

JORF n°0254 du 31 octobre 2019

Texte n°2

Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

NOR: JUSC1920054P

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/rapport/2019/10/31/JUSC1920054P/jo/texte>

Monsieur le Président de la République,

La présente ordonnance est prise en application du II de l'article 215 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Afin d'améliorer le droit de la copropriété, le Gouvernement est autorisé, selon les termes de l'habilitation, à prendre par voie d'ordonnance les mesures relevant du domaine de la loi visant à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux, destinées à :

1° Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété, d'une part, et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés, d'autre part ;

2° Clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

Genèse de la réforme

Après la copropriété « par étage » instaurée par l'article 664 du code civil et la copropriété « par appartement » issue de la loi du 28 juin 1938, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis a créé la notion de « lot » composé de manière indivisible d'une partie privative et d'une quote-part corrélative de parties communes. Cette loi est la principale source du droit de la copropriété que complète son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967.

Ces deux textes ont subi de très nombreuses réformes depuis leur adoption, de sorte que leur physionomie en a été profondément modifiée. Au cours des seules 25 dernières années, le nombre d'articles de la loi a été multiplié par cinq et l'addition des seuls articles de la loi et de son décret d'application conduit à comptabiliser aujourd'hui 234 articles.

Les réformes les plus importantes sont issues de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et renouvellement urbains et de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

La loi du 13 décembre 2000 a notamment introduit dans la loi de 1965 des dispositions relatives à la gestion des grands ensembles immobiliers (scission des copropriétés, création d'unions de syndicats voisins). Elle a également inséré des dispositions favorisant le recouvrement des charges ou encore la prise de décision en assouplissant les règles de majorité.

La loi du 24 mars 2014 a quant à elle favorisé la réalisation de travaux dans les copropriétés et contient un dispositif destiné au redressement des copropriétés en difficulté.

En 2015, le 50^e anniversaire de la loi du 10 juillet 1965 a été l'occasion pour la doctrine et les praticiens de s'interroger sur les difficultés d'application du statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Il a alors été mis en lumière la nécessité de préserver ce système original, fondé sur des grands principes issus du droit des biens (propriété, indivision), du droit des personnes (personnalité morale du syndicat des copropriétaires, dotée d'un « patrimoine ») et du droit des obligations (paiement des charges), qui a inspiré de nombreux pays (Québec, Belgique, Algérie, Côte d'Ivoire, Haïti, etc.). Dans le même temps, ont également été soulignées les limites de ce statut, certes protecteur, mais n'offrant pas la possibilité d'une adaptation aux spécificités de chaque copropriété, qu'il s'agisse notamment de leur taille, de leur structure ou de leur destination.

Le constat a également été partagé par les professionnels du secteur de l'existence d'un formalisme parfois excessif du droit de la copropriété, qui s'est renforcé au fur et à mesure des réformes intervenues depuis l'adoption de la loi du 10 juillet 1965, et qui a pu constituer un frein à la bonne gestion de certaines copropriétés.

A enfin été soulignée la nécessité d'une meilleure prise en compte par les copropriétaires de la dimension collective de la copropriété et de la nécessité de préserver leur patrimoine commun, en anticipant la réalisation de travaux indispensables à la conservation de leur immeuble.

Il est donc apparu indispensable, conformément au vœu émis non seulement par la doctrine, mais également par de nombreux acteurs de terrain (représentants des syndicats professionnels, consommateurs, copropriétaires, membres de conseils syndicaux), de clarifier et de moderniser le statut, tout en conservant l'esprit des rédacteurs de la loi du 10 juillet 1965.

Compte tenu des enjeux importants liés à une telle réforme, alors que la France compte aujourd'hui près de 10 millions de logements en copropriété, il a été procédé à une large consultation de l'ensemble des professionnels du secteur (syndics, notaires, avocats spécialisés, géomètres-experts, etc.) et associations de représentants des copropriétaires.

A cette fin, un questionnaire ouvert a été adressé aux principales parties prenantes au mois de février 2018, portant sur des thématiques précisément identifiées, à savoir la modernisation du processus décisionnel, la facilitation des décisions de travaux, la place et les pouvoirs du conseil syndical, l'adaptation du statut de la copropriété en fonction des

caractéristiques, de la taille et de la nature de l'immeuble, la clarification et la simplification des actions en justice.

Cette consultation a permis de recueillir les observations des acteurs du secteur, qui ont été discutées dans le cadre de plusieurs réunions de restitution qui se sont tenues entre les mois d'avril et de septembre 2018.

A la suite du vote de l'habilitation accordée au Gouvernement pour procéder à la réforme du droit de la copropriété par voie d'ordonnance, un avant-projet de texte a été élaboré et soumis à la consultation des parties prenantes.

L'ensemble de ces travaux a permis au Gouvernement d'aboutir à un texte répondant aux objectifs de clarification, de modernisation, de simplification et d'adaptation du statut de la copropriété des immeubles bâtis, et susceptible de répondre aux attentes des professionnels du droit et des acteurs de la copropriété.

Objectifs de la réforme

L'objectif premier de la réforme est d'aboutir à une modernisation du modèle afin d'améliorer la gestion des immeubles en copropriété et de prévenir les contentieux.

Ces évolutions ont été envisagées dans le respect des prérogatives de chaque organe de la copropriété (syndicat des copropriétaires, syndic, conseil syndical) ainsi que de l'équilibre à préserver entre facilitation de la gestion collective de l'immeuble et respect des droits individuels de chaque copropriétaire.

L'amélioration de la gestion des immeubles en copropriété constitue le premier objectif poursuivi par l'ordonnance.

Elle passe notamment par une redéfinition du champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 au regard des caractéristiques, de la destination ou de la taille des immeubles ainsi que des règles applicables à ces copropriétés. Actuellement, le champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 est impératif, de sorte que la loi s'applique de plein droit à tout type d'immeuble bâti dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Toutefois, la projection d'un régime uniforme d'ordre public pour la gestion de tous les immeubles suscite depuis longtemps des interrogations de la part de la doctrine et des praticiens, jugeant ces mécanismes trop rigides pour s'adapter aux exigences de ces différents types de copropriétés et estimant qu'il conviendrait, sous certaines conditions et dans certaines limites, de prévoir des aménagements ou assouplissements de certaines règles impératives du statut de la copropriété.

L'ordonnance prévoit donc des mesures d'adaptation pour les copropriétés qui ne sont pas à usage d'habitation, l'édiction d'un corps de règles spécifiques applicables aux petites copropriétés, ainsi que des mesures prenant en compte la structure spécifique de certains immeubles en copropriété et leur « multifonctionnalité » (copropriétés relevant du tertiaire ou à usage mixte).

Il est également apparu nécessaire, dans le respect du droit de propriété, de clarifier et de simplifier les modalités de prise de décision, afin de remédier à l'inertie de certains copropriétaires, absents lors des assemblées générales, et de faciliter la réalisation de travaux d'intérêt collectif dans les parties privatives.

Par ailleurs, le renforcement du rôle et des pouvoirs du conseil syndical (délégations de pouvoirs, mise en concurrence des contrats de syndics, saisine du juge aux fins de désignation d'un mandataire ad hoc, etc.) devrait constituer un levier utile d'amélioration de la gestion des immeubles en copropriété, sans toutefois remettre en cause l'équilibre des pouvoirs entre le syndic, organe de gestion, et le conseil syndical, organe d'assistance et de contrôle.

Le second objectif de la réforme du droit de la copropriété est de prévenir les contentieux, alors qu'il ressort d'une étude récente du ministère de la justice que le nombre de contentieux de la copropriété portés devant les juridictions du premier degré a augmenté de 24 % entre 2007 et 2017, passant ainsi de 33 600 à 41 700 demandes.

Cet objectif sera atteint par la consécration de plusieurs solutions prétoriennes, rendant ainsi le droit de la copropriété plus accessible.

Il est à cet égard proposé de clarifier et sécuriser le régime juridique de certaines notions, telles que les parties communes générales, spéciales, le droit de jouissance privatif sur parties communes, le lot transitoire, les servitudes sur parties communes ou la surélévation. Il est également proposé de clarifier les règles applicables au contrat de syndic, notamment en cas de non renouvellement et de résiliation, ainsi que celles relatives à l'obligation de mise en concurrence des projets de contrats de syndic mise à la charge du conseil syndical.

Présentation de l'ordonnance

L'ordonnance comprend six titres et 42 articles.

Le titre Ier traite de la structure juridique de l'immeuble en copropriété, le titre II des dispositions relatives à l'administration de la copropriété, le titre III de la prise de décision au sein de la copropriété, le titre IV des dispositions propres à certaines copropriétés, le titre V des dispositions diverses et le titre VI des dispositions transitoires et finales.

Titre IER : DISPOSITIONS RELATIVES À LA STRUCTURE JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

Le titre Ier est composé de 9 articles répartis en cinq chapitres.

Le chapitre Ier de l'ordonnance précise le champ d'application de la copropriété et clarifie le régime juridique des parties communes. L'article 2 de l'ordonnance modifie l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 pour recentrer le régime de la copropriété autour de la notion d'habitation. Désormais, la loi de 1965 ne sera applicable que de manière supplétive aux immeubles ou groupes d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. Sur le modèle des ensembles immobiliers, la liberté contractuelle sera ainsi autorisée pour ces immeubles, sous réserve que leurs propriétaires mettent en œuvre une organisation conventionnelle dérogeant expressément à la loi de 1965, disposant de la personnalité morale, et suffisamment structurée pour permettre la gestion des éléments communs. Ces critères, inspirés de la jurisprudence de la Cour de cassation relative aux ensembles immobiliers, sont consacrés dans la loi tant pour les ensembles immobiliers que pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation.

Pour l'application de ce régime dérogatoire aux copropriétés à destination totale autre que

d'habitation et aux ensembles immobiliers déjà existants, il est exigé une décision prise à l'unanimité des copropriétaires.

S'agissant des ensembles immobiliers, l'ordonnance précise qu'ils peuvent comprendre des « volumes », communs et faisant l'objet de droits de propriété privatifs, par cohérence avec le IV de l'article 28 qui prévoit la possibilité d'une scission en volumes pour les « ensembles immobiliers complexes ».

S'agissant du lot transitoire, consacré par l'article 206 de la loi ELAN, la référence à la partie privative constituée d'un droit de construire « sur une surface déterminée du sol » est supprimée. Cette mesure est nécessaire à la bonne coordination du lot transitoire avec le nouvel article 37-1 de la loi de 1965, tel que modifié par l'article 208 de la loi ELAN, qui prévoit que le droit de surélever peut constituer « la partie privative d'un lot transitoire ». La référence à une « surface déterminée du sol » utilisée dans certains règlements de copropriété laisse entendre qu'un lot transitoire ne pourrait pas porter sur un droit de surélever alors qu'une telle possibilité a toujours été admise par la jurisprudence.

L'article 3 de l'ordonnance modifie les articles 4 et 5 de la loi du 10 juillet 1965 pour tenir compte de la consécration par la loi ELAN de la notion de parties communes spéciales, en distinguant de manière explicite les parties communes spéciales, qui sont la propriété indivise de certains copropriétaires, des parties communes générales, qui sont la propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires. A l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, il est proposé de préciser que la proportionnalité des quotes-parts de parties communes en fonction de la valeur relative de chaque partie privative s'applique tant aux parties communes spéciales que générales.

L'article 4 de l'ordonnance crée un nouvel article 6-1 A consacrant une jurisprudence de la Cour de cassation selon laquelle aucune servitude ne peut être instituée sur une partie commune au profit d'un lot, la servitude supposant l'existence de deux fonds distincts alors que le propriétaire d'un lot est également propriétaire indivis des parties communes.

Le chapitre II, composé de deux articles, a pour objet de préciser le contenu du règlement de copropriété.

L'article 5 de l'ordonnance harmonise la rédaction des articles 6-2 et 6-3 de la loi du 10 juillet 1965, créés par l'article 209 de la loi ELAN, avec la rédaction de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 208 de la loi ELAN, en remplaçant la référence à « l'usage et l'utilité » des parties communes par « l'usage ou l'utilité ». Cette modification permet de laisser une certaine souplesse pour la constitution des parties communes spéciales comme des parties communes à jouissance privative.

S'agissant du droit de jouissance privatif sur parties communes, l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 est complété, en consacrant une jurisprudence de la Cour de cassation, afin de prévoir que le règlement de copropriété peut préciser les charges que le titulaire de ce droit devra, le cas échéant, supporter. Cette précision dans le règlement de copropriété présente une utilité car à défaut de précision, les charges correspondant à l'emplacement sur lequel un copropriétaire bénéficie d'une jouissance exclusive seront réparties entre tous les copropriétaires proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, alors même qu'ils n'en ont pas la jouissance.

L'article 6 de l'ordonnance modifie le I de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 afin d'y intégrer les parties communes spéciales et celles à jouissance privative qui ne peuvent exister que pour autant que le règlement de copropriété le prévoit, conformément à l'article

6-4 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi ELAN. L'article 6 reformule également l'article 22 car les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales ne sont pas limités aux seuls articles mentionnés dans cet article, mais sont fixés tout au long de la loi.

Le chapitre III comporte un unique article (article 7) qui a pour objet de favoriser la transmission de la fiche synthétique.

Le troisième alinéa de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 est relatif aux sanctions applicables lorsque le syndic ne met pas à disposition d'un copropriétaire la fiche synthétique de l'immeuble. Afin de rendre plus efficace la sanction, dont le montant actuellement défini dans les contrats de syndic est généralement très faible, il est proposé de renvoyer à un décret le soin de fixer le montant de la pénalité. Il est par ailleurs proposé de supprimer la sanction de la révocation du syndic à défaut de réalisation de la fiche synthétique, cette sanction apparaissant disproportionnée. Par souci d'harmonisation avec les pénalités applicables au syndic en l'absence de transmission de documents au conseil syndical prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de l'article 203 de la loi ELAN, il est proposé d'augmenter à un mois le délai au-delà duquel la pénalité sera due. Des précisions sont également apportées quant aux modalités de déduction des pénalités applicables.

Le chapitre IV comporte un unique article (article 8). Il modifie l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 afin de faciliter la réalisation de travaux au sein de l'immeuble en copropriété en faisant primer la gestion collective sur les intérêts particuliers de chaque copropriétaire et en évitant les blocages de quelques copropriétaires à la réalisation de travaux nécessaires, décidés par la majorité d'entre eux.

Il est ainsi proposé d'élargir à tous types de travaux régulièrement et expressément votés par l'assemblée générale, sans recourir à une liste limitative, l'interdiction pour un copropriétaire de faire obstacle à la réalisation de travaux d'intérêt collectif réalisés sur des parties privatives.

Afin de limiter l'atteinte portée au droit de propriété exclusif du copropriétaire, il est précisé que la réalisation de tels travaux, en présence d'une solution alternative permettant d'éviter une intrusion dans les parties privatives, ne pourra être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Enfin, il est prévu qu'en cas de privation totale temporaire de jouissance de son lot, un copropriétaire pourra obtenir de l'assemblée générale une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive qui lui sera octroyée.

Le chapitre V, composé de deux articles, a pour objet de clarifier la répartition des charges et frais entre les copropriétaires.

L'article 9 de l'ordonnance modifie l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 afin de préciser que la participation des copropriétaires aux charges spéciales entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun est déterminée 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, afin de tenir compte de l'existence de dispositifs de comptage individuels.

Il est également précisé au même article que les règles de répartition entre charges spéciales et charges générales s'appliquent tant aux parties communes générales qu'aux

parties communes spéciales. La disposition transitoire qui figurait au dernier alinéa de l'article 10 est supprimée, tout règlement de copropriété devant impérativement indiquer 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, dans un souci de transparence et d'équité.

Enfin, par cohérence de thématique, le III de l'article 24 est déplacé partiellement au dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, en supprimant par ailleurs, la référence aux dépenses d'entretien d'une « partie de l'immeuble » qui supposent, pour être mises à la charge de certains copropriétaires seulement, la création de parties communes spéciales dans le règlement de copropriété (articles 6-2 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965).

L'article 10 de l'ordonnance modifie l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 relatif aux honoraires du syndic imputables au seul copropriétaire concerné afin d'étendre cette disposition, au-delà de l'état daté, à toutes prestations effectuées par le syndic au profit d'un seul copropriétaire (b de l'article 10). Cette mesure a pour effet d'inclure, notamment, les frais et honoraires liés aux mutations, tels que l'opposition sur mutation (I de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965) ou les frais de délivrance de documents sur support papier (article 33 du décret du 17 mars 1967), mentionnés aux points 9.2 et 9.3 du contrat type.

Par ailleurs, il est précisé expressément que seuls les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la vente d'un ou plusieurs lots, objets d'une même mutation, font l'objet d'un plafonnement de leur montant fixé par décret.

Le d du même article 10-1, relatif à la prise en charge des astreintes fixées par l'autorité administrative en raison de l'absence de réalisation de travaux prescrits, est reformulé : les astreintes sont visées de manière générique, sans énumérer les articles du code de la construction et de l'habilitation et du code de la santé publique, la liste de ces articles étant évolutive.

Titre II : DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Le titre II est composé de 11 articles répartis en cinq chapitres.

Le chapitre Ier, composé d'un seul article (article 11), a pour objet de préciser les règles applicables au syndicat des copropriétaires.

Il est tout d'abord prévu de faciliter le recours au syndicat coopératif en supprimant, à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, l'exigence d'une mention expresse dans le règlement de copropriété.

L'objet du syndicat des copropriétaires, tel que défini à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, est également étendu à l'amélioration de l'immeuble. Cette modification est en lien avec l'extension de la procédure dite de la « passerelle » de l'article 25-1 (cf. infra) aux travaux d'amélioration.

Le quatrième alinéa du même article 14 est par ailleurs modifié afin de clarifier les conditions d'engagement de la responsabilité objective du syndicat pour des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, en supprimant la référence au vice de construction et au défaut d'entretien. S'agissant du

défaut d'entretien, cette formulation semblait renvoyer à la notion de faute, alors qu'il était admis en jurisprudence que le syndicat était responsable des désordres ayant pour origine les parties communes, sans qu'il soit nécessaire de démontrer l'existence d'un comportement fautif de la part du syndicat. S'agissant du vice de construction, ce concept se rapproche de la responsabilité prévue à l'article 1792 du code civil, qui ne se réfère qu'au dommage.

Ainsi, la loi disposera désormais clairement que la responsabilité du syndicat est engagée de plein droit dès lors que le siège du dommage se situe dans les parties communes.

Cette mesure de clarification aura pour effet de simplifier et de réduire un contentieux relativement abondant, notamment sur le défaut d'entretien.

Le chapitre II, composé de deux articles, a pour objet d'améliorer la gestion du syndicat.

Afin de permettre à un syndicat des copropriétaires de rechercher la responsabilité de son syndic défaillant, l'article 12 de l'ordonnance propose de compléter l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 afin d'ouvrir au président du conseil syndical, sur délégation expresse de l'assemblée générale, une action contre le syndic défaillant en réparation du préjudice collectif subi par le syndicat des copropriétaires. A défaut de conseil syndical, l'action est ouverte à un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, sur le modèle de l'action « ut singuli » admise en droit des sociétés (articles 1843-5 du code civil et L. 225-252 du code de commerce).

Les frais de procédure engagés par le président du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration supportées par le syndicat et réglées par le syndic, en application du dernier alinéa de l'article 27 du décret du 17 mars 1967. Les copropriétaires exerçant cette même action doivent faire l'avance des frais de procédure, répartis ensuite entre tous les copropriétaires à proportion de leurs quotes-parts de parties communes afférentes à leurs lots, dès lors que la prétention est déclarée bien fondée par le juge. En cas de condamnation, il est précisé que les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires, s'agissant d'une action engagée dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

Enfin, l'article 13 de l'ordonnance complète l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 afin de permettre, en cas de cession de parties communes par le syndicat, une déduction par compensation entre la part du prix de vente revenant au copropriétaire et les sommes exigibles dues par ce dernier au syndicat. Cette déduction, qui constitue une forme de compensation de plein droit entre créances réciproques, liquides, certaines et exigibles, conformément aux articles 1347 et 1347-1 du code civil, devrait permettre d'améliorer le recouvrement de charges de copropriété.

Le chapitre III, composé de quatre articles, a pour objet de clarifier les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat des copropriétaires.

L'article 14 de l'ordonnance modifie l'article 17-2 de la loi du 10 juillet 1965 afin notamment de supprimer la référence inutile au syndic « bénévole ou coopératif », la qualité de copropriétaire étant exigée de manière générale à l'égard de tout syndic « non professionnel » appelé à gérer une copropriété. Par ailleurs, ce même article est complété par un deuxième alinéa afin d'assurer une transition lorsque cette condition n'est plus remplie. Il s'agit ainsi d'éviter que la copropriété se trouve brutalement privée d'un syndic non professionnel, qui ne serait plus copropriétaire au sein de l'immeuble qu'il gèrait, en maintenant le mandat légal de ce dernier pendant un délai de trois mois suivant cet

événement.

Durant ce délai, ce syndic devra convoquer une assemblée générale et inscrire à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic pour le remplacer.

L'article 15 de l'ordonnance modifie l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 relatif aux missions du syndic. Le sixième alinéa du I de l'article 18 est modifié afin de mentionner explicitement l'obligation d'assurer la conservation des archives du syndicat au titre des missions générales de gestion administrative du syndic. Cette obligation se déduisait implicitement des dispositions du premier alinéa de l'article 18-2, qui traite de l'hypothèse particulière de la remise par l'ancien syndic au nouveau de la situation de trésorerie, des fonds immédiatement disponibles ainsi que de l'ensemble des fonds et archives du syndicat.

Au troisième alinéa du II de l'article 18, la dispense de compte séparé pour les petites copropriétés gérées par un syndic professionnel comportant au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces est supprimée. L'existence d'un compte séparé est une garantie pour toute copropriété, quelle que soit sa taille. Outre une plus grande transparence dans l'usage des fonds de la copropriété par le syndic, le compte séparé permet également d'identifier précocement des signaux d'alerte, tels que des difficultés financières ou une trésorerie fragilisée.

Au V de l'article 18, qui concerne la désignation judiciaire d'un administrateur provisoire en cas de carence du syndic, la notion d'administrateur « provisoire » est remplacée par celle d'administrateur « ad hoc » afin d'éviter toute confusion avec l'administrateur provisoire de l'article 29-1 désigné dans le cadre des dispositions relatives aux copropriétés en difficulté.

Par ailleurs, les modalités de désignation du syndic et de résiliation de son contrat sont clarifiées afin d'assurer une continuité dans la gestion de la copropriété, en évitant les copropriétés sans syndic et les doubles paiements d'honoraires.

Ainsi, le principe selon lequel le contrat de syndic est conclu à durée déterminée et ne peut être reconduit tacitement, conformément à l'article 1212 du code civil, est clairement énoncé.

Une distinction est ensuite opérée entre le non-renouvellement du contrat de syndic à l'arrivée de son terme et la résiliation anticipée de ce contrat par une partie avant terme, supposant une « inexécution suffisamment grave de l'autre partie », sur le modèle de l'article 1224 du code civil relatif à la résolution pour inexécution.

S'agissant du non-renouvellement d'un contrat arrivant à son terme, il est précisé que chaque partie peut y mettre fin, sans indemnité, sous certaines conditions. Les questions de la désignation d'un nouveau syndic et de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale qui doit intervenir dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci doit également informer le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale afin de lui permettre d'organiser utilement une mise en concurrence. L'assemblée générale désigne alors un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

S'agissant de la résiliation unilatérale anticipée du contrat de syndic, elle suppose dans

tous les cas une inexécution suffisamment grave de l'autre partie, suivant le droit commun des contrats à durée déterminée. Cette précision consacre, en la bilatéralisant, une jurisprudence constante de la Cour de cassation, depuis 1988, exigeant que le syndicat des copropriétaires rapporte la preuve d'un manquement du syndic de nature à justifier sa révocation sans indemnité.

Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci doit notifier sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires, afin de respecter les principes de loyauté et de la contradiction. L'assemblée générale ne peut être convoquée dans un délai inférieur à deux mois à compter de cette notification. Ce délai devrait permettre au conseil syndical d'organiser une mise en concurrence et de transmettre, le cas échéant, au syndic des projets de contrats de syndics, en vue d'une notification en même temps que la convocation. La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale. Le syndicat des copropriétaires qui désigne un nouveau syndic au cours de cette assemblée fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque la résiliation intervient à l'initiative du conseil syndical, celui-ci notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour d'une assemblée générale, précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées, afin de respecter les principes de loyauté et de la contradiction. L'assemblée générale se prononce alors sur la question de cette résiliation et fixe le cas échéant sa date de prise d'effet, qui ne peut intervenir au plus tôt qu'un jour franc après la tenue de l'assemblée générale. Dans le cas où, au cours de cette même assemblée, le syndicat désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet de son contrat, ce qui clarifie la transition entre syndics sortant et entrant.

Ce dispositif permet ainsi d'encadrer et de sécuriser les modalités de succession entre syndics afin d'assurer la continuité de la gestion administrative et financière du syndicat pendant cette période transitoire. Il ne sera plus possible au syndic sortant de quitter l'assemblée générale dès le vote de la résiliation de son contrat, compromettant ainsi la poursuite de l'assemblée. Ce dernier sera au contraire tenu de poursuivre sa mission, notamment en notifiant les procès-verbaux d'assemblée générale aux copropriétaires et en engageant le processus de transmission des archives à son successeur.

L'article 16 de l'ordonnance modifie l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965. Le premier alinéa est complété afin de clarifier le fait que les modalités particulières de rémunération du syndic, définies par cet article, ne portent que sur les prestations de syndic fournies au titre de sa mission de gestion courante du syndicat. En parallèle, le nouveau paragraphe II de l'article 18-1 A reprend et adapte le septième alinéa du I de l'article 18 pour préciser les conditions dans lesquelles le syndic peut conclure des contrats de prestations de services avec le syndicat des copropriétaires qui n'entrent pas dans le champ du contrat type. Il est exigé que le syndic sollicite l'autorisation de l'assemblée générale préalablement à la conclusion d'un contrat avec une personne ou une entreprise avec laquelle il a des liens. Il est également exigé que le syndic précise la nature des liens (capitalistique ou juridique) rendant nécessaire l'autorisation de l'assemblée générale.

Le troisième alinéa de l'article 18-1 A est modifié afin de faciliter la mise en concurrence des contrats de syndic par le conseil syndical. Ainsi, pour favoriser la comparabilité des contrats, il est imposé aux syndics d'adresser au conseil syndical des « projets de contrats » de syndic conformes au contrat type défini par décret en Conseil d'Etat. Ces projets devront en outre être accompagnés d'une fiche d'information sur le prix et les prestations

proposées, afin de permettre la réalisation d'une mise en concurrence « éclairée » par le conseil syndical, sur le modèle de l'article L. 112-2 du code des assurances.

Afin de s'assurer du respect par les syndicats de leurs obligations et d'obtenir une plus grande transparence dans les pratiques commerciales, il est proposé de renforcer le pouvoir de sanction des agents chargés de la concurrence et de la consommation. Une amende administrative, dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale, est ainsi instituée en cas de manquement par les syndicats à leurs obligations de respecter l'encadrement légal de leur rémunération et le contrat type. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues par le code de la consommation.

S'agissant de la rémunération pour travaux du syndic, l'interdiction actuellement faite au syndic de mentionner, même à titre indicatif, le montant de ses honoraires spécifiques en cas de travaux est supprimée dans un souci de transparence, le barème indicatif étant susceptible de servir de base ultérieure de négociation.

L'article 18-1 A est enfin complété afin de préciser que le contrat type et l'encadrement de la rémunération du syndic ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Dans l'hypothèse où le syndic ne perçoit qu'un défraiement, pour le remboursement des frais nécessaires qu'il a exposés, le formalisme du contrat type peut en effet apparaître excessif. Néanmoins, le syndic non rémunéré peut décider de proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type.

Lorsqu'il perçoit une rémunération, à quelque titre que ce soit, le syndic non professionnel doit se conformer au contrat type, la production d'un contrat type se justifiant pour la détermination du montant des honoraires qui lui seront versés.

L'article 17 de l'ordonnance modifie l'article 18-2 afin d'assurer la « portabilité » des documents dématérialisés de la copropriété de l'ancien syndic vers le nouveau, en prévoyant une transmission de ces documents sur un support numérique téléchargeable et imprimable. Le délai pour la remise de la situation de trésorerie est raccourci à quinze jours, au lieu d'un mois, afin de faciliter la transition dans la gestion financière de la copropriété en cas de changement de syndic. En outre, l'obligation pour le syndic d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat rendant inutile l'exigence de la transmission par l'ancien syndic de la totalité des fonds disponibles, celle-ci est remplacée par l'obligation de communiquer au nouveau syndic les références des comptes bancaires ouverts au nom du syndicat dans les quinze jours de la cessation de ses fonctions.

De même, pour remédier aux pratiques de certains syndicats et assurer une plus grande transparence dans la gestion financière des copropriétés en cas de changement de syndic, il est précisé que l'ancien syndic devra fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires et du syndic, après apurement « et clôture » des comptes de l'exercice, à l'issue de laquelle les comptes ne sont plus modifiables.

Le chapitre IV, qui comprend deux articles, tend à favoriser le recouvrement des charges dues par les copropriétaires au syndicat.

L'article 18 de l'ordonnance modifie l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 afin de prévoir explicitement la possibilité pour le syndic de faire inscrire l'hypothèque légale au profit du syndicat, sans intervention de l'assemblée générale. Faute de précision en ce sens dans la loi, la pratique tend en effet à prévoir une autorisation préalable de l'assemblée générale pour l'inscription de l'hypothèque alors qu'une telle mesure est par essence

conforme aux intérêts du syndicat des copropriétaires. De plus, l'hypothèque s'apparente à une mesure conservatoire qui tend à protéger le syndicat des copropriétaires contre l'insolvabilité d'un copropriétaire, qui, en application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, semble dès lors pouvoir être dispensée d'autorisation de l'assemblée générale.

Le même article 19 est modifié afin d'étendre l'assiette du privilège mobilier en faveur du bailleur prévu au 1° de l'article 2232 du code civil, aux sommes dues par le locataire à son bailleur. Ce privilège ne sera donc plus limité aux seuls meubles garnissant les locaux du copropriétaire débiteur (mobilier, argenterie, tableaux, livres, linge, etc.).

En dehors du droit de la copropriété, le privilège de l'article 2332 du code civil suppose uniquement l'existence d'un contrat de bail portant sur un immeuble et il est mis en œuvre de la même manière, que le local soit loué nu ou en meublé, son assiette n'étant pas moindre dans une hypothèse que dans l'autre. La limitation, en droit de la copropriété, de l'assiette de ce privilège à ce qui garnit les lieux en présence d'une location meublée, en excluant les loyers, n'apparaissait donc pas justifiée. La modification proposée permettra d'y inclure, notamment, les redevances dues par l'accédant au vendeur dans le cadre du contrat de location-accession régie par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

Par ailleurs, le privilège immobilier spécial du syndicat des copropriétaires prévu à l'article 2374 du code civil est renforcé par l'article 19 de l'ordonnance. Si la liste des créances garanties par ce privilège avait déjà été étendue par la loi ALUR afin d'y intégrer les cotisations au fonds de travaux, les créances afférentes aux travaux de restauration immobilière, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat et le remboursement des dépens, l'extension n'a pas été totale.

Or, la différence de traitement qui en résultait avec d'autres créances du syndicat, qui ne relevaient pas de ce privilège, n'apparaît pas justifiée. Aussi, l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 est-il modifié afin d'étendre l'assiette de ce privilège aux créances de toute nature du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, ce qui permet d'y inclure également, entre autres, les intérêts de retard, les frais irrépétibles de l'article 700 du code de procédure civile, les créances relatives à certains frais imputables au seul copropriétaire en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 (mise en demeure, relance, honoraires et frais pour l'établissement de l'état daté, astreintes, etc.), ou encore la clause pénale stipulée dans le règlement de copropriété.

Le chapitre V, qui comprend deux articles, tend à renforcer les pouvoirs du conseil syndical.

L'article 20 de l'ordonnance modifie l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 afin d'améliorer l'efficacité de l'obligation de mise en concurrence. Celle-ci trouve sa pleine utilité lors de la désignation d'un nouveau syndic ou à l'approche de l'échéance du terme du contrat de syndic. En conséquence, la périodicité triennale de cette obligation, sans lien avec la durée effective des contrats de syndic, est supprimée et remplacée par une obligation de mise en concurrence préalablement à la désignation du syndic (que le syndic en place soit désigné une nouvelle fois ou qu'il s'agisse d'un nouveau syndic).

Par ailleurs, est supprimée l'inscription obligatoire de la question de la dispense de mise en concurrence de projets de contrats de syndic à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédant celle appelée à se prononcer sur le renouvellement du syndic. Son caractère systématique pouvait en effet laisser croire, à tort, à certains copropriétaires qu'ils étaient tenus de dispenser le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence. La demande de dispense de mise en concurrence est désormais laissée à l'initiative du

conseil syndical, lorsqu'il estimera inutile de comparer les prestations proposées par son syndic en exercice avec d'autres offres au regard de leur qualité et de leur coût.

Dans tous les cas, la possibilité pour tout copropriétaire de solliciter l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet est maintenue, une telle possibilité étant susceptible de s'avérer opportune en cas de dispense de mise en concurrence accordée au conseil syndical par l'assemblée générale.

La mise en concurrence se fera sur la base de projets de contrats de syndic respectant le contrat type mentionné à l'article 18-1, assortis d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposés par chaque syndic pour faciliter les comparaisons des propositions de syndics professionnels.

L'obligation de mise en concurrence n'est pas prescrite à peine de nullité de la décision désignant un syndic professionnel. Il convient en effet de préserver la sécurité juridique des copropriétés, qui n'auront pas à supporter le risque d'invalidations rétroactives d'actes pris par un syndic dont la désignation aurait été par la suite annulée.

S'agissant de la pénalité financière applicable au syndic en l'absence de transmission au conseil syndical de pièces se rapportant à la gestion du syndic et, de manière générale, à l'administration de la copropriété, le sixième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 est remplacé afin de :

- supprimer la référence à un montant minimal de pénalité pour prévoir une pénalité par jour de retard unique et obligatoire, dans la mesure où aucune négociation véritable n'est susceptible d'intervenir entre le syndic et le syndicat des copropriétaires sur un montant supérieur de pénalité ;
- harmoniser les pénalités et délais prévus en l'absence de transmission ou de mise à disposition par le syndic tant de la fiche synthétique, à l'égard de tous les copropriétaires, que des autres documents relatifs à la copropriété, à l'égard des membres du conseil syndical ;
- préciser les modalités de déduction des pénalités applicables et permettre au président du conseil syndical de saisir le président du tribunal judiciaire afin d'assurer l'effectivité de cette sanction légale si le syndic ne s'exécute pas par lui-même.

S'agissant des qualités requises pour pouvoir devenir membre du conseil syndical, le huitième alinéa de l'article 21 est modifié afin de permettre à l'assemblée générale de désigner les membres du conseil syndical parmi les ascendants ou descendants des copropriétaires, qui s'investissent parfois de manière importante dans certaines copropriétés.

Enfin, dans un souci de coordination des textes avec les modifications apportées par l'article 211 de la loi ELAN concernant les interdictions de présider l'assemblée générale et de recevoir des mandats, le neuvième alinéa de l'article 21 est complété afin d'étendre l'interdiction d'être membre du conseil syndical aux concubins du syndic ainsi qu'aux conjoints, pacsés, concubins, ascendants ou descendants des préposés du syndic. L'interdiction concernant les collatéraux est limitée au deuxième degré. Ces interdictions ne s'appliquent toutefois pas aux syndicats coopératifs et plus largement aux syndicats gérés par un syndic non professionnel.

L'article 21 de l'ordonnance insère cinq articles 21-1 à 21-5 au sein de la loi du 10 juillet 1965 créant la possibilité d'une délégation conventionnelle au profit d'un conseil syndical composé d'au moins trois membres.

Cette délégation étant conventionnelle, elle permettra en toute hypothèse à l'assemblée générale de se ressaisir de son droit de vote pour les décisions confiées au conseil syndical.

Elle permettra au conseil syndical de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité simple de l'article 24 et se distingue ainsi de la délégation prévue au a de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, qui permet à l'assemblée générale de décider à la majorité des voix de tous les copropriétaires de confier au conseil syndical le pouvoir de prendre un seul acte ou une seule décision, expressement déterminé, relevant de la majorité simple.

Seront néanmoins exclues de cette possibilité de délégation au conseil syndical l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel et les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

Des garde-fous sont prévus afin de limiter budgétairement et dans le temps cette délégation conventionnelle facultative et pour encadrer l'action du conseil syndical.

Ainsi, l'assemblée générale devra déterminer le montant du budget prévisionnel alloué au conseil syndical pour la mise en œuvre de sa délégation de pouvoir, accordée pour une durée maximale de deux ans renouvelable sur décision expresse de l'assemblée générale (articles 21-2 et 21-3). Après avoir pris connaissance du rapport élaboré par le conseil syndical pour rendre compte de sa mission (article 21-5), l'assemblée générale demeurera libre de renouveler la délégation arrivée à son terme, si les décisions qui en sont l'objet sont récurrentes et que l'action du conseil syndical est satisfaisante.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres, la voix du président étant prépondérante en cas de partage des voix. Enfin, dans le cadre de cette délégation conventionnelle de pouvoirs, le syndicat des copropriétaires devra souscrire pour chacun des membres du conseil syndical une assurance de responsabilité civile, dont les responsabilités seront étendues, afin de les protéger et de ne pas décourager les initiatives de mandataires bénévoles (article 21-4).

Titre III : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE DE DÉCISION AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ

Le titre III est composé de 9 articles répartis en deux chapitres.

Le chapitre Ier, qui comprend un unique article (article 22), a pour objet de clarifier les règles de représentation aux assemblées générales en cas de démembrement du droit de propriété, en modifiant l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965.

Le principe de l'unicité du vote pour chaque lot nécessite la désignation d'un mandataire commun en présence de plusieurs titulaires de droits sur un même lot. Si aucun mandataire commun n'a été désigné, d'un commun accord ou judiciairement, le syndic est tenu de convoquer tous les titulaires de droits réels sur le lot. A défaut, l'assemblée générale est susceptible d'être annulée dans son intégralité.

Partant du constat que le désaccord entre les intéressés est source d'insécurité juridique, il est désormais prévu, sur le modèle du troisième alinéa de l'article 1844 du code civil, qu'en l'absence d'accord entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, le mandataire commun sera le nu-propiétaire. Celui-ci a en effet vocation à recouvrer à terme la pleine propriété du bien, tandis que l'usufruitier n'est titulaire que d'un droit de jouissance par nature temporaire. En tout état de cause, le nu-propiétaire ne peut rien faire qui nuise à la jouissance de l'usufruitier en application du premier alinéa de l'article 599 du code civil.

Cette mesure devrait permettre de régler les difficultés en cas de désaccord entre l'usufruitier et le nu-propiétaire et de limiter les cas de recours au juge, en cas de pluralité de nus-propiétaires.

Selon la même logique tendant à privilégier le propriétaire du bien, la même règle sera applicable dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, telles que par exemple pour les lots grevés d'un droit d'usage et d'habitation réglementé par les articles 625 et suivants du code civil.

Les règles applicables en cas d'indivision ne sont pas modifiées et le recours au mandataire commun, ou à défaut d'accord, à un mandataire judiciaire, reste indispensable en raison des droits concurrents et égaux des co-indivisaires sur le bien indivis.

Le chapitre II, composé de huit articles, contient diverses mesures tendant à favoriser la prise de décision en assemblée générale.

L'article 23 de l'ordonnance crée un nouvel article 17-1 AA dans la loi du 10 juillet 1965 afin de permettre à tout copropriétaire de solliciter la convocation et la tenue d'une assemblée générale, à ses frais, pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits et obligations.

En application de l'article 7 du décret du 17 mars 1967, et sauf cas particuliers, l'assemblée générale est convoquée par le syndic. L'article 8 de ce décret précise en outre que cette convocation est de droit lorsqu'elle est demandée soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, sauf si le règlement de copropriété prévoit un nombre inférieur de voix.

Toutefois, certains copropriétaires ne peuvent pas attendre la tenue de l'assemblée générale annuelle, par exemple pour réaliser certains travaux lourds touchant à des murs porteurs au sein de leur lot. Afin de prévenir le risque d'une multiplication des assemblées générales de copropriétaires au cours d'une même année, le copropriétaire demandeur devra assumer l'intégralité des frais de convocation et de tenue de l'assemblée générale dont il sollicite la convocation et qui ne concerne que ses droits et obligations.

L'article 24 de l'ordonnance modifie les modalités d'appréciation du seuil de majorité prévu à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 afin de tenir compte de la création par la loi ELAN de la possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance, avant la tenue de l'assemblée générale. La majorité de droit commun au sein de la copropriété est donc désormais celle des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

En outre, le e du II de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, relatif à l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais certains travaux d'accessibilité aux

personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, est supprimé, dans la mesure où la possibilité de réaliser de tels travaux est désormais ouverte de droit à chaque copropriétaire, sous certaines conditions et sauf opposition motivée de l'assemblée générale, au nouvel article 25-2 (cf. infra).

La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène (g de l'article 25) et l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes (i de l'article 25) relèvent désormais de la majorité de l'article 24, ce qui facilitera l'adoption de ces deux catégories de décisions qui répondent à un intérêt collectif impérieux (nouveaux e et h du II de l'article 24).

Enfin, le III de l'article 24, relatif à la répartition de certaines dépenses au sein du règlement de copropriété, est déplacé au dernier alinéa de l'article 10 de la loi de 1965 (cf. supra, développements sur l'article 9 de l'ordonnance).

L'article 25 de l'ordonnance modifie l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Par cohérence avec les nouvelles dispositions des articles 21-1 à 21-5 relatifs aux délégations de pouvoir accordées au conseil syndical, le a de l'article 25 élève partiellement au niveau législatif les dispositions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967 relatif aux délégations de pouvoirs ponctuelles accordées par l'assemblée générale de prendre l'une des décisions mentionnées à l'article 24.

En revanche, la délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots est supprimée. Certaines parties prenantes ont souligné que cette possibilité, introduite par la loi ALUR, conduisait à faire peser sur le conseil syndical une obligation qui devrait normalement reposer sur le syndic, s'agissant de travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel. Par le biais de ce type de délégations, le syndic se faisait substituer dans sa gestion par le conseil syndical, alors que le IV de l'article 18 de la loi de 1965 interdit en principe toute substitution. Ces délégations pouvaient en outre poser des problèmes de frontières entre les attributions déléguées au conseil syndical et les pouvoirs propres du syndic en matière de suivi de certains travaux d'entretien ou de maintenance relevant du budget prévisionnel. Lorsque le syndic est un professionnel rémunéré, il apparaît ainsi légitime qu'il assume l'intégralité de sa mission, alors que les membres du conseil syndical sont des bénévoles non rémunérés, qui ne disposent pas nécessairement des compétences requises pour assurer le suivi de travaux et contrats, en particulier dans les copropriétés de petite taille.

Afin de faciliter la mise en place de dispositifs automatiques de fermeture de l'entrée des immeubles en copropriété (digicode, interphone, badge, etc.), notamment pour des raisons de sécurité, il est proposé de soumettre la décision portant sur les modalités d'ouverture de portes d'accès aux immeubles (ancien c de l'article 26) à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat en lieu et place de la double majorité de l'article 26.

Enfin, le i de l'article 25 est remplacé afin de prévoir que la délégation de pouvoir donnée au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice collectif subi par le syndicat des copropriétaires relève de la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'article 26 de l'ordonnance modifie l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, relatif au mécanisme dit de « la passerelle » qui permet de soumettre au vote à la majorité simple

de l'article 24 une résolution qui n'a pas recueilli la majorité des voix des copropriétaires composant le syndicat, dès lors qu'elle a recueilli au moins le tiers de celles-ci.

Pour favoriser la prise de décision et lutter contre les effets néfastes de l'absentéisme au sein des copropriétés, cette procédure de la passerelle est désormais étendue à toutes les décisions relevant de la majorité absolue de l'article 25. Elle sera ainsi applicable non seulement aux travaux d'amélioration et à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau (ancien n et o de l'article 25) mais également à la décision de retrait du syndicat initial de bâtiments pour constituer une propriété séparée, lorsque la division au sol est possible ou en cas de division en volumes (article 28), à la décision d'aliéner le droit de surélever un bâtiment se situant dans le périmètre d'un droit de préemption urbain (article 35), à l'ouverture d'un compte séparé dans un établissement bancaire choisi par l'assemblée générale (II de l'article 18), ou encore à l'adhésion à une union de syndicats (article 29).

L'extension du recours au mécanisme de la passerelle, qui permet de faciliter le processus décisionnel sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété des copropriétaires, est apparue à la majorité des acteurs du secteur préférable à un abaissement généralisé des seuils de majorité, qui bouleverserait les grands équilibres de la copropriété.

Par ailleurs, dans une logique de clarification et de simplification, le recours à la passerelle est à présent systématique dès lors que les conditions requises sont réunies. Les moyens de vote étant élargis depuis la loi ELAN, les majorités pourront être plus aisément atteignables et la passerelle ne trouvera en pratique pas toujours à s'appliquer.

Enfin, le mécanisme en vigueur autorisant la convocation d'une nouvelle assemblée générale dans un délai rapproché, alors même que le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, avec un second vote à la majorité simple de l'article 24 est supprimé. Cette seconde hypothèse de passerelle aboutissait en effet à faire passer « en force » des résolutions qui n'avaient pas obtenu lors du premier vote un seuil suffisant de voix de copropriétaires composant le syndicat en leur faveur, en engendrant des frais de convocation et de tenue d'assemblée générale, voire du contentieux supplémentaire (inscription de nouvelles questions à l'ordre du jour, modification du projet de résolution soumis au vote de la seconde assemblée générale, etc.).

L'article 27 de l'ordonnance crée, après l'article 25-1, un nouvel article 25-2 dans la loi du 10 juillet 1965 afin d'ouvrir un droit à tout copropriétaire de faire 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.

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées n'oblige pas les syndicats de copropriétaires à mettre aux normes d'accessibilité les parties communes des immeubles ne comportant que des logements. Dans les immeubles anciens ne recevant pas du public, le syndicat n'a pas l'obligation de réaliser des travaux d'accessibilité du bâtiment et un copropriétaire ne peut pas exiger du syndicat des copropriétaires qu'il procède à ce type de travaux. Le dispositif en vigueur qui permet à un copropriétaire de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale de réaliser ces travaux à ses frais s'avère insuffisant même si l'autorisation est donnée à la majorité simple (e du II de l'article 24). Ainsi, des propriétaires souffrant de divers handicaps ne parviennent pas toujours à obtenir l'installation d'un monte-escalier électrique dans des immeubles dépourvus

d'ascenseurs, les refus de l'assemblée générale étant parfois justifiés par des motifs d'atteinte à l'esthétique de l'immeuble. La logique du processus est désormais inversée, tout en respectant le droit de propriété des copropriétaires, puisque l'autorisation est de droit, sauf opposition de l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, fondée sur l'atteinte à la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels, ou sur leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Par ailleurs, afin d'éviter toute difficulté d'interprétation, il est précisé expressément que le copropriétaire faisant procéder aux travaux à ses frais exercera les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. Cette précision est apparue opportune dès lors qu'il n'existe pas de définition précise du maître d'ouvrage dans les textes. L'entretien des installations incombera ensuite, dans le silence ou la contradiction des titres, au syndicat des copropriétaires si, en application du huitième alinéa de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, il s'agit d'un élément incorporé aux parties communes.

L'article 27 de l'ordonnance crée, par ailleurs, un nouvel article 25-3 dans la loi du 10 juillet 1965 afin d'inciter les copropriétaires à entreprendre des travaux, en prévoyant l'inscription obligatoire à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur des travaux relevant de l'article 26-4 (travaux concernant les parties communes ou travaux d'intérêt collectifs sur parties privatives) de la question du recours éventuel à un emprunt collectif destiné à les financer. Une telle exigence ne présente aucun risque pour les copropriétaires, qui demeurent libres par la suite de recourir ou non à l'emprunt collectif.

L'article 28 de l'ordonnance complète le dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 afin de consacrer la jurisprudence selon laquelle le règlement de copropriété ne peut être modifié, en ses stipulations relatives à la destination de l'immeuble, que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette exigence d'unanimité se déduit d'articles spécifiques de la loi du 10 juillet 1965 (souscription d'un emprunt collectif, aliénation des parties communes, travaux affectant les parties communes, travaux d'amélioration, modification de la répartition des quotes-parts de charges, etc.), sans qu'un principe général ne soit posé concernant la charte commune de l'immeuble en copropriété. Ce principe fondamental, protecteur des droits des copropriétaires, est donc consacré afin de sécuriser les copropriétés et de prévenir les contentieux en évitant toute modification par l'assemblée générale de stipulations claires du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, à une majorité dégradée.

L'article 29 de l'ordonnance rétablit l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 pour consacrer un nouveau mécanisme de passerelle pour les décisions relevant de la double majorité renforcée de l'article 26, à savoir la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers de voix.

Cette majorité renforcée se justifie par la nécessité d'assurer une stabilité aux éléments essentiels du syndicat en protégeant les copropriétaires minoritaires sur des sujets particulièrement sensibles dont certains touchent à la substance même du droit de propriété indivis des copropriétaires sur les parties communes : aliénation, modification ou établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, suppression du poste de concierge ou de gardien et aliénation de son logement de fonction.

Cependant, elle se révèle très difficile à atteindre. L'absentéisme chronique des copropriétaires lors des assemblées générales complique considérablement l'adoption de décisions relevant de la double majorité renforcée, en nombre et en voix, en particulier

dans les copropriétés de grande taille. Plusieurs acteurs de la copropriété ont souligné la difficulté, voire la quasi-impossibilité, en raison de l'obstruction d'une petite minorité de copropriétaires ou d'un absentéisme récurrent, à atteindre ce seuil.

La création d'une nouvelle passerelle, sur le modèle de l'article 25-1, pour les décisions relevant de la double majorité renforcée de l'article 26 devrait permettre de remédier à ces situations de blocage tout en préservant un équilibre entre gestion collective et respect du droit de propriété des copropriétaires sur leurs parties communes, en offrant une seconde chance d'adoption à un projet de résolution suffisamment « consensuel » qui a déjà reçu l'adhésion d'un seuil représentatif de copropriétaires.

Afin de continuer à protéger les copropriétaires minoritaires, la passerelle vers un second vote est autorisée lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé pour ou contre le projet de résolution à la double majorité renforcée de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Dans ce cas, la même assemblée procède désormais à un second vote immédiat à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25).

Enfin, l'article 30 de l'ordonnance modifie le dernier alinéa de l'article 26-4 relatif au point de départ du délai accordé aux copropriétaires pour manifester leur souhait de souscrire un emprunt collectif. Afin que le délai parte au même moment pour tous les copropriétaires, il est proposé de fixer le point de départ de ce délai à la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Actuellement, les copropriétaires opposants ou défaillants disposent d'un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour manifester leur volonté auprès du syndic, tandis que pour les autres copropriétaires, ayant émis un vote favorable, le délai de deux mois court à compter de la tenue de l'assemblée générale. La fixation d'un point de départ unique devrait faciliter le recensement des copropriétaires souhaitant recourir à l'emprunt collectif et permettre au syndic de joindre au procès-verbal les informations utiles incitant l'ensemble des copropriétaires ayant des besoins de financement à se manifester.

Titre IV : DISPOSITIONS PROPRES À CERTAINS IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

Le titre IV de l'ordonnance est composé de quatre articles répartis en deux chapitres.

Le chapitre Ier, composé de trois articles, a pour objet de faciliter le recours au syndicat secondaire et la division en volumes de la copropriété.

L'article 31 de l'ordonnance complète l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 afin de permettre la constitution de syndicats secondaires lorsque l'immeuble comporte plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome et même s'il n'est pas divisible au sol. Cette mesure permettra de favoriser une gestion de proximité et individualisée des entités distinctes, sans recourir à la scission en volumes qui est techniquement et juridiquement moins aisée à mettre en œuvre, tout en maintenant le fonctionnement d'un syndicat principal pour la gestion des parties communes générales et éléments communs.

Le syndicat secondaire pourra en outre constituer, dans certains cas, une alternative à l'administrateur provisoire de l'article 29-1 permettant le rétablissement du « fonctionnement normal » de copropriétés en pré-difficulté ou en situation de fragilité, en facilitant la prise de décision au sein de chaque entité ayant retrouvé une autonomie de gestion, puisque l'objet du syndicat secondaire est d'assurer la gestion, l'entretien et

surtout « l'amélioration interne » de chaque bâtiment, en application de l'article 27 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 32 modifie le IV de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 afin de supprimer l'avis obligatoire du maire de la commune de situation de l'immeuble et l'autorisation du représentant de l'Etat dans le département, préalablement à la mise en œuvre d'une division en volumes. Cette mesure permettra de faciliter le recours à la scission en volume, notamment au sein des ensembles immobiliers complexes, alors que le contrôle de l'autorité publique s'avère la plupart du temps très formel. La suppression de cette procédure administrative se justifie également par le fait que la décision de diviser en volumes la copropriété relève, par principe et en dehors des hypothèses de copropriétés en difficulté, de la volonté souveraine du syndicat des copropriétaires. A cet égard, l'exigence d'un contrôle administratif n'est pas posée pour la division au sol de la copropriété. Il s'agit donc d'une mesure de simplification.

Enfin, l'article 33 de l'ordonnance modifie l'article 29-1 A afin de faciliter le recours au mandataire ad hoc.

En application de l'article 29-1 de la loi de 1965, le syndic doit informer le conseil syndical et saisir le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés de charges atteignent 25 % des sommes exigibles (le pourcentage étant fixé à 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots). Le mandataire ad hoc est alors chargé par le juge d'établir un « audit » de la copropriété, sans s'immiscer directement dans les missions du syndic.

Dans un souci de prévention de la dégradation des copropriétés, la possibilité de saisine du juge en vue d'obtenir la désignation d'un mandataire ad hoc est étendue au président du conseil syndical. Il lui est ainsi permis d'engager une procédure d'alerte afin d'éviter que les impayés de charges s'accumulent, conformément à sa mission de contrôle de la gestion financière du syndic et en complément de l'action du syndic, dont les pouvoirs sont préservés.

En application de l'article 27 du décret du 17 mars 1967, les dépenses engagées par le président du conseil syndical dans le cadre de cette procédure constitueront des dépenses courantes d'administration supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Le chapitre II, comprenant un seul article 34, a pour objet d'adapter les règles applicables aux petites copropriétés en insérant un chapitre IV ter, qui traite des dispositions particulières à certaines copropriétés.

La section 1 du chapitre IV ter regroupe des dispositions particulières aux petites copropriétés comportant au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ou dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € (articles 41-8 à 41-12). Le critère alternatif permet d'ouvrir l'accès à ce dispositif dérogatoire à des copropriétés de plus de cinq lots dont le budget prévisionnel moyen serait faible, ce qui correspond, selon les données du registre d'immatriculation, à des copropriétés d'environ 10 lots, le budget prévisionnel annuel moyen étant de 1 478 € par lot.

Le syndicat de copropriétaires répondant à ces critères n'est pas tenu de constituer un conseil syndical (article 41-9), le faible nombre de copropriétaires dans les petites copropriétés rendant difficile la mise en place de cet organe. Parallèlement, les dispositions de l'article 17-1-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont partiellement reprises au

nouvel article 41-11 afin de maintenir un régime dérogatoire spécifique permettant de faciliter le recours au syndicat coopératif dans les petites copropriétés ne disposant pas de conseil syndical.

La dispense d'obligation de tenir une comptabilité en partie double est désormais réservée à ces petites copropriétés (article 41-10).

Par dérogation à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, il est également créé une possibilité pour les copropriétaires de prendre des décisions dans le cadre d'une consultation écrite, ou à l'occasion d'une réunion, sans convocation ni tenue d'une assemblée générale, dès lors que ces décisions sont prises à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat (nouvel article 41-12).

Cette mesure de simplification ne conduira pas à la suppression de la tenue de l'assemblée générale annuelle appelée à connaître des comptes, rendez-vous incontournable pour la vie de la copropriété. Le dispositif est donc limité aux décisions ponctuelles qui s'avèrent indispensables entre deux assemblées générales annuelles.

Ces aménagements devraient permettre de mieux répondre aux besoins des petites copropriétés, en entérinant dans la loi certaines pratiques existantes et en facilitant la prise de décision, sans avoir à passer par le formalisme lourd des assemblées générales lorsque tous les copropriétaires s'entendent, tout en maintenant ce même formalisme protecteur des copropriétaires en l'absence d'accord unanime de tous les membres du syndicat.

La section 2 du chapitre IV ter regroupe des dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

Pour remédier aux blocages inhérents aux copropriétés à deux, tout en préservant les droits du copropriétaire minoritaire pour les décisions les plus importantes, il est proposé de déroger à certaines règles inadaptées ou trop rigides du statut de la copropriété en faisant appel à certaines règles de l'indivision.

Ainsi, par dérogation au IV de l'article 18 interdisant au syndic, seul responsable de sa gestion, de se faire substituer, il est prévu que lorsque le syndic est un non-professionnel, celui-ci puisse solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer sa mission à un tiers à une fin déterminée (article 41-14).

En cas de conflit d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires (article 41-15).

Par ailleurs, il est proposé de déroger partiellement à la règle de la réduction de voix du copropriétaire majoritaire prévue au deuxième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, sans pour autant généraliser cette dérogation (article 41-16).

Pour faciliter la gestion de la copropriété, la dérogation à cette règle concerne les décisions relevant de la majorité simple de l'article 24 ainsi que la désignation du syndic, qui peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix.

En revanche, sur le modèle de l'indivision (article 815-3 du code civil), toutes les décisions qui ne relèvent pas de la gestion courante de l'immeuble nécessitent pour être

valablement adoptées :

- soit que le copropriétaire qui prendrait seul ces décisions dispose au moins des deux tiers des tantièmes de copropriété pour les décisions relevant de la majorité de l'article 25 ;
- soit, à défaut, le consentement unanime de tous les copropriétaires pour toutes les autres décisions.

Par ailleurs, et 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. Cette disposition s'inspire directement du mécanisme prévu au premier alinéa de l'article 815-2 du code civil.

L'article 41-17 prévoit que toutes mesures conservatoires ainsi que les décisions mentionnées à l'article précédent (celles relevant de la majorité simple et de la majorité absolue), à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution et il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'opposition de la décision.

Sur le modèle du troisième alinéa de l'article 815-2 du code civil, il est également prévu que lorsqu'un copropriétaire fait l'avance de dépenses nécessaires, il peut obliger l'autre copropriétaire à les supporter avec lui.

L'article 41-18 permet, par dérogation à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, aux deux copropriétaires composant le syndicat de se réunir sans convocation préalable pour prendre toutes décisions mentionnées à l'article 41-16 ainsi que celles relevant de l'unanimité. Par ailleurs, il prévoit que chaque copropriétaire peut convoquer l'autre à une assemblée générale en lui notifiant les points inscrits à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut alors ajouter des points à l'ordre du jour, sous réserve d'en informer préalablement l'autre.

L'article 41-19 déroge au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 relatif aux actions en contestation des décisions des assemblées générales dont le point de départ est la notification par le syndic du procès-verbal d'assemblée générale. Faute d'assemblée générale, le copropriétaire pourra, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Sur le modèle du troisième alinéa de l'article 42 précité et afin d'éviter les conséquences néfastes liées à l'annulation rétroactive d'une décision qui aurait commencé à être exécutée, le dernier alinéa de l'article 41-19 dispose que, sauf urgence, l'exécution de la décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre est suspendue pendant le délai de forclusion de deux mois à compter de la notification de la décision.

L'article 41-20 précise que le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété doit tenir un état des dépenses et créances laissé à disposition de l'autre copropriétaire. Cette disposition, qui permet aux copropriétaires de tenir une comptabilité simplifiée, constitue la reprise d'une exigence posée au deuxième alinéa de l'article 815-8 du code civil imposant que chaque indivisaire qui perçoit des revenus ou expose des frais tienne un état à disposition des autres indivisaires.

Afin d'éviter les blocages liées à l'exigence de l'unanimité, l'article 41-21 prévoit que le copropriétaire le plus diligent peut saisir le juge afin d'être autorisé à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun. L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation est alors opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut, sur le modèle des premier et troisième alinéas de l'article 815-5 du code civil.

De même, sur le modèle de l'article 815-6 du code civil, le président du tribunal judiciaire doit pouvoir prescrire ou autoriser toutes mesures urgentes que requiert l'intérêt commun et notamment autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat, ou de l'autre copropriétaire, une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi (article 41-22).

Enfin, l'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande du copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, dans les conditions et selon les modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil (article 41-23). En application de cet article, l'autorisation judiciaire n'est accordée que si la vente ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires. Si une vente est ainsi réalisée, cet article pose une interdiction de remploi des deniers indivis, sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

Ce mécanisme devrait pouvoir être utilement appliqué aux copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, en ce qu'il permet de débloquent une situation économique obérée.

Titre V : DISPOSITIONS DIVERSES

Le titre V est composé de 5 articles.

L'article 35 de l'ordonnance modifie les dispositions de l'article 17-1 A sur le vote par correspondance introduit par l'article 211 de la loi ELAN. Sans revenir sur le principe même du vote par correspondance, il est prévu de supprimer les dispositions concernant les formulaires de vote ne donnant aucun sens précis de vote, exprimant une abstention ou portant sur des résolutions qui ont évolué de manière substantielle à l'issue des débats. L'article 17-1 A en vigueur prévoit que ces votes doivent être assimilés à un vote défavorable. Outre des difficultés pratiques liées à l'interprétation du caractère substantiel ou non de la modification apportée à la résolution, cette disposition a pour inconvénient majeur d'introduire une différence de traitement entre un copropriétaire s'abstenant de voter en assemblée générale (son vote est alors considéré comme « neutre ») et un copropriétaire ayant exprimé une abstention par correspondance (son vote est considéré comme défavorable).

Afin de ne pas trahir le sens du vote du copropriétaire exprimé par correspondance, il est proposé de préciser que si la résolution objet du vote par correspondance fait l'objet d'un amendement en cours d'assemblée générale (quelle que soit la nature de l'amendement), le votant par correspondance qui s'est exprimé en faveur de cette résolution est assimilé à un défaillant pour la résolution concernée. Cette précision aura pour effet de lui préserver un droit de recours.

La nouvelle rédaction renvoie par ailleurs à un arrêté afin de fixer le modèle de formulaire de vote par correspondance.

L'article 36 de l'ordonnance clarifie la catégorie des copropriétaires bénéficiant d'un droit de priorité prévu à l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965, à l'occasion de la vente par le syndicat de locaux privatifs créés à la suite de travaux de surélévation. La référence à « l'étage supérieur » ne permet pas de déterminer précisément les titulaires de ce droit de priorité en cas de surélévation partielle du dernier étage. Dans la mesure où la raison d'être de cette exigence est de protéger les copropriétaires les plus exposés à subir les inconvénients des travaux, donc ceux dont les lots sont directement situés en-dessous des locaux à construire en surélévation, il est proposé de faire référence aux copropriétaires de locaux situés en tout ou partie sous la surélévation, cette clarification étant de nature à sécuriser ce type d'opérations.

L'article 37 de l'ordonnance modifie l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 afin de préciser que la notification des procès-verbaux d'assemblée générale par le syndic aux copropriétaires opposants ou défaillants ne comprend pas les annexes au procès-verbal (ce qui inclut notamment la feuille de présence prévue à l'article 17 du décret du 17 mars 1967). Ces annexes ne sont jamais notifiées par les syndics en même temps que les procès-verbaux d'assemblée générale mais les copropriétaires peuvent s'en faire délivrer des copies certifiées, conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 33 du décret du 17 mars 1967.

L'article 38 de l'ordonnance étend l'impérativité du statut de la copropriété des immeubles bâtis aux articles 1er (champ d'application de la loi), 1-1 (date d'entrée en vigueur du statut en cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant et pour les immeubles à construire), 4 (définition des parties communes générales et spéciales) et 42-1 (dématérialisation des notifications et mises en demeure sous réserve du consentement du copropriétaire). L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ne faisant pas référence aux dispositions de l'article 1er, la question s'était posée de savoir s'il était possible, par convention, d'écarter le statut de la copropriété au profit d'une autre organisation. L'ordonnance consacre la jurisprudence en précisant que l'article 1er est impératif, seules les dérogations mentionnées à cet article pouvant dès lors être admises.

Il est également précisé, lorsque le juge répute non écrite une clause relative à la répartition des charges et procède à une nouvelle répartition, que cette dernière ne prend effet qu'au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive. Si la clause réputée non écrite est censée n'avoir jamais existé, la jurisprudence a cependant admis que l'annulation d'une clause de répartition des charges ne vaut que pour l'avenir, à compter de la date où la décision a acquis autorité de la chose jugée.

Enfin, l'article 39 de l'ordonnance rétablit l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 afin de consacrer une jurisprudence de la Cour de cassation précisant les conséquences de la dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un seul et même propriétaire. Il est ainsi précisé que cette réunion entraîne la disparition de plein droit de la copropriété sans qu'une décision de l'assemblée générale ou du juge ne soit nécessaire pour le constater et que, dans ce cas, le syndicat des copropriétaires, personne morale, subsiste uniquement pour les besoins de sa liquidation, sur le modèle de l'article 1844-8 du code civil en droit des sociétés. L'ordonnance précise que le syndic est habilité à procéder aux opérations de liquidation et qu'à défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement pour représenter le syndicat en liquidation.

Titre VI : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

L'article 40 de l'ordonnance comporte des dispositions de coordination tirant les conséquences des modifications apportées par l'ordonnance : suppression de la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 14-3, prévoyant une dérogation à l'obligation de tenir une comptabilité en partie double pour les copropriétés de moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, cette disposition étant reprise au nouvel article 41-10 de la loi du 10 juillet 1965. De même, l'article 17-1-1 de la loi du 10 juillet 1965 est abrogé, le dispositif dérogatoire spécifique prévu par cet article, qui permet de faciliter le recours au syndicat coopératif dans les petites copropriétés, étant partiellement repris au nouvel article 41-11 de la loi du 10 juillet 1965.

Enfin, l'article 41 de l'ordonnance énonce les dispositions transitoires permettant d'assurer la bonne application dans le temps de la présente ordonnance qui, conformément aux dispositions du II de l'article 215 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, entrera en vigueur le 1er juin 2020.

Toutefois, la disposition relative à la suppression de la dispense de compte bancaire séparé pour les petites copropriétés, prévue au 2° de l'article 15 de l'ordonnance, entrera en vigueur le 31 décembre 2020. Dans un souci de cohérence, ce même délai sera appliqué pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 17 de l'ordonnance, s'agissant des petites copropriétés ayant été jusque là été dispensées d'ouvrir un compte séparé.

Par ailleurs, en application du III de l'article 45, les dispositions d'ordre public des VI à VIII de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à la durée, la reconduction et la résiliation du contrat de syndic ne s'appliqueront qu'aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Les effets des contrats en cours resteront régis par la loi en vigueur au moment où ils ont été formés.

Tel est l'objet de la présente ordonnance que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre profond respect.