



Syndic, conseil syndical, copropriétaires... tout ce qui change avec la loi ELAN



Une tribune libre de Francis Bourriaud. (© DR)



COPROPRIÉTÉ

Par [Le Revenu](#)

Publié le 09/02/2020 à 10:31 - Mis à jour le 09/02/2020 à 10:31

Depuis plus de 50 ans, c'est la loi du 10 juillet 1965 qui fait figure de texte de référence en matière de copropriété. Avec la loi ELAN, le moment est venu de moderniser ses règles. L'ordonnance du 30 octobre 2019 fait largement évoluer la gouvernance des copropriétés. Syndic, conseil syndical, copropriétaires : toutes les parties prenantes sont concernées. Les explications de Francis Bourriaud, directeur général de Syndicalur, courtier en copropriété.

L'ordonnance du 30 octobre 2019, en application de l'article 215 [de la loi ELAN](#), ne compte pas moins de 42 dispositions pour mettre à jour la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la [copropriété](#) des immeubles bâtis.

A LIRE AUSSI

Publié le 22/01/2020

[Impayés, vote en AG, conseil syndical : ces changements qui vont faciliter la vie des copropriétaires](#)

Publié le 05/01/2020

[Copropriété : votre syndic est-il trop cher ?](#)

Publié le 26/12/2019

[Comment changer de syndic de copropriété en cinq étapes](#)

PUBLICITÉ

Les décrets d'application modifiant le décret du 17 mars 1967 devront être rédigés et publiés. Une fois ratifiées, les 42 nouvelles dispositions entreront pour la plupart en vigueur le 1^{er} juin 2020.



Du nouveau dans les AG de copropriétaires

L'article 35 de l'ordonnance du 30 octobre 2019 s'attèle à un problème récurrent en copropriété : la difficulté à prendre des décisions par vote en AG. Aussi, pour faciliter le processus, en plus du vote par visio-conférence, les copropriétaires peuvent voter au moyen d'un formulaire. Les modalités de ce document seront établies conformément à un modèle déterminé par un arrêté.

En outre, l'ordonnance prévoit qu'un copropriétaire puisse solliciter la convocation d'une assemblée générale portant sur une question ne concernant que ses droits. D'autres initiatives individuelles deviennent possibles, sur validation en AG.

Ainsi, dans un immeuble ne comportant que des logements, les travaux d'accessibilité handicapés peuvent être réalisés par un copropriétaire à ses frais. Ce dernier notifiera alors au syndic une demande d'aménagement des travaux envisagés.

Le syndic inscrira ensuite à l'ordre du jour une résolution pour permettre aux autres copropriétaires de s'opposer aux travaux pour non-conformité à la destination de l'immeuble ou atteinte à la structure du bâtiment ou aux éléments d'équipements essentiels.

Des règles de majorité revues pour les votes en AG

L'ordonnance revoit les majorités qui s'imposent pour le vote de plusieurs dispositions, entre majorité simple (définie à l'article 24 de la loi du 10/08/1965), majorité absolue (cf. article 25 de la loi du 10/08/1965) et double majorité (cf. article 26 de la loi du 10/08/1965).

Ainsi, les votes de la suppression des vide-ordures et de l'autorisation permanente accordée aux forces de l'ordre de pénétrer dans les parties communes passent de la majorité absolue à la majorité simple. Par ailleurs, les modalités d'ouverture de porte d'accès à l'immeuble se votent désormais à la majorité absolue, et non plus à la double majorité.

Les règles de majorité d'un premier vote pour passer à un second vote évoluent également. La passerelle de l'article 25/25.1 de la loi du 10 juillet 1965 devient une obligation et non plus une possibilité. Elle s'applique désormais à toutes les dispositions se votant à la majorité de tous les copropriétaires, y compris aux résolutions prévoyant la création d'un syndicat secondaire ou une opération de scission.

De plus, une nouvelle passerelle est créée concernant l'article 26 : si la résolution recueille plus de 50% des présents et représentés et un tiers des votes de tous les copropriétaires, il est immédiatement procédé à un second vote à la majorité de l'article 25 – pour lequel la passerelle de l'article 25.1 ne s'applique pas.

Des pouvoirs accrus pour le conseil syndical

L'article 21 de l'ordonnance élargit la marge de manœuvre du conseil syndical. Ce dernier pourra recevoir une délégation pour prendre seul des décisions relevant de la



majorité de l'article 24, à condition d'être constitué au minimum de trois membres. Cette délégation ne pourra excéder deux ans renouvelables et l'assemblée fixera le montant maximum des sommes qui lui sont allouées.

Cette délégation devra être adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Quant aux décisions prises par le conseil syndical dans le cadre de cette délégation, elles seront adoptées à la majorité de ses membres. En cas de partage, la voix du président sera prépondérante.

Par ailleurs, le président du conseil syndical pourra assigner le syndic sous certaines conditions. En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président pourra agir sous délégation expresse de l'assemblée générale.

Bon à savoir également : le conseil syndical pourra désormais être constitué par des membres ascendants ou descendants du propriétaire.

Un contrat socle obligatoire pour le syndic

Dorénavant, le contrat «tout sauf» de la loi ALUR devient un contrat socle. Une amende administrative de 15.000 euros pourra être prononcée à l'encontre du syndic qui ne respecte pas le formalisme de ce contrat (hormis les syndics non rémunérés).

Les organisations professionnelles de syndic ont obtenu du gouvernement la possibilité d'offrir des prestations complémentaires en dehors du contrat «tout sauf» de la loi ALUR. Ces prestations annexes feront l'objet d'une convention qui devra être approuvée à la majorité simple.

Deux possibilités pour résilier le contrat du syndic

Le contrat peut être résilié au cours des trois mois précédent son terme et sans indemnités à l'initiative du syndicat ou du syndic. Dans ce cas, le conseil syndical devra être informé dans les trois mois précédent la tenue de l'assemblée générale.

Le contrat peut être résilié pour inexécution suffisamment grave du syndicat ou du syndic. À l'initiative du syndicat, le conseil syndical notifiera au syndic une demande d'inscription à l'ordre du jour en indiquant la nature des manquements reprochés.

À l'initiative du syndic, celui-ci devra notifier au président du conseil syndical les manquements reprochés au syndicat et convoquer une assemblée générale dans un délai minimum de deux mois suivant cette notification.

Une mise en concurrence du syndic assouplie

La loi ALUR a imposé la mise en concurrence, la loi ELAN l'a fixée à tous les trois ans en prévoyant une dispense. L'ordonnance revient sur ces dispositions : la périodicité est désormais calquée sur la durée du contrat du syndic et non plus tous les trois ans. La dispense, quant à elle, doit être proposée par le conseil syndical. En l'absence de mise en concurrence, le mandat du syndic élu dans ces conditions n'encourt plus la nullité.



De plus, le projet du contrat du syndic devra être accompagné d'une fiche d'informations selon un modèle fixé par le Conseil d'État.

En cas de changement de syndic, la nomination du nouveau syndic interviendra un jour franc après la tenue de l'assemblée générale le désignant. Le nouveau syndic ne pourra donc pas assurer le secrétariat, d'où la nécessité de nommer un copropriétaire comme secrétaire de séance.

En outre, à compter de la date de cessation de ses fonctions, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie et les références du compte bancaire dans un délai de quinze jours. Il dispose d'un mois pour compléter la transmission des documents y compris l'ensemble des éléments dématérialisés. Dans un délai de deux mois supplémentaires, il devra fournir les comptes des copropriétaires et du syndicat.

L'ordonnance impose ainsi un délai raccourci. Surtout, elle impose au syndic sortant de fournir l'ensemble des documents numériques, ce qui renforce l'entrée dans le numérique de la transmission des dossiers entre syndics.

Des règles de gestion revues pour les petites copropriétés

L'ordonnance du 30 octobre 2019 revoit certaines règles de gestion pour les plus petites copropriétés.

Ainsi, la dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé pour les copropriétés de moins de quinze lots est supprimée et entrera en vigueur le 31/12/2020.

Pour les immeubles de cinq lots au maximum, le syndicat n'est plus tenu de constituer un conseil syndical et n'est pas obligé de tenir une comptabilité en partie double.