

CONFERENCE JUSTICE – CONSTRUCTION

REGARD CRITIQUE SUR LES DERNIERES MISES A JOUR DE LA LOI ELAN

du 23 novembre 2018

de l'ordonnance du 30 octobre 2019

du décret du 2 juillet 2020

par Michel VASSILIADES Président de la CIECAP

La mission qui m'a été attribuée de traiter, à savoir des nouveautés découlant de la loi Elan (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018 et des divers documents officiels publiés depuis tels que l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 réformant le statut de la copropriété, ou le décret paru le 2 juillet 2020 concernant l'application de l'ordonnance du 30 octobre 2019 ou encore la loi du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire¹ indiquant que les assemblées générales pourront se tenir à distance jusqu'au 30 septembre 2021. C'est en fait l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui porte toutes les modifications prévues dans la loi Elan complétée par le décret du 2 juillet 2020.

Mais ces textes officiels sont-ils conformes à l'objectif du législateur depuis la loi du 16 février 2015² relative à « la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la Justice et des affaires intérieures » ?

Un bref historique du droit de la copropriété permet de prendre conscience de l'accélération donnée à l'évolution de ce droit.

Le premier texte contemporain est l'article 664 du Code Napoléon de 1804 sur les « débuts » de la copropriété, le texte suivant traitant de la question est la

¹ Loi n°2021-689 du 31 mai 2021

² Loi n°2015-177 du 16 février 2015

loi publiée dans le Journal Officiel du 30 juin 1938 s'intitulant « Loi tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements ».

La loi du 10 juillet 1965, complétée par le décret d'application du 17 mars 1967, marquent le début de l'ère « moderne » de la copropriété.

Depuis cette date à aujourd'hui, environ 443 textes légaux, lois, décrets, ordonnances, arrêtés ministériels traitant de la copropriété ont été publiés. De plus, ils émanent de différents ministères, ce qui ne semble pas aller dans le sens de la simplification de la gestion des copropriétés, contrairement à ce que le rapport relatif à l'ordonnance du 30 octobre 2019 adressé au Président de la République indiquait³.

Nous tenterons de vous démontrer qu'il ne nous semble pas que l'objectif ait été atteint et nous vous présenterons notre point de vue sur tous ces textes, ce qui est constructif et ce qui est critiquable.

Bien entendu, nous ne traiterons que des sujets qui nous semblent importants dans la gestion des copropriétés tant au regard des acteurs de la copropriété, ceci dans une première partie, qu'au regard des règles administratives organisant leur gestion, ceci dans une seconde partie.

³ Rapport au Président de la République. Extraits :

Les objectifs de la réforme : « aboutir à une modernisation du modèle afin d'améliorer la gestion des immeubles en copropriété et de prévenir les contentieux ... L'amélioration de la gestion des immeubles en copropriété constitue le premier objectif poursuivi par l'ordonnance »

PREMIERE PARTIE

Les nouveautés concernant les acteurs que sont le syndic, le conseil syndical, le Président du Conseil Syndical et le copropriétaire

A/ - Le syndic

Le syndic, qui est le mandataire du syndicat des copropriétaires, généralement personne morale, administre l'immeuble, pourvoit à sa conservation et assure son entretien. Dans le cadre de l'urgence, il peut prendre l'initiative d'exécuter les travaux nécessaires à sa sauvegarde. Mais il doit respecter certaines formalités : il est le gardien du respect des dispositions du règlement de copropriété et exécute les délibérations des assemblées générales⁴.

Il représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

1/ - Le contrat de syndic

Un contrat lie le syndic au syndicat des copropriétaires, un contrat type ayant été établi par le législateur.

Ce contrat contient la liste de toutes les obligations de la gestion courante qui s'imposent à lui, ceci moyennant des honoraires forfaitaires. Cependant le contrat comporte une partie « prestations particulières » : le syndic peut percevoir une rémunération spécifique complémentaire à l'occasion de prestations particulières. Mais une nouveauté s'impose à lui : le contrat type du syndic doit être accompagné d'une fiche d'information sur les prix et les prestations proposées⁵.

⁴ Article 18 de la loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

⁵ Article 18-1A de la loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

Les deux obligations d'indiquer les honoraires de gestion courante et les honoraires des prestations particulières dans le contrat et sur la « fiche d'information » sont accompagnées, en cas de non respect, d'une amende pour un syndic personne physique, d'une amende qui ne peut excéder 3 000 € et pour un syndic, personne morale, 15 000 €.

Il est évident que le contrat de syndic et la fiche d'information doivent être votés par l'assemblée générale, ainsi qu'une éventuelle convention entre le syndic et le syndicat concernant des prestations de services autres que celles relevant de son contrat ; ces dernières ne doivent pas figurer dans le contrat et doivent être votées à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le modèle de contrat type est une bonne idée. En effet, si tous les candidats respectent cette présentation, les copropriétaires peuvent plus facilement comparer les contrats

Le contrat très détaillé permet une clarification des honoraires du syndic à deux réserves près :

- La première concerne les honoraires du syndic en matière de contentieux à l'encontre des copropriétaires débiteurs. La constitution du dossier transmis à « l'auxiliaire de justice et le suivi du dossier transmis à l'avocat » ne peut donner lieu à rémunération qu'« uniquement en cas de diligences exceptionnelles ». Or, la constitution du dossier pour impayés du copropriétaire doit être excessivement détaillé. Cette notion de « diligences exceptionnelles » n'a pas de sens d'autant plus que la règle qui s'impose à tous les copropriétaires est de « payer » régulièrement ses charges. Ne pas les payer est une infraction à la règle obligatoire contractuelle à respecter par le copropriétaire. Il est donc normal que le syndic facture des honoraires spécifiques pour tous les contentieux pour impayés qui ne relèvent pas de la gestion normale ;

- La seconde réserve concerne l'établissement de l'état daté : le législateur a décidé arbitrairement que les honoraires du syndic seraient plafonnés à 380 € TTC.

Or l'établissement de l'état daté est un travail comptable certain mais s'ajoute à cela que le syndic, en cas d'erreur ou de données erronées parfois indépendantes de sa volonté, engage sa responsabilité qui peut être financière. De plus, les notaires, à la signature de la promesse de vente, ont l'habitude d'adresser au syndic un questionnaire intitulé « *pré-état daté* » qu'il doit remplir sans honoraire. Or ce document n'est pas prévu par la loi.

2/ - Diverses obligations nouvelles découlant de cette ordonnance

- a) Le syndic assure la conservation des archives du syndicat des copropriétaires. Cette prestation est comprise dans ses honoraires de gestion courante. Il peut confier les archives à une entreprise spécialisée après un vote de l'assemblée générale mais à ses frais⁶.
- b) Le syndic est tenu d'ouvrir un compte séparé pour toutes les copropriétés, quelle que soit sa taille (y compris les copropriétés de moins de 15 lots)⁷.
- c) Les modalités de désignation et de révocation des syndics ont été modifiées par cette ordonnance⁸. Plusieurs hypothèses se présentent :
 - Non renouvellement du contrat de syndic

Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée (3 ans au maximum). Que ce soit le syndic ou le syndicat des copropriétaires (représenté par son Conseil Syndical) qui ne souhaite pas le renouvellement du mandat du syndic, il doit être inscrit une question traitant de la désignation d'un nouveau syndic, précisant la « *date anticipée de fin de contrat* » à l'ordre du jour d'une assemblée générale qui devra se tenir dans les trois

⁶ Article 18 de la loi du 10/07/1965 et article 33 du décret du 17/03/1967 modifié par décret du 02/07/2020

⁷ Article 18 loi du 10/07/1965

⁸ Article 18 § V – VI – VII – VIII modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

mois précédant le terme du contrat en cours. Au préalable, lorsque cette volonté émane du syndic, celui-ci en informe le conseil syndical « *au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale* »⁹. Cette assemblée générale précisera les dates de la fin du contrat en cours et la prise d'effet du contrat du nouveau syndic qui ne pourra pas intervenir moins d'un jour franc après cette assemblée. Dans cette hypothèse, il n'est dû aucune indemnisation au syndic sortant pour la période de son mandat restant à courir.

Le paragraphe VII de l'article 18 de la loi du 10/07/1965 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019 est critiquable. En effet, pourquoi rompre un contrat dont le terme est à quelques dizaines de jours de son échéance ? Il suffit de l'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui doit se tenir obligatoirement avant la date d'échéance du contrat de syndic « *élection d'un nouveau syndic* ».

Rappelons que l'ordre du jour de l'assemblée générale se fait en principe en concertation avec le conseil syndical, le syndic conservant cependant l'initiative de la convocation. Mais il faut également rappeler que tout copropriétaire peut demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle l'élection d'un nouveau syndic¹⁰. Dans ce cas, quel est l'intérêt de ce paragraphe VII ?

- Rupture du contrat de syndic, soit par le syndic, soit le conseil syndical pour « *inexécution suffisamment grave* » de l'une ou l'autre des parties¹¹

✓ Résiliation à l'initiative du syndic :

Le syndic peut souhaiter résilier son contrat en notifiant sa volonté au « *Président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, à tous les copropriétaires* » en leur indiquant « *la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires* ».

⁹ Article 18 § VII modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

¹⁰ Article 21 § 3 de la loi 10/07/1965

¹¹ Article 18 § VIII de la loi 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

En conséquence, dans un « *délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée* » en ayant inscrit à l'ordre du jour la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation prendra effet un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

✓ Résiliation à l'initiative du conseil syndical¹² :

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat du syndic, il doit le faire en « *précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées* ».

Il faut, à notre avis, que les fautes soient graves pour rompre un contrat de syndic en cours de mandat.

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale « *la résiliation du mandat du syndic et la désignation d'un nouveau syndic en fixant la prise d'effet de son contrat* »¹³

Les motifs de cette demande de résiliation sont mentionnés à l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019, à savoir :

« *Carence ou inaction du syndic* »

Mais imaginons que la demande de résiliation par le conseil syndical soit abusive. Rien n'interdit une demande de dommages et intérêts par le syndic qui considérerait cette résiliation comme injustifiée.

d) Pénalités pour communication tardive des pièces au conseil syndical¹⁴

¹² Article 18 § VIII de la loi 10/07/1965 et 25i loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

¹³ Article 25i loi 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019 et la loi du 24 décembre 2019

¹⁴ Article 21 § 6 de la loi 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019 et par le décret du 7 octobre 2020

A défaut de transmettre au conseil syndical les pièces demandées, le syndic sera susceptible d'être redevable d'une « amende » de 15 € par jour de retard. Ces pénalités s'imposent sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic.

Cette sanction financière nous semble abusive mais est, dans le sens des idées préconçues des copropriétaires en matière financière de copropriété. Il est en effet courant de les entendre dire en assemblées générales « *le syndic a des assurances. Il n'a qu'à les solliciter* ». Comme si un syndic « *devait payer* » pour gérer une copropriété.

Si le conseil syndical ou les copropriétaires ont une grande liberté pour « sanctionner » un syndic peu efficient en ne renouvelant pas son mandat ou en résiliant son mandat ainsi que nous venons de le voir, le législateur laisse ainsi transparaître une attitude à l'égard de la profession de syndic très négative, de méfiance et d'un imaginaire laissant à croire qu'un syndic compétent et honnête est assis sur « un tas d'or » ou gagne autant qu'un « footballeur »

e) Transmission des pièces en cas de changement de syndic¹⁵ :

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic

➤ dans les 15 jours de la cessation de ses fonctions :

- La situation de trésorerie
- Les références du compte bancaire du syndicat des copropriétaires et les coordonnées de la banque

➤ dans le délai d'un mois de la cessation de ses fonctions :

¹⁵ Article 18-2 de la loi 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019
Art. 33-1 décret n°2020-834 du 2 juillet 2020

- l'ensemble des documents et archives du syndicat des copropriétaires, accompagnés d'un bordereau récapitulatif de ces pièces
 - l'ensemble des documents dématérialisés
- dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, il doit fournir l'état des comptes des copropriétaires et les comptes du syndicat après apurement et clôture.
- Il doit informer, le cas échéant, le prestataire en charge de la conservation des archives du syndicat du changement de syndic.

Sur ce point, pas de critique à formuler.

B/ - Le conseil syndical¹⁶

L'organisation du conseil syndical, le rôle du conseil syndical et ses pouvoirs ont évolué de manière significative avec la publication de l'ordonnance du 30 octobre 2019. Le conseil syndical voit ses pouvoirs renforcés.

a) Membres du conseil syndical¹⁷

Les personnes pouvant être élues au conseil syndical jusqu'alors, l'ordonnance ajoute les ascendants et descendants des copropriétaires.

b) Mise en concurrence du contrat de syndic :

Lorsqu'il est inscrit à l'ordre du jour d'une assemblée générale la désignation d'un syndic professionnel, le conseil syndical « met en concurrence plusieurs projets de contrat de syndic (suivant modèle obligatoire et fiche d'information à respecter¹⁸).

¹⁶ Article 21 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

¹⁷ Article 21 § 10 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

¹⁸ Article 18-1-A de la loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

Le conseil syndical peut se faire dispenser d'une telle formalité lors d'une assemblée générale précédant celle appelée à élire un nouveau syndic.

Mais il est rappelé dans le même article 21 § 4 de la loi du 10 juillet 1965 qu'un copropriétaire peut également demander l'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale la désignation d'un nouveau syndic accompagnée de son contrat.

c) Délégation de pouvoirs au conseil syndical¹⁹

- Si le conseil syndical se compose de trois membres au moins, l'assemblée générale peut 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* », ce qui correspond à des votes acquis à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Mais cette délégation ne peut porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel ni sur les adaptations du règlement de copropriété. Cette délégation s'ajoute à celle prévue à l'article 25a de la loi du 10/07/1965.

- La durée maximale de cette délégation est de deux ans. Elle est cependant renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale²⁰
- L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées pour mettre en œuvre cette délégation de pouvoirs²¹
- Les décisions prises par le conseil syndical dans ce cadre sont consignées dans un procès-verbal signé par deux de ses membres sur lequel sont portés les noms de ceux qui ont participé à la délibération et le sens de leur vote. Le procès-verbal est inscrit par le syndic au registre des procès-verbaux des assemblées générales²²
- Le syndicat des copropriétaires souscrit pour chacun des membres, une assurance responsabilité civile²³

¹⁹ Article 21-1 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

²⁰ Article 21-3 loi du 10/07/1965 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019

²¹ Article 21-2 loi du 10/07/1965 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019

²² Article 21-1 décret du 17 mars 1967 créé par le décret du 2 juillet 2020

²³ Article 21-4 loi du 10/07/1965 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019

- Les décisions du conseil syndical dans l'exercice des pouvoirs qui lui ont été accordés dans le cadre de l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965, sont prises à la majorité de ses membres, la voix du président étant prépondérante

Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale ayant à approuver les comptes. Pour ce faire, il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires²⁴

d) Transmission des pièces demandées au syndic par le conseil syndical²⁵

Le conseil syndical peut prendre connaissance ou demander copie de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant soit à la gestion du syndic, soit à l'administration du syndic.

A défaut de la transmission par le syndic des pièces demandées après un mois, des pénalités de retard de 15 € par jour de retard seront imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic (déjà signalé précédemment).

e) Pouvoir spécifique du président du conseil syndical²⁶

Le président du conseil syndical sur délégation expresse de l'assemblée générale votée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 peut engager une action à l'encontre du syndic pour « *carence ou inaction du syndic* ».

Les dommages et intérêts obtenus dans l'hypothèse du gain de la procédure sont alloués au syndicat des copropriétaires ainsi que les frais de cette procédure restant à sa charge.

²⁴ Article 21-5 loi du 10/07/1965 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019

²⁵ Article 21 § 6 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019 et le décret du 7 octobre 2020

²⁶ Articles 15 § 3, 15 § 4, 15 § 5 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

Ne serait-il pas plus simple pour une copropriété de rompre le contrat de son syndic élu, ce qui peut se faire en trois mois (vu précédemment), et de mandater le nouveau syndic au cours de la même assemblée pour assigner cet ancien syndic éventuellement si préjudice il y a eu.

En effet, cette initiative s'effectuerait dans un laps de temps inférieur à la durée d'une procédure qui serait engagée au fond par le président du conseil syndical afin de faire cesser cette inaction sans préjudice majeur.

Ce nouveau pouvoir accordé au président du conseil syndical n'offre aucun intérêt alors qu'il peut, conformément à l'article 8 du décret du 17 mars 1967, demander la convocation d'une assemblée générale qu'il peut même convoquer après une mise en demeure adressée au syndic, demeurée sans réponse « *pendant plus de huit jours* ».

C/ - Les copropriétaires

De nouveaux articles ont été inclus dans la loi du 10 juillet 1965 concernant des pouvoirs donnés aux copropriétaires.

a) Tout copropriétaire peut solliciter la convocation d'une assemblée générale²⁷

Cette assemblée, dont la convocation et la tenue seront à ses frais, ne devra avoir à l'ordre du jour qu'une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

Le syndic doit informer le ou les copropriétaires demandeurs, des frais prévisionnels et de ses honoraires. Ceci dans les 15 jours qui suivent la demande.

²⁷ Article 17-1-AA loi du 10/07/1965 créé par l'ordonnance n°2019-1101 du 30/10/2019

Dès réception du paiement, il convoquera l'assemblée générale dans les quarante cinq jours suivants²⁸.

Et ce bien raisonnable, si plusieurs copropriétaires souhaitent chacun la convocation d'une assemblée générale ?

b) Travaux d'accessibilité réalisés par un copropriétaire²⁹

Tout copropriétaire peut faire réaliser à ses frais des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Ces travaux peuvent affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

« A cette fin, 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.

Jusqu'à réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître de l'ouvrage.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires³⁰, s'opposer à la réalisation de ces travaux par l'atteinte portée par les travaux, à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble. Dans ce cas le recours à une autorisation judiciaire n'est pas possible au regard de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965³¹ qui ne prévoit cette possibilité que dans le cas d'un refus à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965³².

²⁸ Article 8-1 décret du 17/03/1967, créé par le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020

²⁹ Article 25-2 loi du 10/07/1965 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019

³⁰ Article 24 d loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

³¹ Article 30 loi du 10/07/1965

³² Article 25 b loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

Ici, il faut s'interroger sur la démarche du législateur qui semble ne pas respecter à la lettre le Code de copropriété. En effet, étant rappelé qu'une assemblée générale ne vote que sur des questions inscrites à l'ordre du jour nécessitant de proposer la résolution à voter dans ladite convocation, comment est-il possible de voter sur « *un point d'information* » ?

De plus, le vote de refus éventuel s'effectue à la « majorité des voix des copropriétaires » (article 24 de la loi du 10/07/1965) et non de tous les copropriétaires (articles 25 de la loi du 10/07/1965), ce qui interdit, comme indiqué précédemment, le recours à une autorisation judiciaire (article 30 de la loi du 10/07/1965) ...

Il existe ainsi à notre avis une sorte d'incohérence dans le raisonnement du législateur, entre l'article 25 b et l'article 25-2 de la loi.

Peut-on voter contre un point d'information qui n'est en lui-même pas une question soumise à vote ?

DEUXIEME PARTIE

Les nouveautés concernant les règles administratives de fonctionnement des copropriétés

La loi ELAN, l'ordonnance du 30 octobre 2019 et les divers décrets et ordonnances postérieurs à la loi ELAN ont impacté le fonctionnement des assemblées générales et les diverses procédures concernant le syndicat des copropriétaires à son initiative ou en défense et nécessitent une mise à jour de tous les règlements de copropriété.

Les règlements de copropriété ne concernent que les immeubles bâtis à « usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes »³³.

Ils contiennent les règles de fonctionnement des copropriétés tirées de la loi du 10/07/1965 régulièrement mise à jour. En voici des nouvelles règles.

A/ - Parties communes, parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative

a) Droit de jouissance des copropriétaires

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux pour les parties communes spéciales.³⁴

Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot³⁵.

³³ Article 1 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

³⁴ Article 4 loi du 10/07/1965 et article 6-2 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

³⁵ Article 6-1 A loi du 10/07/1965 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019

En revanche, il existe des parties communes à jouissance privative affectées à l'usage ou à l'utilité exclusif d'un lot. Mais elles appartiennent indivisiblement à tous les copropriétaires. Ce droit de jouissance privatif ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot³⁶.

Le règlement de copropriété détermine la destination des parties « *tant privatives que communes, ainsi que leur condition de jouissance* ». Il ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble³⁷ et par le respect des droits des autres copropriétaires.

Ce qui est nouveau réside dans la définition de différents types de parties communes et dans celle du droit de jouissance accordé à certains copropriétaires sur de parties communes.

b) Réalisation des travaux d'intérêt collectif³⁸

Une assemblée générale peut décider de faire réaliser des travaux d'intérêt collectif même sur les parties privatives d'un copropriétaire. Dans ce cas, le syndicat des copropriétaires exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Cependant, si ces travaux devaient entraîner une diminution définitive de la valeur du lot concerné ou un trouble de « *jouissance grave* », même temporaire, le copropriétaire aurait droit à une indemnité³⁹.

Ces précisions complètent utilement l'article 9 d'origine de la loi du 10 juillet 1965.

³⁶ Article 6-3 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

³⁷ Article 8 loi du 10/07/1965 et article 9 loi du 10/07/1965 modifiés par l'ordonnance du 30 octobre 2019

³⁸ Article 9-II loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

³⁹ Article 9-III loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

c) Nature des charges de copropriété⁴⁰

L'ordonnance du 30 octobre 2019 apporte plusieurs précisions :

- Charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs : les copropriétaires sont tenus d'y participer en fonction « *de l'utilité objective* » que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, « *dès lors que ces charges ne sont pas individualisées* » ;
- Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales et spéciales : les copropriétaires sont tenus d'y participer « *proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots* ».

Cependant, lorsque certaines dépenses d'entretien et de fonctionnement de certains services collectifs ou éléments d'équipements sont mises à la charge de certains copropriétaires, il peut être prévu dans le règlement de copropriété que seuls participent au vote des décisions ceux qui sont concernés par ces dépenses. Mais si le règlement ne prévoit pas cette possibilité, ce qui est le cas dans la majorité des règlements de copropriété, l'application « automatique » du bénéfice du dernier paragraphe de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit, à juste titre, un vote par les seuls copropriétaires concernés pour les charges de « *parties communes spéciales* ». Mais encore faut-il que les parties communes spéciales aient été définies dans le règlement de copropriété.

Une fois de plus, la « simplification » des lois s'applique à l'évidence.

- Charges imputables à un copropriétaire, hors celles listées dans le contrat de syndic.

⁴⁰ Article 10 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

Le législateur, en son article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, a prévu que le syndic pouvait facturer des frais et honoraires à un copropriétaire pour des prestations effectuées à son profit, en dehors de ceux prévus dans son contrat.

Le syndic agit dans ce cas non plus comme mandataire mais comme prestataire.

Mais n'est-ce pas ici créer un risque que le syndic soit plus efficient comme prestataire que comme syndic dans l'exercice de ses fonctions.

B/ - Les assemblées générales

Afin de tenir compte de l'absentéisme important lors des assemblées générales, le législateur a prescrit de nouvelles dispositions pour faciliter les prises de décisions.

1) Pouvoirs⁴¹

*** indivision**

Le législateur a réglementé la représentation des titulaires de lots regroupés dans une société propriétaire, mais surtout les différentes formes d'indivision.

Pour ce dernier cas, il a prévu plusieurs possibilités :

- Indivision : les indivisaires sont représentés par un mandataire commun ou alors il faut une désignation par le Président du Tribunal Judiciaire;
- Nu-propriétaire / Usufruitier : à défaut d'accord entre les intéressés, le nu-propriétaire représente l'indivision ;

⁴¹ Article 22 loi du 10/07/1965 – article 23 loi du 10/07/1965 modifiés par l'ordonnance du 30 octobre 2019

- Autres hypothèses de démembrement du droit de propriété : c'est le propriétaire qui représente l'indivision.

Cette clarification était nécessaire.

* Nombre de pouvoirs détenus par les mandataires

Chaque mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total de ses voix et ceux de ses mandants ne dépasse pas 10% des voix du syndicat.

Chaque époux copropriétaire commun ou indivis d'un lot, peut en recevoir personnellement autant.

Enfin, chaque mandataire peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.

Les précisions sont louables et éviteront bien de discussions inutiles en début des séances des assemblées générales.

* Remise des pouvoirs en blanc par le syndic⁴²

Le législateur a prévu tous les cas de figures (preuve de « sa confiance dans les syndics ») :

- Au début de la réunion de l'assemblée générale, le syndic remet ces pouvoirs au Président du conseil syndical ou, à défaut, à un membre du conseil syndical ;
- A défaut de ces possibilités ci-dessus, le syndic remet ces pouvoirs au président de séance désigné par l'assemblée générale, mais désigné sans les votes des copropriétaires ayant adressé ces pouvoirs

⁴² Article 15-1 décret du 17/03/1967 modifié par le décret du 02/07/2020

2) **Vote par correspondance**

* Formulaire

Le vote par visio-conférence ou par tout moyen de communication électronique a été prévu par le législateur imaginaire, sous certaines conditions.

Mais le plus intéressant à notre avis est le « *vote par correspondance* ».

Le législateur, afin de « lutter » contre l'absentéisme aux assemblées générales, a « inventé » le vote par correspondance⁴³. Dans ce but, il a établi un modèle de formulaire de vote par correspondance que le syndic devra joindre obligatoirement à la convocation. Encore une obligation de plus pour le syndic qui relève de sa « gestion courante ».

De plus, pour être pris en compte ce bulletin de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic « *trois jours francs avant la date de la réunion* »⁴⁴.

Sachant qu'un syndic gère généralement plus d'une centaine d'immeubles, voire plusieurs centaines et même plus, le contrôle de la réception de ces bulletins de vote, souvent de plusieurs syndicats en même temps, relève d'un défi permanent. Mais encore plus, le formulaire doit porter la date de réception par le syndic⁴⁵

* Prise en compte du vote par correspondance

Voilà une « remarquable idée simple » proposée par le législateur : « *Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée*

⁴³ Article 17-1 A loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019 – article 9 décret du 17/03/1967 modifié par le décret du 02/07/2020

⁴⁴ Article 9 bis décret du 17/03/1967 créé par le décret du 02/07/2020

⁴⁵ Article 14 § 4 décret du 17/03/1967 modifié par le décret du 02/07/2020

générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution »⁴⁶.

Cette option, proposée par le législateur, nuit à l'intérêt de tenir les assemblées générales. En effet, en assemblée générale se développent souvent des débats sur les questions à l'ordre du jour, ce qui peut entraîner une résolution amendée à voter. De plus, cette création du vote par correspondance va totalement à l'encontre de l'esprit des fondateurs du droit moderne de la copropriété. Ils considéraient que la copropriété devait fonctionner à l'image d'une petite assemblée nationale démocratique. En conséquence les copropriétaires ne pouvant assister à l'assemblée générale se devaient d'adresser des pouvoirs. Les arrêts de la Cour de Cassation avaient établi une jurisprudence qui consistait à reconnaître au mandataire, porteur du pouvoir, le droit de ne pas voter selon les instructions de l'émetteur du pouvoir afin de tenir compte des « débats » en assemblée générale.

Le vote par correspondance devrait être supprimé pour toutes les raisons exprimées ci-dessus.

3) Les nouveautés dans les règles de majorité

Le législateur a voulu faciliter les prises de décisions en assemblées générales en abaissant les majorités pour certaines questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ce qui est positif.

a) Majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Cet article a été modifié sur deux plans, sur les sujets objets de vote et sur le vote lui-même.

⁴⁶ Article 17-1-A § 8 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

* Sur le vote lui-même, le texte indique précisément la prise en compte des votes par correspondance dans la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

* Nouvelles questions soumises au vote à cette majorité de l'article 24 qui étaient auparavant à voter selon la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965

- La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène⁴⁷ (le législateur a oublié de préciser pour également tri sélectif) ;
- L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes⁴⁸ ;
- Des travaux entraînant une nouvelle obligation de faire pour le syndic entrant dans sa gestion courante et concernant l'installation d'un dispositif d'individualisation des consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire dans chaque logement⁴⁹.

Mais cet article 24-9 de la loi du 10 juillet 1965 n'aurait-il pas pu être inclus dans l'article 25 k, l, et o de ladite loi ? Cela manque de clarté pour la majorité à appliquer.

b) Majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965⁵⁰

Le législateur a, cette fois-ci, clarifié le système de vote et l'a simplifié en créant une passerelle de l'article 25 à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutes les questions soumises à un vote à la majorité de l'article 25 doivent, dans les conditions prévues à l'article 25-1 de la loi, être soumises à un second

⁴⁷ Article 24 e loi du 10/07/1965 modifié par la loi du 24 décembre 2019

⁴⁸ Article 24 h loi du 10/07/1965 modifié par la loi du 24 décembre 2019

⁴⁹ Article 24-9 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 15 juillet 2020

⁵⁰ Article 25 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019 et la loi du 24 décembre 2019

vote dans la même assemblée et ceci à la majorité simple de l'article 24 de la loi⁵¹. Il n'est plus fait référence à une nouvelle assemblée.

Il est à remarquer que les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles sont maintenant soumises à un vote à la majorité de l'article 25 de la loi et non plus à l'article 26⁵².

Également à noter la mention spécifique de 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 à l'article 25 i de la loi, alors que l'article 25 a de la loi traite déjà de délégation du pouvoir donnée au syndic et au conseil syndical.

Cette même majorité s'appliquera également pour la création d'un syndicat secondaire⁵³ ou pour une division de copropriétés⁵⁴ ou encore pour l'adhésion à une union de syndicats⁵⁵.

A remarquer un déclassement de majorité requise pour les travaux comportant transformation, addition ou amélioration auparavant soumis à un vote de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965⁵⁶. Ils sont soumis à la majorité de l'article 25 de cette loi.

Mais la surélévation ou la construction de bâtiments restent soumises à un vote de l'article 26 de la loi⁵⁷.

⁵¹ Article 25-1 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

⁵² Article 25 g loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019 et la loi du 24 décembre 2019

⁵³ Article 27 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

⁵⁴ Article 28 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

⁵⁵ Article 29 loi du 10/07/1965

⁵⁶ Article 25 n loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019 – article 30 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 18 septembre 2019

⁵⁷ Article 35 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

c) **Double majorité de l'article 26 de la loi du 10/07/1965**

La double majorité, soit la « *majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix* » était, pour des raisons évidentes et de bon sens, très difficile, voire impossible, à atteindre.

Le législateur a donc également créé une passerelle de cet article 26 à un nouvel article 26-1 à l'image de la passerelle reliant l'article 25 à l'article 25-1.

Cet article 26-1 de la loi permet, sous certaines conditions, un second vote en séance à la majorité de l'article 25. Cet article est ainsi rédigé :

Article 26-1 modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 – art.29

« Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote »

4) **Feuille de présence et procès-verbal de l'assemblée générale avec sa diffusion**

a) **La feuille de présence**⁵⁸

La feuille de présence indique le nom et le domicile de chaque copropriétaire. Lorsque ce dernier est représenté, il doit être porté sur la feuille de présence les nom et le domicile du mandataire et préciser, le cas échéant, s'il participe par visio-conférence, audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique. De plus pour les copropriétaires ayant voté par

⁵⁸ Article 14 décret du 17/03/1967 modifié par le décret du 02/07/2020

correspondance, il doit être indiqué la date de réception du formulaire par le syndic.

Cette feuille de présence est émargée par les copropriétaires, les associés et les mandataires présents « physiquement ». Elle est certifiée exacte par le président de séance élu par l'assemblée générale.

b) **Le procès-verbal**⁵⁹

Le procès-verbal de l'assemblée générale établi en cours de séance indique les décisions votées. Il est porté le résultat de chaque vote, en indiquant les noms et les nombres de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés ou abstenus ou ont été considérés comme défailants en application, pour ces derniers, de l'article 17-1 A § 2 de la loi du 10/07/1965. Les réserves formulées sur la régularité des décisions sont mentionnées ainsi que les incidents techniques ayant empêché d'enregistrer les votes de ceux qui étaient en visio-conférence ou autre

De plus, il doit être indiqué dans le procès-verbal la manière dont ont été distribués les mandats de vote, soit par le président du conseil syndical, par un membre du conseil syndical ou par le président de séance.

Enfin, une irrégularité formelle affectant le procès-verbal ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté.

Le procès-verbal est établi en fin de séance et signé par les membres du bureau, président de séance, le ou les scrutateur(s) et le secrétaire de séance. Mais il peut également être établi et signé dans les huit jours de la tenue de l'assemblée générale par les membres du bureau ci-dessus mentionnés⁶⁰. Le

⁵⁹ Article 17 décret du 17/03/1967 et article 17-1 décret du 17/03/1967 modifiés par le décret du 02/07/2020

⁶⁰ Article 17 décret du 17/03/1967 modifié par le décret du 02/07/2020

procès-verbal doit être diffusé sans ses annexes par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

c) **Les procédures**

1 -La contestation d'assemblée générale : inchangée par le législateur

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée, sous peine de forclusion conformément à l'article 42 § 2 de la loi du 10 juillet 1965.

2 – Les pouvoirs du syndic en matière de procédure :

L'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 indique que le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense. Le mandataire du syndicat étant le syndic. Ce dernier est donc le représentant du syndicat dans toutes les procédures.

Mais ce dernier ne peut agir en justice au nom du syndicat, sans y avoir été autorisé par une décision d'assemblée générale, à l'exception de certaines procédures⁶¹ :

- Les procédures en recouvrement de charges
- La mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot
- Les mesures conservatoires
- L'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques
- Les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés
- En défense aux actions intentées contre le syndicat.

⁶¹ Article 55 décret du 17/03/1967 modifié par le décret du 18/09/2019

Mais l'apport le plus important du législateur est celui d'avoir inclus le paragraphe suivant très important pour toutes les procédures envers des tiers en particulier en matière de malfaçons relevant des diverses garanties, en particulier des garanties de parfait achèvement, biennales et décennales, à savoir :

« Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice »⁶²

3 – Nouveaux pouvoirs du syndic à l'encontre des copropriétaires débiteurs

Parmi les nouveautés remarquables, signalons les suivantes :

a) **Procédure judiciaire**

Après une mise en demeure restée sans suite, passé un délai de 30 jours, les autres provisions non encore échues ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles⁶³.

Bien plus, le Président du Tribunal Judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, condamne le copropriétaire défaillant au paiement des provisions et des sommes exigibles mentionnées ci-dessus.

Le syndicat des copropriétaires peut obtenir un jugement au fond à la « vitesse » d'une ordonnance de référé.

La question se pose alors de l'intérêt de respecter l'article 750-1 du CPC qui « oblige » les parties à tenter une conciliation ou une médiation AVANT toute

⁶² Article 55 § 2 décret du 17/03/1967 modifié par le décret du 18 septembre 2019

⁶³ Article 19-2 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 17 juillet 2019

demande en justice pour les créances n'excédant pas 5 000 €. Rappelons que l'avantage d'une médiation réside dans tous les éléments suivants :

- Coûts inférieurs à une procédure judiciaire,
- Rapidité supérieure à la longueur habituelle des procédures judiciaires,
- Compte tenu de la confidentialité de tous les contenus de la négociation, l'espoir de la préservation des relations sociales à l'intérieur de la copropriété.

Le bémol réside dans le fait que le syndicat, compte tenu de l'article 19-2 de la loi du 10/07/1965, peut obtenir une condamnation du débiteur à la rapidité d'un référé, ce qui enlève tout intérêt à la rapidité espérée d'une médiation. De même, le coût d'une procédure au fond ne sera précisément pas plus onéreux qu'une médiation.

b) Compensation sur prix de vente d'une parcelle de parties communes⁶⁴

Le législateur a, avec bon sens, clarifié la situation. Lorsque le syndicat vend une parcelle de parties communes, par exemple une loge après suppression du poste de gardien, la part du prix qui revient à chaque copropriétaire lui est « remise directement par le syndic, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires », ce qui n'est que « justice ».

⁶⁴ Article 16-1 loi du 10/07/1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019

CONCLUSION

Après avoir développé devant vous ce que pouvait désapprouver un chef d'entreprise, syndic de copropriété pendant quarante années, par un choix personnel des sujets abordés, précisons que l'obsession du législateur à vouloir tout réglementer n'a pas perdu de sa vigueur.

Quelques exemples :

- Par une ordonnance du 15 juillet 2020, il impose aux syndicats d'établir une note d'information évaluant en détail la consommation du logement en matière de froid, de chaleur et d'eau chaude sanitaire ;
- Un projet de loi portant sur la lutte contre « le dérèglement climatique et renforcement de résilience » envisage la création d'une PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) après le DPE, le DTG, etc
- Sans oublier la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la « gestion de sortie de crise sanitaire » qui prolonge la possibilité donnée aux syndicats de tenir les assemblées générales à distance, jusqu'au 30 septembre 2021.

Les critiques les plus importantes qui doivent être faites au législateur, en fait les fonctionnaires de tous les différents Ministères œuvrant sur les dossiers de la copropriété, sans oublier certains ministres, qui veulent apporter leurs touches réformatrices, parfois même donner leur nom à une loi, à la loi du 10 juillet 1965 et au décret du 17 mars 1967, sont les suivantes :

- Ajouter en permanence des obligations de faire aux syndicats dans le cadre de leurs honoraires de gestion courante. Cela entraînera un désintéressement de chefs d'entreprises à l'égard de cette profession. Ce n'est pas parce que l'on dématérialise les documents qu'il faut moins de

personnel. De plus, toutes ces novations entraînent des investissements surtout en matériels qui aggravent les charges des entreprises.

- Instaurer des pénalités financières lorsque des documents ne sont pas transmis au conseil syndical ou au copropriétaire dans le délai maximum d'un mois nous semble une atteinte à la liberté d'entreprendre. Les syndics opèrent le plus souvent sous forme de sociétés commerciales. Les syndicats de copropriétaires sont leurs clients. Alors existe-t-il dans notre société libérale, d'autres structures commerciales pour lesquelles le législateur a établi un barème « d'amendes » entre ces structures et leurs clients ? N'est-ce pas une violation des Droits de l'Homme ?

Par ailleurs, en donnant plus de pouvoirs au conseil syndical qui est composé de copropriétaires bénévoles, « non sachants », « irresponsables » en droit, n'ayant pas de personnalité juridique, le législateur continue à porter atteinte à l'honorabilité des syndics. Ainsi le conseil syndical peut assigner son syndic en exercice, si l'assemblée l'autorise certes, il peut également recevoir de l'assemblée des « pouvoirs » de faire ce qui relèvent généralement de la compétence des syndics.

Or, le syndic seul demeure le mandataire du syndicat des copropriétaires.

Un dernier exemple afin de démontrer l'inutilité de certains ajouts à la loi du 10 juillet 1965 et la volonté de tenter de déstabiliser le syndic en poste.

Pourquoi imposer au conseil syndical d'effectuer un appel à « concurrence » pour le poste de syndic à chaque échéance du mandat du syndic en place puisqu'il est prévu, de longue date, des textes permettant à n'importe quel copropriétaire de solliciter l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale la nomination d'un nouveau syndic ?

En réalité, le législateur devrait avoir le courage d'avouer sa suspicion permanente à l'égard des syndics, donc sa volonté de détruire « la

construction juridique » proposée par les « pères fondateurs » de notre droit de copropriété en 1965 et 1967 et de proposer une gestion des copropriétés à « la québécoise ». Ce système ramènerait les syndics actuels à des offices ou sociétés de gestion et de supports logistiques pour des conseils d'administration composés uniquement de copropriétaires responsables de leurs actes comme seuls mandataires de leur copropriété, à l'image de l'organisation des sociétés commerciales. C'est le conseil d'administration qui choisirait seul le prestataire assurant son assistance logistique avec, par voie de conséquence, de pouvoir résilier le contrat qu'il aurait signé de manière discrétionnaire.