

# Réforme du droit de la copropriété : L'ordonnance du 30 octobre 2019

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet &amp; Daigremont

## É D I T O



Une nouvelle année commence dans quelques jours. Cette année 2020 verra, une fois encore, évoluer les règles du jeu de la copropriété, avec une ordonnance datée du 30 octobre 2019, qui devrait s'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> juin prochain. Nous vous présentons les grandes lignes de cette réforme qui impactera la vie et le fonctionnement des copropriétés.

Pour notre part, Loiselet & Daigremont a travaillé depuis plusieurs mois déjà sur ce projet de texte et nous appliquerons bien évidemment les modifications qui en découlent.

Nous nous associons à l'ensemble de nos équipes, pour vous présenter nos vœux les plus sincères pour une excellente année 2020. Nous souhaitons que celle-ci vous apporte tout ce que vous en attendez, en commençant par une excellente santé pour vous et pour tous ceux qui vous sont chers. Soyez assurés que l'ensemble des collaborateurs de Loiselet & Daigremont mettront, cette année encore, leur cœur et leur savoir-faire pour vous apporter le meilleur service possible afin que celles et ceux qui vivent dans une résidence que nous gérons soient « Bien dans son immeuble ! ».

JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET

## Certification ISO 9001 maintenue pour Loiselet & Daigremont

**Depuis près de 20 ans, les équipes de Loiselet & Daigremont se sont engagées dans la réalisation et l'utilisation permanente d'un système assurance-qualité.**



Ce programme a été certifié en 2000 par l'AFAQ/AFNOR, faisant de Loiselet & Daigremont le premier administrateur de biens certifié à cette norme ISO 9001, pour l'ensemble de ses sites et de ses activités de gestion et de transactions immobilières. Ce standard universellement reconnu du management de la qualité nous a permis de définir et de codifier nos méthodes de travail et nos process, afin de délivrer un service d'une qualité la plus constante possible.

Notre système qualité est audité chaque année par l'AFAQ/AFNOR. Le dernier audit, réalisé pendant la première semaine d'octobre 2019, a conduit notre certificateur à demander le maintien de notre certification, qui est désormais délivrée selon la dernière version de la norme ISO 9001. Nous sommes fiers de ce résultat qui nous encourage à poursuivre un programme et une démarche d'amélioration continue.

# Réforme du droit de la copropriété : L'ordonnance du 30 octobre 2019

Le droit de la copropriété, issu de la loi du 10 juillet 1965, est en constante évolution. Au cours des seules 25 dernières années, le nombre d'articles de 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. La loi, dite Elan, du 23 novembre 2018 a autorisé le gouvernement à prendre deux ordonnances. La première à effet du 1<sup>er</sup> juin 2020, est venue, le 30 octobre dernier, redéfinir les règles de la copropriété. La deuxième est, en fait, un texte de simplification du code de la copropriété (exclusivement juridique) en cours de rédaction et qui donnera lieu à une nouvelle ordonnance prévue pour fin 2020.

## ■ EN MATIÈRE D'ADMINISTRATION DE LA COPROPRÉTIÉ

### Le objet étendu du syndicat :

Un point important a été rajouté à l'objet du syndicat des copropriétaires qui n'a plus seulement pour mission la conservation et l'administration des parties communes dudit syndicat mais son amélioration. Le législateur insiste donc sur ce point important.

### La responsabilité du syndicat :

Désormais 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 contrat de syndic :

Des prestations hors contrat pourront désormais être conclues avec le syndic.

### Le conseil syndical :

Il peut procéder à la mise en concurrence du syndic sauf dispense de l'assemblée générale et la notion de non-validité du mandat disparaît en cas de non-réalisation.

Les ascendants et descendants d'un copropriétaire peuvent désormais être membres du conseil syndical.

Une délégation de pouvoir est ajoutée pour les conseils syndicaux d'au moins trois membres aux fins de prendre les décisions relevant de la majorité des voix des présents, représentés ou votant par correspondance (exception faite de l'approbation des comptes et des budgets ou de l'adaptation des règlements de copropriété dans certains cas). Le montant de la délégation doit être voté en assemblée générale et pour une durée maximale de deux ans mais renouvelable. Une assurance responsabilité civile devra être souscrite et chaque décision prise devra faire l'objet d'un rapport pour informer les copropriétaires.

## ■ EN MATIÈRE DE DÉCISION AU SEIN DE LA COPROPRÉTIÉ :

Les pouvoirs publics entendent favoriser la prise de décision en copropriété et inciter les copropriétaires à s'investir davantage au sein de leur copropriété.

Ainsi, les votes par correspondance seront pris en compte au même titre que les personnes présentes

ou représentées selon un modèle fixé par arrêté ; mais si le texte de la résolution est modifié en séance, le copropriétaire sera assimilé comme défaillant.

Afin de limiter les effets néfastes de l'absence de prise de position liée à l'absentéisme, à l'abstentionnisme ou au blocage d'un certain nombre de copropriétaires, l'ordonnance généralise le mécanisme de « la passerelle » lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas adopté une résolution à la majorité de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix. La même assemblée se prononcera immédiatement à la majorité de l'article 24 en procédant à un second vote.

Ce dispositif s'applique aussi aux décisions relevant de la double majorité qualifiée de l'article 26, sous certaines conditions, un second vote à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires sera possible pour les décisions relatives à des actes d'acquisition immobilière, de disposition portant sur des parties communes, à la modification du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, ou encore à la suppression du poste de concierge ou de gardien.

L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux d'accessibilité n'est plus subordonnée à un vote de l'assemblée générale, mais fait l'objet d'un point d'information. L'assemblée pourra néanmoins s'y opposer.

L'ordonnance favorise également la tenue des assemblées générales afin de permettre à tout copropriétaire de solliciter la convocation et la tenue d'une assemblée à ses frais, pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits et obligations. Afin de prévenir le risque d'une multiplication des assemblées générales 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.

La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène et l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes relèvent désormais de la majorité de l'article 24.

L'ordonnance confirme également que le procès-verbal est notifié sans ses annexes.

## ■ EN MATIÈRE DE TRAVAUX D'INTÉRÊT COLLECTIF DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Afin de faciliter la réalisation de travaux au sein de la copropriété, l'intérêt collectif prime sur les intérêts particuliers de chaque copropriétaire. Cela permet d'éviter les blocages de quelques copropriétaires à la réalisation de travaux nécessaires, décidés par la majorité. Sont désormais concernés tous les travaux régulièrement et expressément votés par l'assemblée générale, sans recourir à une liste limitative.

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.

## ■ EN MATIÈRE DE REPRÉSENTATIVITÉ

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.

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 MATIÈRE DE RECOUVREMENT DES CHARGES

L'assiette du privilège spécial du syndicat des copropriétaires est étendue 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.

Émile

Dans quelques semaines,  
Émile arrive dans votre immeuble  
et sur votre smartphone...