

Pascaline Déchelette-Tolot (LPA-CGR) : mise à jour de la loi ELAN au 1er juin en droit de la copropriété

CHRONIQUES LOGEMENT le 18 Juin 2020



Qu'a changé la loi Elan au droit de la copropriété depuis le 1er juin dernier ? Un point juridique s'impose. Pascaline Déchelette-Tolot, avocat associé LPA-CGR, spécialiste en droit immobilier, médiateur, dresse un état des lieux des textes et modifications désormais entrés en vigueur.

L'ordonnance n°2019-1101 publiée au « Journal Officiel » du 31 octobre 2019 était annoncée par la loi ELAN^[1], l'article 41 V de l'ordonnance dispose qu'elle entre en vigueur le 1er juin 2020. Elle réforme le droit de la copropriété des immeubles bâtis.

Le projet de loi de ratification de cette ordonnance a été déposé au Sénat le 15 janvier 2020 dans le délai de trois mois de sa publication, imparti par l'article 215 III de la loi du 23 novembre 2018 dite ELAN.

Le projet de loi déposé au Sénat ratifie l'ordonnance sans lui apporter de modification. L'entrée en vigueur de l'ordonnance est intervenue le 1er juin 2020. À ce jour, la loi de ratification n'a pas été publiée.

Mais en application d'une jurisprudence récente du Conseil Constitutionnel (Décision n°2020-843 du 28 mai 2020 sur QPC de l'Association Force V) qui a, de façon inédite, jugé que les dispositions d'une ordonnance non ratifiée à l'expiration du délai d'habilitation « doivent être regardées comme des dispositions législatives », l'ordonnance précitée a valeur législative puisqu'elle remplit les conditions posées par le Conseil Constitutionnel. Il ne s'agit pas, ici, de présenter les nombreuses mesures d'exception liées à la pandémie de Covid-19 qui pourraient interférer dans le fonctionnement des copropriétés. Seules seront décrites les nouvelles règles issues de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019.

Cette ordonnance comprend 42 articles répartis en 6 titres et conduit à une restructuration/simplification du statut de la copropriété des immeubles bâtis sans que l'équilibre de la loi de 1965 en soit bouleversé, ce qui est opportun en considération des 10 millions de logements soumis à ce statut.

Le nouveau système réduit le périmètre impératif du statut (i), facilite la prise de décision (ii), accroît les pouvoirs des conseils syndicaux (iii).

I. Un statut impératif pour l'habitation

A. Modification de l'article 1° de la loi de 1965

A compter du 1er juin 2020, le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne s'applique de façon impérative qu'aux immeubles à usage total ou partiel d'habitation. Un seul lot à usage d'habitation suffit pour imposer aux copropriétaires l'application du nouveau statut.

Les copropriétaires de lots privatifs et d'une quote-part de parties communes des immeubles d'habitation sont familiers du fonctionnement de l'immeuble en copropriété. Même si celles-ci sont partiellement modifiées, elles répondent aux mêmes principes : tenue d'assemblée générale annuelle au cours desquelles les

copropriétaires expriment leurs votes, désignent le syndic à qui sera confié la gestion de la copropriété.

B. Un statut optionnel

Pour les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation et pour tous ensembles immobiliers comprenant des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés, le statut de la copropriété peut s'appliquer, mais un régime différent est possible.

Les **conditions nécessaires** pour ne pas être soumis au statut de la copropriété sont l'existence d'une convention dérogeant expressément au statut de la copropriété, mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion des éléments et services communs. A défaut de remplir ces conditions, le statut de la copropriété restera applicable.

C. Clarification

La notion de parties communes spéciales est introduite, elles sont affectées à l'usage **ou** l'utilité de plusieurs copropriétaires.

II. Faciliter la prise de décision

A. Modalités de prise de décision

1. Possibilité d'avoir recours aux passerelles

Lorsque les décisions relèvent de la majorité absolue (ou de la majorité de l'article 25), le syndic propose de recourir immédiatement à la passerelle prévue à l'article 25-1 si la résolution proposée ne recueille que le tiers des voix. Un 2ème vote intervient alors au terme duquel la résolution sera adoptée si elle recueille la majorité de l'article 24, soit la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents, représentés...

Les décisions qui relèvent de la majorité de l'article 26 bénéficient d'une passerelle prévue à l'article 26-1 de la loi. Ainsi, si la résolution proposée ne recueille le vote que de la moitié des membres présents, représentés... correspondant aux tiers des voix, un

2ème vote intervient, la résolution sera adoptée si elle recueille la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25).

2. Les décisions soumises à des majorités moindres

La suppression des vide-ordures est désormais votée à la majorité de l'article 24.

L'autorisation permanente donnée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes relève désormais de la majorité de l'article 24 (h).

Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles relèvent de l'article 25.

3. Les travaux d'intérêt collectif dans les parties privatives

Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêts collectifs régulièrement décidés.

4. Le syndicat secondaire

La constitution d'un syndicat secondaire est possible lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments où plusieurs entités homogènes susceptibles de gestion autonome.

Les copropriétaires concernés par ce regroupement, réunis en assemblée spéciale, pourront décider à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire.

5. Les petites copropriétés

Les petites copropriétés des articles 41-8 à 41-12 sont les syndicats de copropriétaires qui comportent au plus 5 lots à usage de logements, de bureaux, de commerces ou ceux dont le budget prévisionnel moyen du syndicat sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros.

Pour ces petites copropriétés, il n'est pas nécessaire de constituer un conseil syndical, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double, ses engagements financiers peuvent être constatés en fin d'exercice.

Certaines décisions peuvent être prises à l'unanimité à l'occasion d'une consultation écrite, les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

6. Les copropriétés à deux copropriétaires

Les copropriétés à deux copropriétaires font l'objet de 11 articles nouveaux dans la loi (articles 41-13 à 41-23).

Des dispositions consacrent la primauté du copropriétaire qui détient le plus de voix, il s'agit des décisions qui relèvent de la majorité de l'article 24, ainsi que la désignation du syndic, des décisions relevant de la majorité de l'article 25 si le copropriétaire majoritaire détient au moins les deux tiers des voix.

Indépendamment du nombre de voix, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble, même si ces mesures ne sont pas urgentes.

Un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer un acte auquel l'autre s'oppose si le refus du second met en péril l'intérêt commun.

III. Augmenter la pouvoir des conseils syndicaux

1. Le conseil syndical renforcé

La mise en concurrence pour le choix du syndic qui incombait au conseil syndical n'est plus limitée Le défaut de mise en concurrence du syndic ne peut plus être invoqué comme motif d'illégalité de sa désignation.

Le conseil syndical peut demander au syndic la communication de tous les documents relatifs à la gestion du syndicat. A défaut, des pénalités seront imputées sur les honoraires.

Les ascendants ou descendants des copropriétaires peuvent être membres du conseil syndical.

Le conseil syndical peut disposer d'une délégation de pouvoirs étendue, faisant l'objet de cinq nouveaux articles de la loi (articles 21.1 à 21.5).

L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité de l'article 24. Sont exclus l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel et les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

L'assemblée fixe alors le montant maximum des sommes pouvant faire l'objet de cette délégation de pouvoir. Le conseil syndical statue à la majorité de ses membres et, en cas de partage des voix, le président du conseil syndical à voix prépondérante.

2. Le rôle du syndicat des copropriétaires précisé

L'objet du syndicat des copropriétaires est étendu à **l'amélioration** de l'immeuble.

La responsabilité du syndicat est généralisée, elle est engagée pour tout dommage ayant leur origine dans les parties communes (nouvel article 14 de la loi).

L'article 19 de la loi est modifié en ce que le syndic a qualité pour faire inscrire l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires sans autorisation de l'assemblée générale.

Toutes les créances du syndicat sont garanties par le privilège immobilier spécial du syndicat des copropriétaires prévu à l'article 2374 du Code Civil.

3. Le syndic son rôle aménagé

C'est principalement l'article 18 de la loi qui subit plusieurs modifications aux termes de l'article 15 de l'ordonnance.

Le syndic assure la conservation des archives du syndicat, cette mission est explicite.

Le législateur généralise pour les copropriétés à usage total ou partiel d'habitation, quelle que soit leur taille, l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé.

Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée et approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

La fin des relations entre le syndic et le syndicat est détaillée.

La résiliation du mandat de syndic résulte d'une inexécution suffisamment grave par l'une ou l'autre des parties : les modalités en sont précisées.

L'article 16 de l'ordonnance apporte des innovations sur la rémunération du syndic.

Le forfait reste le principe pour les prestations au titre de sa mission.

Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières de syndic qui ne relèvent pas de la gestion courante et qui sont définies par décret en Conseil d'État.

Le contrat type de syndic sera défini par décret en Conseil d'État :

Il est prévu que le projet de contrat soit accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées, selon un modèle fixé par arrêté.

En cas de manquement aux dispositions ci-dessus (forfait, rémunération spécifique complémentaire, contrat type, fiche d'information), le syndic encourt une amende administrative de 3000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale en application des règles du Code de la consommation.

Les prestations de services, autres que celles de la mission de syndic, résultent d'une convention passée entre le syndic et le syndicat après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à l'article 24.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic doit, dans un délai de 15 jours, transmettre la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires et les coordonnées de la banque.

Il dispose d'un délai d'un mois pour transmettre au nouveau syndic les documents, les archives du syndicat, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la copropriété. Il dispose d'un délai de deux mois pour fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires et les comptes du syndicat après apurement et clôture.

[1] Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique.



Pascaline Déchelette-Tolot

Avocate Associée
