixée au 1^{er} juin 2020.
- Il peut être intéressant de juxtaposer le vote des travaux au vote de la vente des parties communes afin de compenser les appels de fonds impayés liés aux travaux par la vente de parties communes.

Une réduction des délais de prescription en matière d'action personnelle

Article 42 de la loi du 10 juillet 1965 nouvellement rédigé

- Le délai de prescription de **cinq ans** est applicable aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.
- Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de **deux mois à compter de la notification du procès-verbal** d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

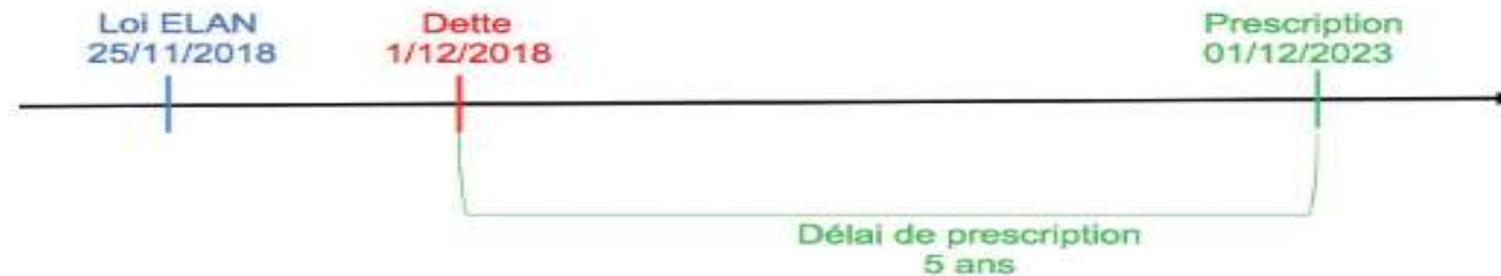
Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 213 de la loi ELAN	Article 42 de la loi du 10 juillet 1965	24 novembre 2018

Nos commentaires :

- Les copropriétés devront accélérer les actions judiciaires en recouvrement à l'égard des copropriétaires débiteurs au risque de ne plus pouvoir les réclamer judiciairement.
- Le procès-verbal devra être envoyé dans un délai d'un mois à compter de la date de la tenue de l'assemblée générale sans pour autant que soient prévues des sanctions.

- Vérifier la naissance des impayés d'appels de fonds pour déterminer si le délai de prescription est atteint.
- Seule l'assignation suspend la prescription.
- L'absence d'approbation des comptes n'interdit pas d'engager une action en recouvrement.

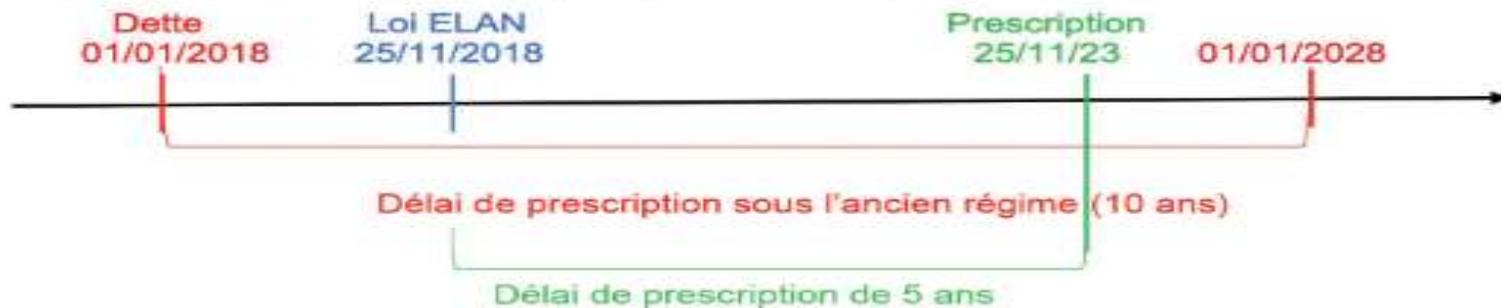
1. Une dette survenue à la suite de l'entrée en vigueur de la loi ELAN (25 novembre 2018)



2. Une dette survenue avant la loi ELAN qui se prescrit dans un délai de moins de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi ELAN conserve son délai de prescription initial



3. Une dette survenue avant la loi ELAN qui se prescrit dans un délai de plus de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi ELAN voit son délai de prescription réduit à cinq ans



Elargissement du champ d'application de la procédure de déchéance du terme

Article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965
nouvellement rédigé

- Alinéa 1 et 2 :
- À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 **ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours**, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 **ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.**
- Le président du tribunal de grande instance statuant **comme en matière de référé**, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

- Nos commentaires :
- Quatre éléments à retenir, une procédure qui :
 - une procédure qui est d'ores et déjà applicable;
 - s'étend aux appels de fonds travaux ;
 - permet de condamner sur les dettes des exercices précédents ;
 - permet une décision au fond impliquant une demande d'appel si le copropriétaire souhaite la contester.

- A partir du moment où la copropriété est en mesure de justifier les appels de fonds, cette procédure rapide doit être mise en œuvre.

- Elle est comme en matière de référé, impliquant :
 - Pas de prise obligatoire d'avocat ;

 - une condamnation prise au fond, impliquant que si le débiteur souhaite la contester il est contraint de faire appel.

Suppression définitive de la dispense de compte bancaire séparé

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 15 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 18 de la loi du 10 juillet 1965	31 décembre 2020

- Pour les copropriétés de moins de 16 lots, **fin de la possibilité de voter la dispense de compte bancaire séparé.**
- Mesure qui entrera en vigueur à partir du **31 décembre 2020**, et ce peu importe que le contrat du syndic soit en cours de mandat.

Un droit de priorité en cas de surélévation de la copropriété

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 36 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 35 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Un droit du copropriétaire de locaux se situant sous un projet de surélévation de la copropriété en lui donnant **une priorité à acquérir les nouveaux lots construits.**
- Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots issus de la surélévation, « **le syndic notifie** à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. »

Copropriétaire éligible aux fonctions de syndic non-professionnel

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 14 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 17-2 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- L'article 14 de l'ordonnance qui a modifié l'article 17-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que tout copropriétaire **d'un ou plusieurs lots** dans la copropriété peut proposer sa candidature pour être désigné comme syndic non-professionnel.
- Si le syndic copropriétaire venait à vendre l'ensemble de ses lots, son mandat deviendrait alors caduc à l'expiration **d'un délai de trois mois** suivant la vente de son dernier lot.
- Rien n'interdit à l'assemblée générale **de voter un nouveau syndic non-professionnel** qui doit être désigné parmi l'un des copropriétaires de l'immeuble.

Dissolution du syndicat des copropriétaires

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 39 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Lorsque tous les lots de la copropriété sont détenus **par une seule personne**, le syndicat des copropriétaires disparaît **de plein droit** sans qu'une décision de l'assemblée générale ou du juge soit nécessaire pour la constater.
- La conséquence directe est que le syndic se trouve privé de tout pouvoir d'administration de la copropriété (CA Paris, 23e ch. B, 15 sept. 1995, n° 94/012097 : JurisData n° 1995-022451).

Une redéfinition des obligations en matière d'individualisation des frais de chauffage et de froid

Article 241-9 du Code de l'énergie nouvellement rédigé

- ▶ Tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. **Tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de froid doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif.** Le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic s'assure que l'immeuble comporte des installations répondant à ces obligations.
- ▶ Nonobstant toute disposition, convention ou usage contraires, les frais de chauffage, de refroidissement et de fourniture d'eau chaude mis à la charge des occupants comprennent, en plus des frais fixes, le coût des quantités de chaleur et de froid calculées comme il est dit ci-dessus.
- ▶ Un décret pris en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, et notamment la part des frais fixes visés au précédent alinéa, les délais d'exécution des travaux prescrits, les caractéristiques techniques et les fonctionnalités des installations prévues au premier alinéa ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé en tout ou partie aux obligations prévues au même premier alinéa, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif au regard des économies attendues.
- ▶ **Lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuels sont utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à chaque radiateur, à moins que l'installation de tels répartiteurs ne soit ni rentable ni techniquement possible. Dans ces cas, d'autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées. Un décret en Conseil d'Etat précise le cadre de mise en place de ces méthodes.**

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Décret du 23 mai 2019 Arrêté du 6 septembre 2019	Article 241-9 du Code de l'énergie	24 novembre 2018

Nos commentaires :

- La confirmation d'un équipement qui donne une quantité de chaleur, disqualifiant définitivement les répartiteurs de frais de chaleur.
- Pour être dispensés de l'obligation, il faudra démontrer soit le manque de rentabilité du dispositif, soit les difficultés techniques qu'entraîne l'installation.
- La question en suspens est donc de déterminer à partir de quel seuil le dispositif n'est plus rentable.

L'individualisation des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire

Article 71 de la loi ELAN promulguée le 23 novembre 2018.

- Obligation d'individualiser les frais de chauffage et de froid si l'opération est techniquement faisable et économiquement rentable pour tout immeuble collectif d'habitation ou mixte doté d'une installation centrale de chauffage ou de refroidissement.
- Pose d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur ou de froid consommée.
- Hiérarchisation des solutions:
 - Pose de compteurs thermiques individuels si les critères de rentabilité et de faisabilité sont vérifiés.
 - Sinon pose de répartiteurs de frais de chauffage individuels.
 - Sinon étude d'une solution alternative.

L'individualisation des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire

- Gain énergétique estimé du fait de l'individualisation et affiché dans le projet d'arrêté : 15 %.
- Forte contestation de l'ARC, de l'USH et d'autres associations de consommateurs de ce taux qui a été calculé essentiellement à partir de données fournies par le Syndicat de la Mesure et qui ne prend pas en compte la totalité des dépenses engagées pour cette opération.



Questions/réponses



Droits et obligations du syndic professionnel et modalités de nomination et révocation



Maintien du principe du contrat type réglementaire

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 16 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Maintien du principe du contrat type réglementaire sur la base d'un « **tout sauf** » qui énumère de façon exhaustive les prestations pouvant faire l'objet d'une facturation supplémentaire ou privative.
- Ce dispositif est **contraire au contrat socle** qui a pour objet de déterminer une base de prestations entrant dans le forfait permettant au syndic d'ajouter à loisir d'autres services marchands.
- Mise en place d'une **fiche d'informations** indiquant le prix des prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté.
- En cas de manquement au contrat type, une amende administrative peut être prononcée « *dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et **15 000 € pour une personne morale*** ».
- Il s'agit de sanctionner les **illégalités** et non les abus tarifaires.

Maintien du principe du contrat type réglementaire

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 16 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- « 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** [...]. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic. » :
 - Le service proposé doit **entrer dans l'objet du syndicat**.
 - Le service ne doit **pas être inclus dans la mission du syndic**.
 - Le service doit être **validé à l'assemblée générale**.
- Avant de valider l'intervention d'une filiale du syndic pour une prestation précise le syndicat devra s'assurer qu'**il ne s'agit pas d'une mission que doit assurer son mandataire** dans le cadre de son contrat.

Confirmation de la validation par l'assemblée générale des conventions signées auprès d'une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 16 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Obligation pour le syndic d'obtenir de l'assemblée générale une **validation** pour qu'il puisse faire intervenir au sein de la copropriété ses filiales ou des personnes avec lesquelles il a des liens de nature capitalistique ou juridique.
- **Suppression du décret** qui devait définir l'étendue des liens.
- Le syndic devra inscrire une **question distincte** à l'ordre du jour pour que l'assemblée générale des copropriétaires valide de travailler avec une filiale du syndic.
- En cas de non-respect de cette disposition, le contrat n'est **pas opposable** au syndicat des copropriétaires.

Nomination d'un nouveau syndic avec un contrat signé après l'entrée en vigueur de l'ordonnance (1^{er} juin 2020)

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 15 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 18 de la loi du 10 juillet 1965	Pour les contrats signés postérieurement au 1 ^{er} juin 2020

Nomination d'un nouveau syndic au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale

Dans les trois mois précédant la fin du mandat du syndic en place

Pas de nécessité de justifier les raisons de fin de mandat

Pas de possibilité pour le syndic sortant de réclamer une indemnité

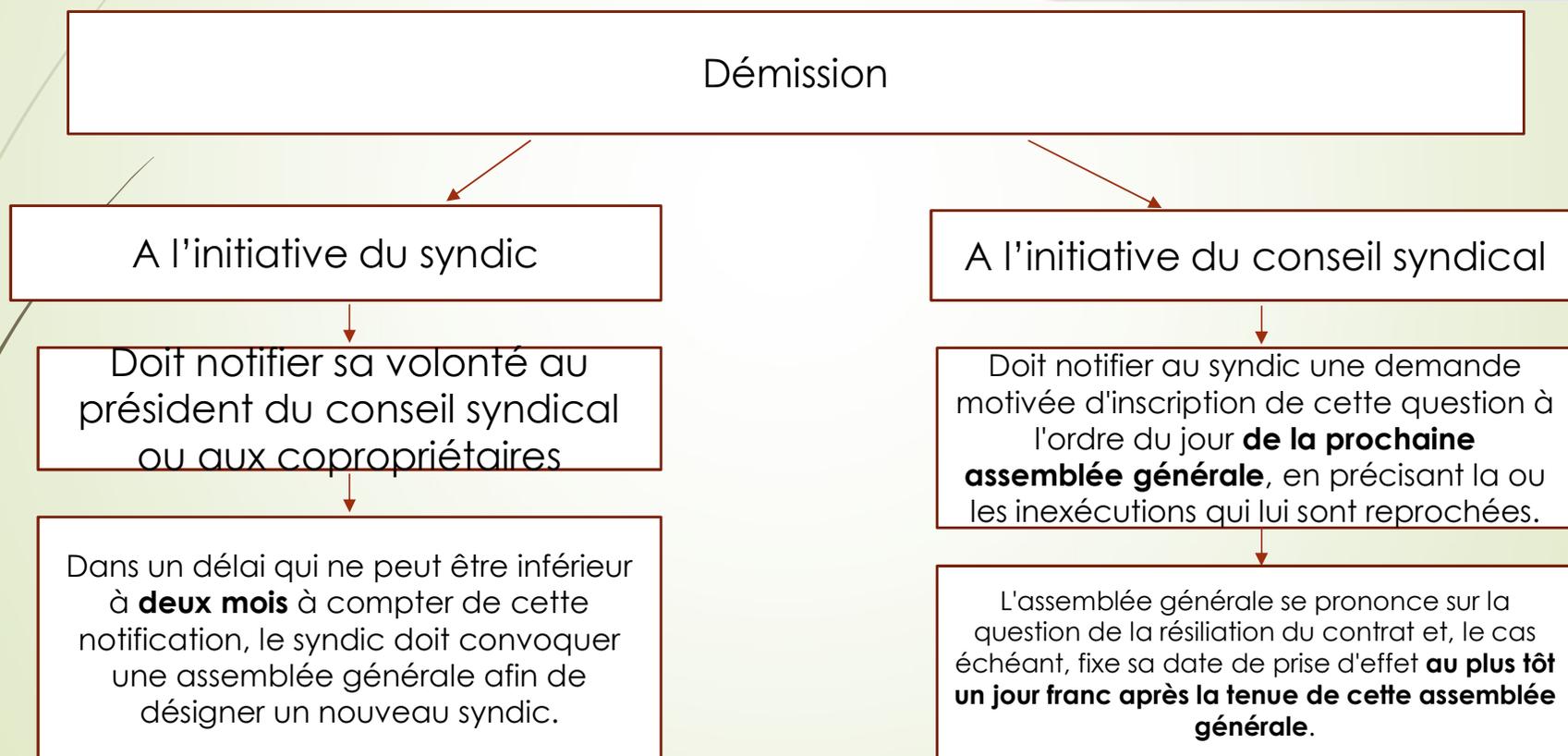
Au-delà des trois mois précédant la fin du mandat du syndic en place

L'assemblée générale doit justifier d'une exécution suffisamment grave du syndic

A défaut, le syndic est en mesure de **réclamer une indemnité**

Démission ou révocation du syndic en place pour les contrats signés après l'entrée en vigueur de l'ordonnance (1^{er} juin 2020)

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 15 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 18 de la loi du 10 juillet 1965	Pour les contrats signés postérieurement au 1 ^{er} juin 2020



Conservation et gestion des archives de la copropriété à la charge du syndic

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 15 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 18 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- **Suppression de l'obligation** d'inscrire à l'ordre du jour le choix de transférer les archives à une société spécialisée.
- Confirmation que la gestion et la conservation des archives doivent être **incluses dans le forfait de base**.
- L'ARC recommande **de ne pas voter le transfert** des archives toujours au détriment de la copropriété.

Modalités des pénalités en cas de retard à la remise de la fiche synthétique demandée par un copropriétaire

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 7 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Instauration de pénalités en cas de retard par le syndic à la remise de la fiche synthétique.
- **Suppression de la sanction** pouvant entraîner la révocation du syndic.
- Pénalité qui ne sera plus définie dans le contrat de syndic, **mais par voie de règlementaire.**
- Elles seront **imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic** et seront déduites lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale.

Plafonnement par décret du tarif de l'état daté

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 10 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- **Seul le tarif de l'état daté** sera plafonné par voie de décret (et non la mise en demeure).
 - Ce tarif comprend **l'intégralité de la prestation**, interdisant au syndic de facturer deux actes, l'un pour le lot principal et l'autre pour le lot accessoire (caves, parkings), sachant que certains syndics commençaient à mettre en œuvre ce type de pratiques abusives.
- > Difficulté à venir concernant la facturation du questionnaire de notaire.

Modalités de transmission des documents et des fonds de la copropriété en cas de changement de syndic

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 17 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020, sauf pour les copropriétés de moins de 16 lots pour lesquelles la date d'entrée en vigueur est repoussée au 31 décembre 2020

- Obligation pour le syndic sortant, dans **un délai de quinze jours** à compter de la cessation de ses fonctions, de remettre au repreneur la situation de trésorerie, **les références des comptes bancaires du syndicat** et les coordonnées de la banque.
- Pour les copropriétés de moins de 16 lots ayant dispensé le syndic de l'ouverture d'un compte bancaire séparé, cette mesure entrera en vigueur le **31 décembre 2020**.
- Puis, le syndic sortant est tenu de remettre, 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, dans un **format téléchargeable et imprimable**.
- Maintien du dispositif qui consiste à ce que le président du conseil syndical après une mise en demeure restée infructueuse puisse demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations en ajoutant les documents dématérialisés.



Les évolutions liées à la convocation,
la participation et la tenue des
assemblées générales



La gestion des pouvoirs sans indication du nom du mandataire

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 211 de la loi ELAN Article 8 du décret du 27 juin 2019	Articles 22 de la loi du 10 juillet 1965 Article 15-1 du décret du 17 mars 1967	1 ^{er} juillet 2020

- « Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut **ni les conserver** pour voter en son nom, **ni les distribuer lui-même** aux mandataires qu'il choisit. » Article 22 de la loi du 10 juillet 1965

- Le syndic doit remettre ces mandats **en début de réunion au président du conseil syndical** afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote.

- « **En l'absence** du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat **au président de séance** désigné par l'assemblée générale. » Article 15-1 du décret du 17 mars 1967

- Disposition stratégique qui permet au conseil syndical de choisir les copropriétaires qui représenteront les pouvoirs des mandants.

Des nouvelles règles en matière de pouvoir

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 211 de la loi ELAN	Article 22 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juillet 2020

- Au-delà de quatre pouvoirs, le plafond de 5 % a été augmenté à **10 %** des voix.
- Les **époux copropriétaires** communs ou indivis d'un lot ont la possibilité de pouvoir recevoir personnellement des délégations de vote.
- Tout mandataire **peut subdéléguer** son pouvoir à une autre personne à conditions que cela ne soit pas interdit par le mandat. Cela implique notamment que les locataires pourront disposer d'un pouvoir par le biais d'une subdélégation.

Millièmes totaux de la copropriété : 10 000 °
10 % = 1 000 °

Millièmes propres : 120 °



Pouvoirs 1 : 100 °

Pouvoirs 2 : 220 °

Pouvoirs 3 : 80 °

Pouvoirs 4 : 160 °

Pouvoirs 5 : 120 °



Nombre de millièmes représentés : 800 ° : **légal**

Millièmes propres : 120 °



Pouvoirs 1 : 420 °

Pouvoirs 2 : 370 °

Pouvoirs 3 : 380 °



Nombre de millièmes représentés : 1 290 °, soit 12,90 % **légal**

Millièmes propres : 120 °



Pouvoirs 1 : 320 °

Pouvoirs 2 : 270 °

Pouvoirs 3 : 180 °

Pouvoirs 4 : 120 °



Nombre de millièmes représentés : 1 010 °, **illégal**

Encadrement du vote par correspondance

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 35 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- **En attente de la publication** d'un arrêté devant définir le formulaire de participation au vote par correspondance.
- Si la résolution a été **amendée** au cours de l'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement à la résolution est assimilé à un **copropriétaire défaillant**.
- > Difficulté d'interprétation de cette disposition :
 - qui doit apprécier l'amendement ?
 - Est-ce que le vote favorable est maintenant tout en assimilant le copropriétaire comme défaillant ?

Possibilité de participation à l'assemblée générale par vidéo conférence ou vote par correspondance

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 211 de la loi ELAN Article 6 du décret du 27 juin 2019	Article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 Articles 13-1 et 13-2 du décret du 17 mars 1967	1er juillet 2020

- « Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique **permettant leur identification**. [...] » Article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965
- « [...], l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par **tout autre moyen de communication électronique** ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. »
- « La décision est prise **sur la base de devis** élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. **Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts**. »
- « Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations. »
- « Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic **trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale**. » Articles 13-1 et 13-2 du décret du 17 mars 1967

Possibilité de participation à l'assemblée générale par vidéo conférence ou vote par correspondance

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 211 de la loi ELAN Article 6 du décret du 27 juin 2019	Article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 Articles 13-1 et 13-2 du décret du 17 mars 1967	1er juillet 2020

- L'émargement de la feuille de présence **n'est pas requis** pour les participants à l'assemblée générale par visioconférence ou audioconférence.
- « [...] **Les incidents techniques** ayant empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote sont mentionnés dans le procès-verbal. [...] » Article 17 du décret du 17 mars 1967

Droit du copropriétaire à la réalisation de travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées qui affectent les parties communes

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 27 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Un droit au copropriétaire de 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, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.
- L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée en invoquant qu'ils ont un impact sur la **structure de l'immeuble** ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou encore qu'ils ne sont pas conforme à la destination de l'immeuble.

Sollicitation de la tenue d'une assemblée générale à la demande d'un copropriétaire

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 23 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Tout copropriétaire peut solliciter son syndic pour qu'il convoque à ses frais une assemblée générale afin que soient traitées les questions concernant **ses droits et obligations**.
- Il s'agit **d'un droit à solliciter le syndic** et non d'un droit à imposer la tenue d'une assemblée générale.
- Le plus pratique et pour éviter une multiplicité de tenues d'assemblées générales est de réunir l'ensemble des demandes individuelles en vue de convoquer une assemblée générale dont les frais seront répartis auprès de l'ensemble des copropriétaires ayant sollicité sa tenue.

Une possibilité d'assemblée générale spéciale ou un vote limité aux copropriétaires concernés

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 209 de la loi ELAN	Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juillet 2020

- Le syndic pourra convoquer une assemblée générale spéciale réservées aux copropriétaires des parties communes ou organiser au cours de l'assemblée générale ordinaire un vote spécifique **aux seuls copropriétaires des parties communes**.
- Cette condition n'est plus définie par une disposition prévue au règlement de copropriété, mais impose l'existence dans le règlement de copropriété de parties communes spéciales.
- Les honoraires du syndic liés à la convocation d'assemblée générale **seront supportés en charges générales**.

Une baisse de la majorité pour certaines décisions

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Articles 24 et 25 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Articles 24 et 25 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

Relève de la majorité des présents et représentés

La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène

Relève des voix du syndicat des copropriétaires

Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre

Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. 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 (qui auparavant relevait de la majorité des membres du syndicat représentant deux tiers des voix)

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

Une affectation du fonds travaux en respectant les clés de répartition des charges

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)
Article 204 de la loi ELAN	Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965

- L'affectation du fonds travaux doit tenir compte de **l'existence de parties communes spéciales ou de clé de répartition.**
- Une interdiction légale d'affecter le fonds travaux **de façon aveugle.**
- Une obligation qui impose aux syndicats de créer dans la comptabilité des sous-comptes par lot (et non par copropriétaire) pour suivre l'évolution du fonds travaux qui y est rattaché.
- Le conseil syndical devra vérifier que le syndic dispose bien d'un document extra comptable qui permet de suivre **l'évolution du fonds travaux rattaché au lot**, en fonction du vote de l'assemblée générale.
- Rappelons que le fonds travaux peut être utilisé **pour tous travaux votés** en assemblée générale et non uniquement les travaux de rénovation.

Création d'un syndicat secondaire

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 31 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 27 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Les copropriétés dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou **entités homogènes** peuvent décider en assemblée générale spéciale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution d'un syndicat secondaire.
- Cette décision doit être murement réfléchie car la conséquence directe est la prise en charge de **nouvelles dépenses** avec en premier lieu la nomination d'un nouveau syndic et la souscription d'une assurance multirisques propre au syndicat secondaire.

Passerelles de vote en deuxième lecture au cours de l'assemblée générale

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 26 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- **Obligation de deuxième lecture** sans pouvoir reporter le vote à une prochaine assemblée générale dans les conditions suivantes :

Pour les décisions qui relèvent de la **majorité des voix** de tous les copropriétaires (article 25)

Le projet a recueilli au moins **1/3 des voix**

Vote en deuxième lecture à la **majorité des présents et représentés**

Pour les décisions qui requièrent la **majorité** des copropriétaires représentant au moins les **2/3 des voix** (article 26)

Le projet a recueilli l'approbation de la **moitié** des copropriétaires représentant au moins le **1/3 des voix**

Vote en deuxième lecture à la **majorité des voix** de tous les copropriétaires (article 25)

Confirmation de l'envoi du procès-verbal sans ses annexes

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 37 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 42 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Confirmation que le procès-verbal peut être envoyé **sans les annexes.**



Questions/réponses



Etendue et limite des pouvoirs du conseil syndical et de son président

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



Personnes éligibles au poste de conseiller syndical

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 20 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 21 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- **Les ascendants ou descendants** des copropriétaires peuvent également postuler aux fonctions de conseiller syndical.
- « *Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, **ne peuvent être membres du conseil syndical.** [...] »*
- Cette restriction **ne s'applique pas** aux copropriétés gérées par un syndic non-professionnel.

Mesures en cas d'empêchement du syndic

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 15 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 18 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- En cas d'empêchement du syndic, **le président du conseil syndical peut convoquer** une assemblée générale afin de désigner un nouveau syndic.
- Cette mesure impose au président de disposer **des coordonnées civiles et postales de chacun des copropriétaires** qui sont censées être disponibles à partir du 1^{er} juillet 2020 dans l'espace dématérialisé et sécurisé du conseil syndical.
- En cas de carence du syndic, qui se traduit par un manquement à ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles, un administrateur **ad hoc** peut être désigné par décision de justice.

Renforcement des obligations pour le conseil syndical concernant la mise en concurrence des contrats de syndic

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Articles 16 et 20 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Articles 18-1 A et 21 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Le conseil syndical doit mettre **impérativement** en concurrence le syndic en place à l'échéance de son mandat.
- Cette mise en concurrence doit se faire « **en vue de l'information de l'assemblée générale** appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel ».
- Le non-respect de cette formalité **n'est pas prescrit par une irrégularité** de la décision de désignation du syndic.
- Doit être jointe à l'ordre du jour la proposition de contrat ainsi que **la fiche d'information** qui précise le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté.
- Donne une **possibilité au conseil syndical** d'inscrire à l'ordre du jour une question pour voter une **dispense de mise en concurrence du syndic**.

Pénalités en cas de retard à la remise des documents réclamés par le conseil syndical

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 203 de la loi du 23 novembre 2018 Article 20 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 21 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- **Au-delà d'un mois**, en cas de retard par le syndic à remettre les documents de la copropriété réclamés par le conseil syndical des pénalités sont calculées. Article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
- Le décret n° 2019-503 a prévu un montant minimal fixé à **15 euros par jour de retard**.
- Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de **l'établissement des comptes définitifs** à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation.
- A défaut d'avoir imputé les pénalités, **le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.**

Pénalités en cas de retard à la remise des documents réclamés par le conseil syndical : Préconisations

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 203 de la loi du 23 novembre 2018 Article 20 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 21 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Opposabilité des pénalités à l'encontre du syndic:
 - Pour déterminer la date de décompte au-delà d'un mois, il faudra mettre en demeure le syndic de remettre les documents soit contre **émargement** en indiquant la date de la demande, soit par un **courrier recommandé** avec accusé de réception adressé au cabinet.
 - Le courrier notifié ou remis contre émargement au syndic ne devra laisser **aucune ambiguïté sur les documents réclamés**.
 - Il faudra ne laisser aucun doute sur **l'identité du demandeur** qui doit être impérativement soit le conseil syndical, soit un membre qui a été désigné par ce dernier.

Possibilités d'action judiciaire engagée par le président du conseil syndical à l'encontre du syndic

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 12 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 15 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- En cas de carence ou d'inaction du syndic, est donné un pouvoir au président du conseil syndical d'engager **une action judiciaire à l'encontre du syndic** en place à partir du moment où il a obtenu préalablement un mandat de l'assemblée générale.
- L'assemblée générale peut valider l'action judiciaire tout **en accordant un délai** permettant au président du conseil syndical de régler le litige à l'amiable avec le syndic.
- Même si à « *l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic **est répartie entre tous les copropriétaires** proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.* »

Mandat élargi donné au conseil syndical

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 21 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 21-1, 21-2 et 21-3 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Lorsque le conseil syndical est composé d'au moins **trois membres**, l'assemblée générale peut décider de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions **relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance**.
- L'assemblée générale doit fixer le **montant maximum des sommes allouées** au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.
- Ce mandat ne peut excéder une durée maximale de **deux ans**, qui peut être **renouvelable** par une décision expresse de l'assemblée générale.
- Chaque membre du conseil syndical doit bénéficier d'une **assurance de responsabilité civile**.
- Des exceptions sont prévues qui concernent les questions relatives à l'approbation des comptes, à la détermination du budget prévisionnel, ou aux adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.
- **Un rapport** doit être établi sur le mandat donné en vue de l'information des copropriétaires.

Mandat élargi donné au conseil syndical : Préconisations

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 21 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 21-1, 21-2 et 21-3 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Les possibilités de délégation sont nombreuses avec un risque de dérives important (réalisation de travaux, études, audits...).
- Il est préconisé :
 - l'assemblée générale devra **délimiter de la manière la plus précise la délégation** donnée au conseil syndical avec un budget précis ;
 - le conseil syndical devra être **à l'initiative** de la délégation qu'il souhaite obtenir ;
 - **d'établir un procès-verbal** reprenant les décisions prises à la majorité des membres du conseil syndical ;
 - **d'élaborer un règlement intérieur** pour déterminer les règles de participation aux votes, notamment en cas d'absence d'un des membres du conseil syndical aux prises de décisions.

Délégation précise donnée à un tiers ou au conseil syndical

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 25 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Article 25 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- L'assemblée générale peut donner au syndic au conseil syndical ou à toute personne une délégation sur **un objet déterminé et en fixant un montant maximum**.
- L'objet et le montant doivent être fixés.
- Une résolution qui octroie au conseil syndical une enveloppe budgétaire pouvant représenter plusieurs dizaines de milliers d'euros en vue de décider en cours d'exercice la réalisation de travaux ou d'opérations qui restent indéterminées au jour de l'assemblée générale reste **illégal**.



Questions/réponses



ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



Gestion des petites copropriétés ou à deux copropriétaires



Les copropriétés comportant moins de six lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, **ou** lorsque le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 34 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Articles 41-8, 41-9, 41-10, 41-11 et 41-12 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Il ne s'agit pas de conditions cumulatives, mais bien de **deux possibilités distinctes**.
- Ils ne sont pas tenus :
 - De **constituer un conseil syndical**.
 - De tenir une comptabilité en cours d'exercice **en partie double** sachant que les engagements comptables (factures) peuvent être constatés en fin d'exercice.
- L'assemblée générale peut désigner un copropriétaire pour **suppléer le syndic** en cas d'empêchement de ce dernier. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions.

Les copropriétés comportant moins de six lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, **ou** lorsque le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 34 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Articles 41-8, 41-9, 41-10, 41-11 et 41-12 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Possibilité d'organiser une **consultation écrite** auprès des copropriétaires sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale afin que des décisions soient prises **à l'unanimité** des voix des copropriétaires.
- La consultation est organisée par le syndic et peut être **soit à son initiative, soit à la demande d'un copropriétaire**.
- Ce vote **ne peut pas** concerner le **budget prévisionnel** et l'**approbation des comptes**.
- L'ordonnance reste muette sur l'obligation d'établir un procès-verbal des décisions votées.

Dispositions qui s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 34 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Articles 41-14, 41-15, 41-16, 41-17, 41-18, 41-19 et 41-21 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- Ces mesures concernent les copropriétés réparties entre deux copropriétaires **indépendamment du nombre de lots** qui composent l'immeuble.
- Lorsqu'un des copropriétaires est syndic non-professionnel, il peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de **déléguer à un tiers** sa mission à une fin déterminée.
- Dans le cas où le syndic non-professionnel est en impayés de charges, **l'autre copropriétaire peut exercer une action judiciaire** à son encontre pour réclamer le paiement des charges.
- Par ailleurs, pour faire face à des mesures conservatoires, le copropriétaire **peut être à l'initiative de son exécution** sans être contraint par la tenue d'une assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de sa mise en place.
- Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

Dispositions qui s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 34 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Articles 41-14, 41-15, 41-16, 41-17, 41-18, 41-19 et 41-21 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

En ce qui concerne la prise de décisions, un dispositif innovant a été mis en place qui se compose en trois cas de figure :

1°	2°	3°
<i>« Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic »</i>	<i>« Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires »</i>	<i>« Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, 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. »</i>
<i>« peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix. »</i>	<i>« sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix. »</i>	

Dispositions qui s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Texte(s) d'origine	Texte(s) modifié(s)	Date d'entrée en vigueur
Article 34 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019	Articles 41-14, 41-15, 41-16, 41-17, 41-18, 41-19 et 41-21 de la loi du 10 juillet 1965	1 ^{er} juin 2020

- En matière de tenue et de convocation d'assemblée générale, **chaque copropriétaire peut convoquer** l'autre en lui notifiant les points à l'ordre du jour.
- Chacun d'eux peut alors **ajouter des points à l'ordre du jour** sous réserve d'en informer préalablement l'autre.
- Chacun des deux copropriétaires garde la possibilité de contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.



La mise en œuvre de la loi ELAN concernant les sujets techniques



LES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES



LES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES

- ▶ **ARTICLE 176 DE LA LOI ELAN PROMULGUÉE LE 23 NOVEMBRE 2020**
 - ▶ INCORPORATION AUTOMATIQUE DES COLONNES MONTANTES DANS LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITÉ LE 24 NOVEMBRE 2020, GRATUITEMENT ET SANS AVOIR À LES RÉNOVER AU PRÉALABLE. ET SANS AVOIR À LES RÉNOVER AU PRÉALABLE.
 - ▶ POSSIBILITÉ D'ANTICIPER LE TRANSFERT POUR DES RAISONS DE SÉCURITÉ EN CAS DE MAUVAIS ÉTAT DES COLONNES MONTANTES APRES VALIDATION EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À L'ARTICLE 24.
 - ▶ POSSIBILITÉ DE CONSERVER LA RESPONSABILITÉ DES COLONNES MONTANTES SUR DÉCISION PRISE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.
- 



LES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES

- ▶ **PREMIÈRES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PAR LES COPROPRIÉTÉS**
 - ▶ EXCÈS DE ZÈLE DE LA PART DE CERTAINS SYNDICS QUI PRESCRIVENT UN VOTE À L'ARTICLE 26 DIFFICILE À RÉALISER DANS CERTAINES COPROPRIÉTÉS
 - ▶ EXIGENCE PAR ENEDIS D'UN VOTE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POSTÉRIEUR À LA DATE DE PROMULGATION DE LA LOI
 - ▶ NÉGOCIATION DIFFICILE SUR LE PÉRIMÈTRE DES TRAVAUX PRIS EN CHARGE PAR ENEDIS QUI EXCLUT À PRIORI LES COFFRAGES, LES GAINES TECHNIQUES ET LES EMBELLISSEMENTS



LES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES

- ▶ DES INCERTITUDES SUR LA PRISE EN COMPTE DE LA RÉFECTION DES BRANCHEMENTS INTÉRIEURS HORIZONTALS
- ▶ REFUS D'ENEDIS DE NÉGOCIER UN PROGRAMME DE TRAVAUX LORSQUE LES COPROPRIÉTÉS SONT ENGAGÉES DANS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DE CAGES D'ESCALIER
- ▶ QUID DES CONVENTIONS SIGNÉES AVEC LE SIPPEREC POUR LA RÉNOVATION DES COLONNES MONTANTES AVANT LEUR REPRISE PAR ENEDIS

LES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES

► RECOMMANDATIONS DE L'ARC

- AVANT D'INSCRIRE LA QUESTION À L'ORDRE DU JOUR, VÉRIFIER EN APPELANT ENEDIS AU 09 69 32 18 37 QUE VOTRE INFRASTRUCTURE N'EST PAS EN CONCESSION CE QUI POURRAIT ÊTRE LE CAS POUR CERTAINES CONSTRUITES AVANT LA LOI DE NATIONALISATION DE 1946 ET TOUTES CELLES CONSTRUITES OU RÉNOVÉES APRÈS 1992

- CONSULTER LE SITE MIS EN PLACE PAR ENEDIS

<https://www.enedis.fr/loi-elan-colonnes-montantes-electriques>

POUR RÉALISER LE TRANSFERT

<https://transfert-colonne-electrique.enedis.fr/login>



LE CARNET NUMERIQUE DU LOGEMENT



LE CARNET NUMERIQUE DU LOGEMENT

- **ARTICLE 182 DE LA LOI ELAN**
- MISE EN PLACE D'UN CARNET NUMÉRIQUE D'INFORMATION, DE SUIVI, ET D'ENTRETIEN DU LOGEMENT OU CARNET (CNL) À COMPTER DU :
 - 1^{ER} JANVIER 2020 POUR LES LOGEMENTS NEUFS DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE EST DÉPOSÉ À COMPTER DE CETTE ÉCHÉANCE
 - 1^{ER} JANVIER 2025 POUR LES LOGEMENTS QUI CHANGENT DE PROPRIÉTAIRE.



LE CARNET NUMERIQUE DU LOGEMENT

► OBJECTIFS:

- DISPOSER DES DOCUMENTS ET DES DONNEES DECRIVANT LE LOGEMENT ET LES PARTIES COMMUNES SOUS UN FORMAT NUMERIQUE AFIN D'EN FACILITER LA DIFFUSION OU L'EXPLOITATION PAR DES SERVICES EN LIGNE OU PAR DES ENTREPRISES D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE
- PERMETTRE D'AVOIR CONNAISSANCE DE L'ETAT DU LOGEMENT, DU BATIMENT ET DE SES EQUIPEMENTS
- SUIVRE ET AMELIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU LOGEMENT ET DU BATIMENT
- AMELIORER L'INFORMATION DES PROPRIETAIRES, DES ACQUEREURS ET DES OCCUPANTS DE LOGEMENTS.



LE CARNET NUMERIQUE DU LOGEMENT

- ▶ Le CNL n'est attaché qu'à un seul logement ou à des parties communes, en tant qu'annexes du logement, qui sont assujetties dès la première vente d'un lot



LA LOI D'ORIENTATION DES MOBILITES



LA LOI D'ORIENTATION DES MOBILITES

- FACILITATION DE L'APPLICATION DU DROIT A LA PRISE INSTITUTE EN 2010 POUR LA RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES RECHARGEABLES (VEHR)
- EXTENSION DU DISPOSITIF AUX PARKINGS EXTERIEURS (PAS SEULEMENT AUX PARKINGS CLOS ET COUVERTS)
- OBLIGATION D'INSCRIPTION A L'ORDRE DU JOUR DE LA PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE ORGANISEE 3 MOIS APRES LA PROMULGATION DE LA LOI DE LA QUESTION DES TRAVAUX PERMETTANT LA RECHARGE DES VEHR? DES CONDITIONS DE GESTION ET DES DEVIS ELABORES A CET EFFET



LA LOI D'ORIENTATION DES MOBILITES

- MEILLEURE DEFINITION DES RELATIONS ENTRE LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ET LE PRESTATAIRE CHOISI POUR LA REALISATION DES TRAVAUX ET L'ENTRETIEN DES INSTALLATIONS GRACE A LA MISE EN ŒUVRE D'UNE CONVENTION ENTRE LES DEUX PARTIES
- POSSIBILITE POUR LE DEMANDEUR DE REALISER LES TRAVAUX SI CES DERNIERS N'ONT PAS ÉTÉ DEMARRÉS AU BOUT DE 6 MOIS DANS LE CAS OU L'ASSEMBLEE GENERALE A CONFIE L'OPERATION AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES



LES AUTRES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES



LES AUTRES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

➤ DECRET ET ARRETE SUR LA RECHERCHE D'AMIANTE AVANT TRAVAUX (RAT) OU AVANT CERTAINES OPERATIONS

- DÉCRET N° 2019-251 DU 27 MARS MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS DU DÉCRET N° 2017-899 DU 9 MAI 2017 (LUI-MÊME PRIS SUR LA BASE DE L'ARTICLE L. 4412-2, ISSU DE LA LOI TRAVAIL N° 2016-1088 DU 8 AOÛT 2016).
- ARRETE DU 16 JUILLET 2019

➤ LOI ENERGIE ET CLIMAT n°2019-1147 DU 8 NOVEMBRE 2019

- ARRET DE LA COMMERCIALISATION DES TARIFS REGLEMENTES DU GAZ
- SORTIE DES TARIFS REGLEMENTES DU GAZ NATUREL AVANT LE 1^{er} juillet 2023 POUR LES COPROPRIETES CONSOMMANT MOINS DE 150 MWh PAR AN

LES AUTRES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

➤ IMMEUBLE DE MOYENNE HAUTEUR (IMH)

- CREATION DE LA CLASSIFICATION IMH PAR L'ARTICLE 30 DE LA LOI ELAN
- DÉCRET N°2019-461 DU 16 MAI 2019 INDIQUE QU'EST CONSIDÉRÉ COMME **IMMEUBLE DE MOYENNE HAUTEUR** TOUT **IMMEUBLE À USAGE D'HABITATION** COMPRIS ENTRE 28 ET 50 MÈTRES DE HAUT.
- PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A L'INSTAR DES IGH ET DES ITGH POUR LA SECURITE INCENDIE LIEE A L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR
- MISE EN ŒUVRE A COMPTER DU 1^{er} JANVIER 2020 POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DE FAÇADE DONT LA DÉCLARATION PRÉALABLE OU LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE EST DÉPOSÉE À PARTIR **DU 1ER JANVIER 2020**.



LES AUTRES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

- ▶ DECRET DU 27 JUIN 2019 PERMETTANT AUX HUISSIERS D'ACCEDER FACILEMENT AUX PARTIES COMMUNES DE LA COPROPRIETE
- ▶ LOI DE FINANCES 2020:
 - ▶ FIN PROGRESSIVE DU CITE ET REMPLACEMENT PAR « MAPRIMERENOV »
 - ▶ TICGN (Taxe intérieure de consommation du gaz naturel) MAINTENUE CONSTANTE
 - ▶ PROLONGATION D'UN AN DE LA QUATRIEME PERIODE DES CEE