

ALTA-JURIS
INTERNATIONAL



Lettre

d'info

IMMOBILIER

**Ordonnance du 30 octobre
2019.**

Réforme de la copropriété.

1^{ère} PARTIE

**ANNEE
2020**

N° 111

**Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
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

L'ordonnance du 30 octobre 2019 applicable au 1^{er} juin 2020 constitue un bouleversement du droit de la copropriété, destiné à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux.

Cette ordonnance s'inscrit dans le cadre de la réforme définie par la loi ELAN du 24 novembre 2018, laquelle prévoyait que :

- la première ordonnance intervienne avant le 23 novembre 2019, elle a été publiée le 30 octobre 2019... ;
- la deuxième ordonnance doit intervenir avant le 23 novembre 2020 pour la codification du texte.

L'ensemble devant faire l'objet d'une ratification par la loi avant le 23 février 2021.

- Nous vous proposons de vous présenter cette réforme d'importance en deux notes d'informations.
- Les principes demeurent d'une répartition entre les parties communes et parties privatives, l'ordonnance définit aussi le lot transitoire, reprenant pour l'essentiel ce qui était prévu par la jurisprudence.
- Les principales mesures concernent :
 - diverses solutions pratiques pour les petites copropriétés.
 - la loi est facultative pour les immeubles bâtis à usage autre que d'habitation.
 - Il est des possibilités de délégation au conseil syndical.
 - Un abaissement des règles de majorité.
 - La généralisation des « passerelles ».

I. Objet du syndicat.

L'article 14 dans sa version antérieure disposait que le syndicat avait pour objet la « *conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes* ».

Désormais, il s'agit de la « *conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes* ».

Cette disposition a un sens, les mesures relatives à l'amélioration de l'immeuble étant favorisées.

II. Responsabilité du syndicat.

L'article 14 en son ancienne version prévoyait les dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

Désormais, la responsabilité du syndicat est engagée dès lors que le dommage a son « *origine dans les parties communes* ».

« *Origine* » de quoi parle-t-on ?:

- Du lieu.
- De la cause.

Cela devra être précisé par la jurisprudence au regard du droit commun.

III. Contrat de syndic.

Le contrat de syndic devra respecter un contrat type.

Lequel est cependant facultatif pour un syndic bénévole.

Pour une durée maximale de trois ans.

Avec une mise en concurrence.

L'obligation d'une mise en concurrence triennale est supprimée, elle devient facultative.

Et à compter du 1^{er} juin 2020, la proposition d'un contrat conforme au contrat type et à une fiche d'informations précisant le prix des prestations proposées, doit être présentée à l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixe la date de la fin du contrat en cours et de la prise d'effet du nouveau contrat, au plus tôt un jour franc après l'assemblée générale.

Une nouvelle disposition s'applique quant à l'extinction du contrat.

Pour les contrats conclus postérieurement au 1^{er} juin 2020, dans les trois mois de la fin du contrat, une assemblée générale obligatoire devra être réunie pour désignation d'un nouveau syndic.

Si le non-renouvellement est le fait du syndic, il doit obligatoirement en aviser le conseil syndical trois mois avant le terme de l'assemblée générale.

Une question reste en suspens : s'il n'y a pas de conseil syndical ?

Il faut en déduire que le syndic devra aviser chacun des copropriétaires.

Il est précisé des dispositions spéciales, concernant la résiliation du contrat, à l'initiative du syndicat ou du syndic.

À l'initiative du syndic, cette résiliation doit être notifiée au président du conseil syndical, ou à son défaut au conseil syndical, et à défaut à tous les copropriétaires en précisant les raisons.

Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans les deux mois de cette notification, avec pour ordre du jour la désignation d'un nouveau syndic.

En cas de résiliation à la demande du conseil syndical, celle-ci doit être motivée et cette question inscrite à l'ordre du jour.

La qualité de syndic se perd également du fait de la perte de la qualité de copropriétaire du syndic non professionnel, qui bénéficie cependant d'un sursis de trois mois pour lui permettre de convoquer une assemblée générale.

IV. Fonctions de syndic.

- Conservation des archives.
- L'obligation de compte séparé créée par la loi ALUR, sauf dispense de l'assemblée générale pour les copropriétés de quinze lots au plus à usage de logements, bureaux ou commerces, sera supprimée à compter du 31 décembre 2020.
- Lors de la désignation d'un nouveau syndic, les documents doivent être transmis sous quinze jours et non plus sous un mois.
- Les prestations de services différents du contrat de syndic, (exemple : conciergerie ou gardiennage), doivent faire l'objet de dispositions spécifiques.
- Une autorisation préalable est nécessaire, pour un contrat passé avec une personne ou une entreprise, ayant des liens capitalistiques ou juridiques avec le syndic.

V. Rémunération du syndic.

Elle ne peut être que forfaitaire.

Pour ce qui est des rémunérations spécifiques, elles ne peuvent relever de la gestion courante, et que pour des travaux non compris dans le budget prévisionnel.

L'interdiction de faire figurer un pourcentage dans le contrat est supprimée.
Le pourcentage d'honoraires spécifiques peut être calculé sur le montant HT des travaux.

Les éléments de rémunération supportés par le copropriétaire seul :

- état daté,
- frais d'opposition,
- frais de délivrance de document,
- astreinte à raison de travaux prescrits par l'autorité administrative votés par l'assemblée générale et qui n'ont pas été exécutés.

VI. Sanction.

En cas de conflit d'intérêts, le président du Conseil Syndical sur délégation de l'AG, peut exercer une action contre le syndic (article 25).

En l'absence de Conseil Syndical, l'action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant un quart des voix de tous les copropriétaires.

VII. Pénalités.

Le délai de transmission d'un document est portée de quinze jours à un mois pour la transmission d'une fiche synthétique.

Ce délai est identique à celui concernant le Conseil Syndical.

La pénalité est forfaitaire.

Elle était fixée par le contrat de syndic.

Elle est maintenant d'un montant minimal de 15,00 € par jour qui sera déduite de la rémunération du syndic.

VIII. Mise à jour des règlements de copropriété.

- Loi ALUR : 24 mars 2014.
- Loi ELAN : 23 novembre 2018.
- 30 ordonnances et décrets.
- Ordonnance du 30 octobre 2019.
- Ratification à intervenir.
- Réécriture du décret du 17 mars 1967.
- Et enfin, le code de la copropriété attendu pour le 23 novembre 2020 et ratification à intervenir par la loi.

Rien n'oblige à procéder maintenant à ces mises à jour des règlements de copropriété

Le mieux sera d'attendre si ce n'est la fin des réformes ... ou du moins la codification à intervenir.

La deuxième partie traitera principalement :

- Des Assemblées Générales,
- Du Conseil Syndical,
- Du Président du Conseil Syndical,

Elle vous sera prochainement adressée.

Et dans l'attente, nous demeurons bien sûr à votre disposition pour l'examen de ces importantes réformes essentielles à la vie de la copropriété au 1^{er} juin 2020, nous restons dans l'attente des Décrets à intervenir. Puis, bien sûr, de la codification des dispositions relatives à la copropriété et des modifications qui l'accompagneront.

Jean-Jacques SALMON,
Avocat
Spécialiste en droit immobilier