
La réforme de la copropriété

Publié le 07/09/2020



Prévue par la loi ELAN (1), l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019, portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis (2) est entrée en vigueur, pour la plupart de ses dispositions, au 1er juin 2020. Cette ordonnance comporte plus de 40 articles qui viennent redéfinir le champ d'application, modifier, moderniser et simplifier la loi du 10 juillet 1965 (3).

Prévue par la loi ELAN (1), l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019, portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis (2) est entrée en vigueur, pour la plupart de ses dispositions, au 1er juin 2020. Cette ordonnance comporte plus de 40 articles qui viennent redéfinir le champ d'application, modifier, moderniser et simplifier la loi du 10 juillet 1965 (3).

Le décret d'application a été adopté le 2 juillet 2020 (4) et est entré en vigueur le 4 juillet 2020.

Cette réforme d'ampleur s'achèvera par l'élaboration d'un Code de la copropriété rassemblant tous les textes applicables en la matière. Celui-ci devrait voir le jour avant le premier trimestre 2021.

Le champ d'application du régime impératif de la copropriété est redéfini : le statut de la copropriété s'imposera désormais à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation (usage auquel il n'était pas fait référence dans la loi de 1965) dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Les centres commerciaux ou bureaux pourront donc désormais choisir leur mode d'organisation (L. 1965., art. 1).

Le régime est adapté aux petites copropriétés : les copropriétés dont le nombre de lots est inférieur ou égal à 5 lots ou dont le budget est inférieur à 15.000 euros sur les trois derniers exercices, bénéficient d'un régime dérogatoire (L. 1965 art. 41-8 à 41-12). Elles ne sont notamment pas tenues de constituer un conseil syndical (L. 1965 art. 41-8).

Le rôle et la responsabilité du syndicat des copropriétaires sont renforcés (Loi 1965, art. 14):

- il ne doit plus seulement veiller à la bonne administration des parties communes, et à la conservation de l'immeuble mais aussi œuvrer en vue de l'amélioration de ce dernier,
- il engage sa responsabilité dès lors que le dommage affectant un copropriétaire de l'immeuble ou un tiers à l'immeuble a sa source dans une partie commune, et non plus seulement en cas de

dommages occasionnés par un vice de construction ou un défaut d'entretien des parties communes (responsabilité sans faute).

Le rôle du Conseil syndical est renforcé (Loi 1965, art. 21-1 à 21-5) : l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut déléguer au conseil syndical, le pouvoir de prendre seul des décisions relevant en principe d'un vote à la majorité simple de l'Assemblée générale (majorité l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

Fonctionnement et obligations du Syndic : la réforme modifie notamment les modalités de résiliation de son contrat, afin d'assurer une continuité de gestion en cas de changement de syndic. Elle lui impose de nouvelles obligations et prévoit des sanctions en cas de manquement, par exemple en l'absence de mise à disposition par le syndic de la fiche synthétique au copropriétaire qui le demande (Loi 1965, art. 18, V, VI, VII, VIII).

La réalisation de travaux est facilitée d'une part en permettant à l'assemblée générale d'imposer à un copropriétaire l'exécution, même sur ses parties privatives, de tous travaux d'intérêt collectif, quels qu'ils soient (Loi 1965, art.9) et d'autre part en permettant à tout copropriétaire de réaliser, à ses frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sans autorisation de l'assemblée générale qui ne peut que s'y opposer s'ils portent atteinte à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou en raison de leur non-conformité avec la destination de l'immeuble (Loi 1965, art.25-2, Décret 1967, art. 10-1 à10-3).

La répartition des charges et frais entre copropriétaires est précisée : la répartition des charges afférentes à un service collectif ou un équipement commun qui ne sont pas individualisées (via des compteurs d'eau individuels par exemple), se fera en fonction de l'utilité « objective », c'est-à-dire appréciée objectivement par rapport au lot considéré, quel que soit l'usage effectif par un copropriétaire (Loi 1965, art. 10).

Nouveautés concernant l'assemblée générale des copropriétaires

Convocation (Loi 1965, art 17-1 AA) : tout copropriétaire peut désormais à ses frais, solliciter la convocation et la tenue d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits et obligations.

Démembrement de propriété (Loi 1965, art. 23)

Lorsqu'un lot fait l'objet d'un démembrement, c'est-à-dire qu'il appartient d'une part à un usufruitier (ou au titulaire d'un droit d'usage et d'habitation) et d'autre part à un nu-propiétaire (ou propriétaire), un mandataire commun doit être désigné. En l'absence d'accord, c'est le nu-propiétaire qui sera le mandataire commun.

En cas de pluralité de nus-propiétaires et à défaut d'accord, le juge reste compétent pour désigner l'un d'entre eux comme mandataire commun.

De nouvelles modalités de participation à l'assemblée générale (Loi 1965, art. 17-1 A et Décret 1967, art 13-1 et s.) (5)

La loi Elan a introduit un nouvel article 17-1 A dans la loi de 1965 permettant aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale non seulement par présence physique mais également par voie électronique. L'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. Ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre

la retransmission continue et simultanée des délibérations.

La loi a également consacré la possibilité pour un copropriétaire de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée et au moyen d'un formulaire, conformément à un modèle fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020 (6).

LOI ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

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

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Arrêté du 2 juillet 2020 fixant le modèle de formulaire de vote par correspondance aux assemblées générales de copropriétaires