

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

COPROPRIÉTÉS : TOUT SERA (MODÉRÉMENT) MODIFIÉ EN 2020 !

Date de publication : **16/01/2020 - Logement/immobilier**

Conseil syndical, assemblée générale, encadrement du syndic, charges... Les règles encadrant la copropriété ont été modifiées en octobre 2019.

En effet, l'[ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019](#) portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis a modifié le régime des copropriétés au sens large et vient modifier la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les modifications s'appliqueront majoritairement à compter du 1er juin 2020, soit près de 55 ans après la publication de la loi sur la copropriété de 1965.

L'Institut national de la consommation vous présente les nouvelles mesures issues de ce texte.

- 1 - [L'application du statut juridique de la copropriété](#)
- 2 - [Des précisions sur les parties communes](#)
- 3 - [L'encadrement des missions du syndic](#)
- 4 - [Le contrat de syndic](#)
- 5 - [Les droits et obligations des copropriétaires](#)
- 6 - [L'assemblée générale](#)
- 7 - [Le conseil syndical](#)
- 8 - [Quelques dispositions spécifiques](#)
- 9 - [Des règles simplifiées pour les petites copropriétés](#)
- 10 - [Les dates d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions](#)

1 - L'APPLICATION DU STATUT JURIDIQUE DE LA COPROPRIETE

Le régime juridique de la copropriété s'appliquera toujours à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis, dont il est expressément précisé que l'usage peut être totalement ou partiellement d'habitation.

Texte : article 1er de la loi du 10 juillet 1965

2 - DES PRECISIONS SUR LES PARTIES COMMUNES

2.1 - Le détail dans le règlement de copropriété

Le règlement conventionnel de copropriété devra énumérer, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative.

Texte : article 8 de la loi de 1965

2.2 - L'introduction d'une précision sur la propriété des parties communes générales et spéciales

L'ordonnance de 2019 introduit dans la loi la définition (admise communément) des parties communes générales et spéciales.

Les parties communes générales sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Les parties communes spéciales sont l'objet d'une propriété indivise entre certains d'entre eux seulement.

Texte : article 4 de la loi du 10 juillet 1965

2.3 - Une légère modification de la définition des parties communes spéciales

Auparavant, les parties communes spéciales étaient celles affectées à l'usage **et** à l'utilité de plusieurs copropriétaires.

A compter de 2020, les parties communes spéciales seront celles affectées à l'usage **ou** à l'utilité de plusieurs copropriétaires.

Texte : article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965

Parties communes générales	Parties communes spéciales
Propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.	Propriété indivise entre certains d'entre eux seulement. A compter de 2020, les parties communes spéciales seront celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires.

2.4 - Des précisions sur la part de charges liée au droit de jouissance privative

Le principe est le suivant : les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

L'ordonnance vient ajouter une disposition qui peut limiter l'insécurité juridique : le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Texte : article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965

2.5 - L'interdiction de créer une servitude sur une partie commune au profit d'un lot

L'ordonnance introduit un nouvel article qui précise qu' "aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot".

Texte : [article 6-1 A de la loi de 1965](#)

2.6 - La vente de parties communes

Le principe reste le même : les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot. La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic.

La modification porte sur les sommes retenues sur la part du prix revenant à chaque copropriétaire. Actuellement, cela se réalisait nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot. Désormais, seront déduites les sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires. L'objectif est de donner la priorité à l'équilibre financier de la copropriété.

Texte : [article 16-1 de la loi de 1965](#)

En savoir plus Consultez le document de l'INC "[Copropriété : définitions d'un lot, des parties privatives et des parties communes](#)"

3 - L'ENCADREMENT DES MISSIONS DU SYNDIC

3.1 - La mission de conservation des archives du syndicat

L'ordonnance vient dire clairement que le syndic est chargé d'assurer la gestion des archives relatives au syndicat des copropriétaires. Cette disposition vient mettre un terme à certains débats.

Texte : [article 18 de la loi de 1965](#)

3.2 - La fin de la dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé

L'ordonnance met fin aux possibilités de dispense de l'ouverture d'un compte bancaire séparé pour les copropriétés d'au plus quinze lots. Le principe et seule alternative sera désormais l'ouverture d'un compte bancaire séparé.

Attention

Cette disposition entrera en vigueur le 31 décembre 2020.

Texte : [article 18 de la loi de 1965](#)

3.3 - Les cas de carence ou d'inaction du syndic

L'ordonnance de 2019 vient introduire une nouvelle possibilité d'action en cas de carence du syndic.

En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical pourra, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'aura pas de conseil syndical, cette action pourra être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

En cas de condamnation, les dommages et intérêts seront alloués au syndicat des copropriétaires.

Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic sera répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.

Texte : [article 15 de la loi de 1965](#)

3.4 - La rémunération du syndic : une petite précision sur les honoraires perçus pour l'établissement de l'état daté

Le principe est que 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 d'une mutation à titre onéreux ne peuvent excéder un montant fixé par décret.

L'ordonnance précise qu'il s'agit de la mutation d'un lot ou de plusieurs lots objets de la même mutation.

Texte : [article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965](#)

En savoir plus

Consultez l'article de l'INC "[Etat daté : un document très cher demandé lors de la vente d'un lot de copropriété](#)".

3.5 - Les sanctions du manquement à l'obligation de délivrance de la fiche synthétique de la copropriété

Auparavant, ce manquement était un motif de révocation du syndic.

De plus, les contrats de syndic prévoyaient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne mettait pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la demande. Cette pénalité était déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

A partir du 1er juin 2020, ce manquement ne sera plus un motif de révocation du syndic. De plus, la pénalité n'interviendra qu'après l'écoulement d'un délai d'un mois. Enfin, ces pénalités seront déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêt des comptes à soumettre à l'assemblée générale.

Texte : [article 8-2 de la loi de 1965](#)

3.6 - Les sanctions de l'absence de transmission de pièces au conseil syndical qui en fait la demande

En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. L'ordonnance confirme le principe, mais encadre l'imputation de ces pénalités.

Ainsi, il est précisé que ces pénalités seront déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

Texte : [article 21 de la loi de 1965](#)

3.7 - Le changement de syndic

L'ordonnance vient préciser le cadre du changement de contractant.

> Le souhait de ne pas conclure un nouveau contrat avec le même cocontractant

Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il pourra y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes :

- Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat.
- Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe 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.

L'assemblée générale désigne 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.

> la résiliation en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie

Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

A noter

Ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus postérieurement au 1er juin 2020, y compris pour leurs effets légaux.

Texte : article 18 de la loi de 1965

> La remise de documents au nouveau syndic

L'ordonnance vient apporter quelques modifications aux obligations de remise de l'ancien syndic au nouveau syndic.

Dans un délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions (au lieu d'un mois), l'ancien syndic est tenu de remettre, au nouveau syndic, la situation de trésorerie.

Dans ce même délai, il doit désormais communiquer les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque.

Enfin, dans le délai d'un mois, outre l'ensemble des documents et archives du syndicat, il doit remettre l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés, dans un format téléchargeable et imprimable.

A noter

La mention de la remise de la totalité des fonds immédiatement disponibles a été supprimée.

A noter

Ces dispositions entrent en vigueur le 31 décembre 2020 pour les syndicats de copropriétaires ayant été dispensés de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat par décision de l'assemblée générale.

Texte : article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965

> La mise en concurrence des syndicats

Le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic. Cette obligation est actuellement prévue tous les trois ans. L'ordonnance a supprimé la mention du délai. Il peut donc en être déduit qu'elle devra avoir lieu tous les ans.

Cette modalité est réalisée en vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel. Cependant cette formalité ne sera plus prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic.

Texte : article 21 de la loi de 1965

3.8 - L'exercice de la mission de syndic bénévole

L'ordonnance vient modifier légèrement les règles applicables au syndic bénévole.

Le principe reste le même : seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer pourra être syndic non professionnel.

La principale modification porte sur les conséquences de la disparition de la qualité de copropriétaire. Si cette condition disparaît, le mandat deviendra caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoquera une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

Texte : article 17-2 de la loi de 1965

4 - LE CONTRAT DE SYNDIC

L'ordonnance de 2019 vient modifier quelques dispositions relatives au contrat de syndic liant le professionnel au syndicat des copropriétaires.

4.1 - Un contrat pour une durée déterminée votée expressément en assemblée générale

Tout d'abord, le texte renumérote les articles, mais ne change pas le principe : le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

Cette disposition est désormais prévue par l'article 18 de la loi de 1965 et non plus l'article 18-1 A de la loi de 1965.

4.2 - La modification de la base de la rémunération

La rémunération du syndic sera toujours déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières de syndic qui ne relèvent pas de la gestion courante et qui sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Il convient de noter que l'ordonnance ajoute qu'il s'agit de la rémunération pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission.

4.3 - Un contrat accompagné d'une fiche d'information

Le projet de contrat sera accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté.

4.4 - La sanction des manquements du syndic

Tout manquement à ces obligations sera passible d'une amende administrative dont le montant ne pourra excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette amende sera prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation. Les agents de la DGCCRF seront compétents en la matière.

4.5 - La possibilité de conclure une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic

Actuellement, le syndic conclut un seul contrat avec le syndicat des copropriétaires.

Désormais, le syndic pourra conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne pourront figurer dans le contrat de syndic.

Le syndic soumettra également à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne seront pas opposables au syndicat.

4.6 - Les honoraires pour travaux

Seuls certains travaux et votés par l'assemblée générale des copropriétaires peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic.

Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité. La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Actuellement, le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Cette interdiction disparaîtra à partir de 2020.

Textes : article 18 de la loi de 1965 et article 18-1 A de la loi de 1965.

5 - LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

5.1 - La réalisation de travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives

L'ordonnance vient ajouter quelques précisions. Ainsi, il est précisé que :

- peuvent être réalisés, des travaux d'intérêt collectif (auparavant, les travaux n'étaient pas qualifiés),
- régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires (sans mention de la majorité de vote),
- sur des parties privatives (auparavant, à l'intérieur des parties privatives),
- ne peuvent être imposés au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie.

De plus, il est désormais expressément précisé qu'en cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

Texte : article 9 de la loi du 10 juillet 1965

5.2 - La réalisation de travaux aux frais du copropriétaire pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble

Chaque copropriétaire pourra 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. A cette fin, le copropriétaire notifiera 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 la réception des travaux, le copropriétaire exercera les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale pourra, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée 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.

Texte : article 25-2 de la loi de 1965

5.3 - La répartition des charges et frais entre copropriétaires

L'ordonnance vient préciser trois points sur les modalités de répartition des charges entre copropriétaires.

> Actuellement, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'**utilité** que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

L'ordonnance vient préciser qu'il s'agit de l'utilité **objective**.

> Par ailleurs, les copropriétaires sont tenus de participer aux **charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes**.

L'ordonnance vient préciser qu'il s'agit des **parties communes générales et spéciales** pour lever toute incertitude sur le sujet.

> Enfin, le vote des dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements pourra être restreint à certains copropriétaires.

En effet, le règlement de copropriété pourra prévoir que seuls ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Texte : article 10 de la loi du 10 juillet 1965

5.4 - Le recouvrement des charges de copropriétaires dues au syndicat

Le principe : les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont garanties par une hypothèque légale sur son lot. Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation.

La modification : le syndic pourra désormais exercer cette mission sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Texte : article 19 de la loi de 1965

5.5 - Le recours à l'emprunt pour le financement de travaux

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement :

- soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes,
- ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés,
- soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses.

Auparavant, la notification au syndic devait intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale. Désormais, la notification au syndic devra intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

Texte : [article 26-4 de la loi de 1965](#)

5.6 - Une précision sur le droit de priorité en matière de surélévation

Certains copropriétaires bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation.

Auparavant, il s'agissait des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment. A partir du 1er juin 2020, en bénéficieront les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation;

Texte : [article 35 de la loi de 1965](#)

6 - L'ASSEMBLEE GENERALE

6.1 - La convocation et la tenue d'une assemblée générale sur demande d'un copropriétaire

L'ordonnance précise clairement que tout copropriétaire pourra solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

Texte : [article 17-1 AA de la loi de 1965](#)

6.2 - Des précisions sur la majorité simple

En principe, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. Il s'agit de la majorité simple de l'[article 24](#).

L'ordonnance vient préciser que sont également pris en considération les copropriétaires ayant voté par correspondance.

En savoir plus

Consultez le document de l'INC "[Copropriété : comment voter à une assemblée générale de copropriétaires sans être présent physiquement ?](#)".

6.3 - La modification de la majorité applicable à la prise de certaines dispositions

> La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène sera désormais prise à la majorité de l'[article 24](#) ou majorité simple.

> L'ordonnance élargit les contours du vote des délégations de pouvoir.

Actuellement, toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à la majorité simple, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile.

A partir de 2020, le texte prévoit que toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'[article 24](#) sera votée à la majorité de l'[article 25](#). Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixera le montant maximum des sommes allouées à ce titre.

> Introduite dans l'[article 25](#) par la loi Elan, l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes est rétablie à l'[article 24](#).

> Il est expressément prévu que les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles seront votées à la majorité de l'[article 25](#). En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. Auparavant, cette décision était prise à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions ou double majorité de l'[article 26](#).

> 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 sera votée à la majorité de l'[article 25](#).

> L'assemblée générale ne pourra, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider de la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble. Ce principe est énoncé par l'[article 26](#).

6.4 - L'extension de la possibilité d'un deuxième vote "de rattrapage"

Actuellement, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité de l'[article 25](#) mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'[article 24](#) en procédant immédiatement à un second vote. Cette possibilité était donc limitée aux votes de décisions prévues par l'[article 25](#).

Désormais, cette possibilité semble s'ouvrir pour tous les votes.

De même, nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la double 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.

6.5 - Le vote sur des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires sera appelée à se prononcer sur ce type de travaux, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux sera inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Texte : [article 25-3 de la loi de 1965](#)

6.6 - Des précisions sur le vote par correspondance

Depuis la loi Elan de 2018, les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Ils peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire.

L'ordonnance vient modifier l'environnement du vote par correspondance.

Il est désormais prévu que le formulaire sera fixé par arrêté et non par décret.

De même, l'interprétation des votes a été modifiée.

A l'origine, les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention étaient considérés comme des votes défavorables. Étaient également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, avaient évolué de manière substantielle.

A partir du 1er juin 2020, il est précisé que si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement sera assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Les autres éléments seront peut-être précisés dans l'arrêté.

Texte : [article 17-1 A de la loi de 1965](#)

6.7 - Une précision sur les actions en contestation des décisions des assemblées générales

Le principe reste le même. Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

L'ordonnance vient préciser qu'il s'agit de la notification du procès-verbal d'assemblée sans les annexes.

Texte : article 42 de la loi de 1965

7 - LE CONSEIL SYNDICAL

7.1 - La désignation des membres du conseil syndical

L'assemblée générale des copropriétaires pourront, en 2020, désigner les ascendants ou descendants des copropriétaires.

En revanche, les parents du syndic en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré ne pourront avoir cette qualité. Auparavant, le degré n'était pas précisé.

Texte : article 21 de la loi de 1965

7.2 - La délégation de pouvoirs au conseil syndical

Il s'agit d'une modalité introduite par l'ordonnance.

> Une délégation de pouvoirs à quelle majorité et pour quelles décisions ?

Lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, 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.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.

> Pour quelle durée ?

La délégation de pouvoirs est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

> Une assurance doit-elle être souscrite ?

Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

> Comment sont prises les décisions du conseil syndical ?

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.
Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.
Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

Textes : articles 21-1 et suivants de la loi de 1965

8 - QUELQUES DISPOSITIONS SPECIFIQUES

8.1 - Les conséquences de l'illégalité et/ou de l'irrégularité d'une clause de répartition des charges

Le juge peut réputer non écrite une clause relative à la répartition des charges. Dans ce cas, il procède alors à leur nouvelle répartition.

L'ordonnance précise que cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.

Texte : article 43 de la loi de 1965

8.2 - La création d'un syndicat secondaire

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent décider la constitution entre eux d'un syndicat secondaire.

L'ordonnance ajoute que la création d'un syndicat secondaire sera également possible si l'immeuble comporte "plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome".

Texte : article 27 de la loi de 1965

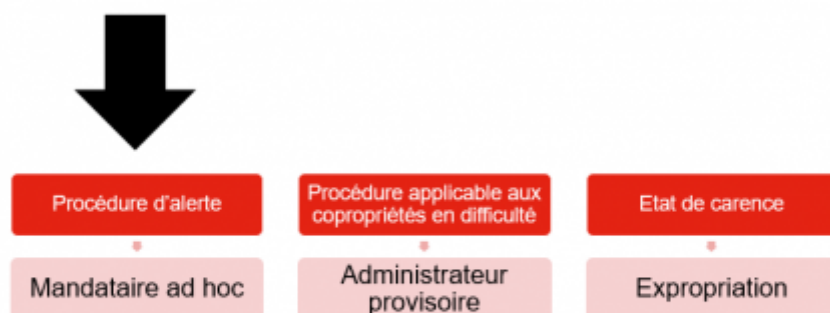
8.3 - La division en volumes d'un ensemble immobilier complexe

L'ordonnance vient simplifier la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, si chacune de ces entités permette une gestion autonome.

En effet, l'ordonnance supprime l'obtention de l'avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et d'une autorisation du représentant de l'Etat dans le département.

Texte : article 28 de la loi de 1965

8.4 - Le recours au mandataire ad hoc dans le cadre de la procédure d'alerte



Le mandataire ad hoc intervient dans le cadre de la procédure d'alerte.

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi d'une même demande par notamment des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat.

A partir du 1er juin 2020, le juge pourra être saisi par le président du conseil syndical.

Texte : [article 29-1 A de la loi de 1965](#)

En savoir plus

Consultez le document de l'INC "[Que faire en cas de difficultés dans une copropriété ? Le mémo](#)"

9 - DES REGLES SIMPLIFIEES POUR LES PETITES COPROPRIETES

9.1 - Les dispositions applicables aux petites copropriétés d'au plus 5 lots

Des dispositions particulières pour quel type de copropriétés ?

Ces dispositions s'appliqueront :

- lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

Une première dérogation : le conseil syndical

Par dérogation aux dispositions applicables aux copropriétés, le syndicat ne sera pas tenu de constituer un conseil syndical.

Une deuxième dérogation : la tenue d'une comptabilité en partie double

Par dérogation aux règles classiques, le syndicat ne sera pas tenu à une comptabilité en partie double. Ses engagements pourront être constatés en fin d'exercice.

Une troisième dérogation : la prise de décisions par consultation écrite

Les décisions pourront être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires pourront également être consultés au cours d'une réunion.

Attention

Cette nouvelle procédure ne pourra concerner les décisions relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes.

La consultation sera organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire aura été consulté par écrit, la décision sera formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

Une quatrième dérogation pour les syndicats ayant la forme coopérative : la désignation d'un syndic parmi les copropriétaires

Dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale désignera le syndic parmi ses membres. La décision sera prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires,

L'assemblée générale pourra également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant seront l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions.

L'assemblée générale désignera une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire pourra prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

Textes : Articles 41-8 et suivants de la loi de 1965

9.2 - Les dispositions applicables aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires La possibilité de déléguer la mission du syndic bénévole à un tiers

Lorsque le syndic est non professionnel, il pourra solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée.

L'existence de conflits d'intérêts du syndic professionnel

En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic pourra exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action sera ouverte à chacun des copropriétaires.

Des règles spécifiques pour le calcul des majorités de vote

1. Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (article 24), ainsi que la désignation du syndic pourront être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix.
2. Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25) seront prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix.
3. Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire pourra prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

Règles "classiques"	Règles applicables dans les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires
Décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (article 24), ainsi que la désignation du syndic	Décisions pouvant être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix
Décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25)	Décisions prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix

Décisions prises en assemblée générale ou par le conseil syndical

Indépendamment du nombre de voix dont il dispose,
chaque copropriétaire pourra prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence

La possibilité de prendre des décisions sans assemblée générale

Toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées dans le tableau pourront être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire sera chargé de leur exécution.

Attention

Les décisions portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes devront obligatoirement être votées en assemblée générale.

Il sera tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

Chaque copropriétaire sera tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots.

Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il pourra obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires.

La possibilité de se réunir sans convocation préalable

Les deux copropriétaires composant le syndicat pourront se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions relatives aux conflits d'intérêts ainsi que les décisions relevant de l'unanimité.

La possibilité d'une convocation réciproque

Chaque copropriétaire pourra convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire pourra ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre.

La contestation de décisions

Le copropriétaire pourra, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Sauf urgence, l'exécution d'une décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre sera suspendue pendant ce délai.

Le remboursement de frais engagés par le copropriétaire non syndic

Le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tiendra un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire.

Une autorisation judiciaire pour passer seul un acte

Un copropriétaire pourra être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice sera opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut.

Les prescriptions ou autorisations judiciaires de prendre toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun

Le président du tribunal judiciaire pourra prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Il pourra, 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.

L'autorisation judiciaire pour l'aliénation d'une partie commune

L'aliénation d'une partie commune pourra être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes.

Cette demande devra respecter les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil relatif à l'aliénation d'un bien indivis.

Textes : articles 41-13 et suivants de la loi de 1965

10 - LES DATES D'ENTREE EN VIGUEUR DES NOUVELLES DISPOSITIONS

DISPOSITIONS	DATES D'ENTREE EN VIGUEUR
Toutes les dispositions sauf les exceptions mentionnées dans le tableau	1er juin 2020
Les dispositions relatives à la vente de parties communes	Modifications applicables aux ventes conclues postérieurement au 1er juin 2020
La fin de la dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé	31 décembre 2020
La remise de documents au nouveau syndic par l'ancien syndic	Ces dispositions entrent en vigueur le 31 décembre 2020 pour les syndicats de copropriétaires ayant été dispensés de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat par décision de l'assemblée générale. Pour les autres, la mesure s'applique le 1er juin 2020.
Les nouvelles dispositions applicables en cas de changement de syndic	Ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus postérieurement au 1er juin 2020, y compris pour leurs effets légaux.

En savoir plus

- > Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis
- > 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

Virginie Potiron,
Juriste à l'Institut national de la consommation