

Libres propos

COPROPRIÉTÉ

674

Copropriété: le temps de la réforme a sonné! Aux notaires de s'en saisir

POINTS CLÉS → La réforme de la copropriété était le thème du dernier petit-déjeuner juridique organisé conjointement par la chambre des notaires de Paris et LexisNexis, le 16 juillet dernier → Les deux intervenants à ce webinaire reviennent sur le rôle du notaire en la matière



Matthieu Poumarède, professeur à l'université Toulouse Capitole, directeur de l'Institut des études juridiques de l'urbanisme, de la construction et de l'environnement

Céline Galy-Carcenac, notaire à Paris, Groupe Cheuvreux

Avec la publication du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020¹, entré en vigueur, pour l'essentiel de ses dispositions, le 4 juillet 2020, la réforme au long cours de la copropriété est enfin lancée. Point de révolution. Le notaire reconnaîtra les équilibres originels qui ont été conservés dans une volonté de « *respecter les droits individuels* » de chacun des copropriétaires, harmonieusement combinés avec la « *gestion collective* » de l'immeuble, patrimoine commun. Mais les nouveautés intéressant le notariat sont néanmoins légion. Au premier chef, le notaire en rencontrera certaines lors des ventes de lots de copropriété. Mais, plus avant, l'esprit de la réforme par laquelle le législateur a cherché tant à simplifier qu'à améliorer le droit de la copropriété peut conférer au notaire un rôle accru en droit de la copropriété et plus généralement en droit de l'organisation de l'immeuble dont, paradoxalement, l'ordonnance du 30 octobre 2019 pourrait être le moteur. Le premier objectif de simplification peut être illustré de quelques exemples divers que la pratique notariale mettra à profit. La simplification passe parfois par la consécration de solutions jurisprudentielles telle que l'affirmation de la règle selon laquelle « *aucune servitude ne peut*

être établie sur une partie commune au profit d'un lot » (art. 6-1 A). Mais le plus souvent, il s'agit de faciliter les montages d'opération. Ainsi, l'avis préalable du maire et l'autorisation préfectorale préalable à la scission en volume sont, heureusement, supprimés (art. 28-4). De même, il est précisé que les droits relatifs à la surélévation bénéficient uniquement aux « copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée » et non plus à ceux « de l'étage supérieur du bâtiment surélevé » (art. 35), ce qui lèvera de nombreuses incertitudes, alors que la surélévation demeure une alternative sérieuse à un foncier se raréfiant. Enfin, telle la possibilité de constituer un syndicat secondaire non seulement en présence de plusieurs bâtiments, mais également en présence d'entités homogènes susceptibles de gestion autonome, les mesures ont pour objectif de simplifier la gestion de la copropriété, notamment concernant les grandes copropriétés qui ne font pas l'objet d'un régime particulier.

Cette volonté bienvenue de simplifier le droit de la copropriété se double d'un second objectif : l'améliorer en définissant un nouveau cadre juridique afin de conférer davantage de souplesse au statut de la copropriété (1) tout en procédant par ailleurs à une rénovation des pouvoirs au

sein de la copropriété afin de fluidifier la prise de décision (2).

1. Un cadre juridique rénové

La première évolution concerne le champ d'application du statut de la copropriété qui se décompose désormais en un secteur protégé et un secteur libre ; la seconde concerne l'unité du régime de la copropriété qui devient pluriel. Alors que la première évolution constitue une rupture, la seconde est le fruit d'une évolution amorcée depuis plusieurs années. Les deux renforcent le rôle du conseil et, partant, du notaire.

A. - L'avènement d'un secteur libre et d'un protégé du statut de la copropriété

Alors que le champ d'application du statut de la copropriété était essentiellement défini par la structure de l'immeuble bâti, c'est une autre approche que la réforme propose désormais, en ajoutant un second critère : l'usage de l'immeuble. L'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi du 20 juillet 1965 est ainsi modifié : « *La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes* ». Seuls sont désormais impérativement soumis au statut de la copropriété les immeubles à usage total ou partiel d'habitation qui constituent, en quelque sorte, le secteur protégé de la copropriété. Tous les autres (centre commercial, immeuble de bureaux, ensemble immobilier, etc.) ne sont plus soumis qu'à titre supplétif au statut de la copropriété : ils relèvent, pourrait-on dire, de son secteur libre.

CONSEIL PRATIQUE

→ Ce regain de liberté, en même temps qu'il mettra fin aux stratégies plus ou moins licites de contournement du statut engendrera aussi un fort besoin de conseil, pour lequel le notaire sera sollicité, qu'il s'agisse d'immeubles d'ores et déjà sous le régime de la copropriété (pour lesquels se pose la question de savoir s'il est préférable qu'ils demeurent sous ce statut ou en sortent) ou d'immeubles qui nécessitent une organisation (immeubles à construire, immeubles divisés, etc.).

1 : JCP N 2020, n° 28, act. 604.

Au cas par cas, il conviendra alors de choisir une organisation de l'immeuble qui réponde aux objectifs poursuivis par les clients

Au cas par cas, il conviendra alors de choisir une organisation de l'immeuble qui réponde aux objectifs poursuivis par les clients tout en demeurant dans le champ des prescriptions de l'article 1^{er}, II de la loi du 10 juillet 1965 qui pose quelques bornes à la liberté de choisir une organisation de l'immeuble : il doit être établi une convention dérogeant expressément à la loi du 10 juillet 1965 et « *mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs* ». Un abandon total du statut de la copropriété en faveur d'une division en volume est donc possible : aux termes d'un état descriptif de division en volume, chacune des parties privatives constitue un lot de volume ; les parties communes demeurant en indivision seront quant à elles gérées par une personne morale (ASL par exemple) ; enfin, le dispositif sera complété par un cahier des charges et des servitudes.

Tout au contraire se pose la question de savoir s'il est envisageable de demeurer sous le statut de la copropriété tout en écartant telle ou telle règle (relative aux charges ou aux règles de majorité par exemple). Bien qu'une partie de la doctrine émette des doutes sur une telle possibilité, lui préférant une sortie du statut adossée à une ASL, quitte à se soumettre conventionnellement à certains aspects du régime, le notaire devra, tant au regard de l'article 1^{er}, II que de la situation concrète, emporter par ses conseils l'adhésion des copropriétaires. En effet, en tout état de cause, la sortie du statut de la copropriété, lorsqu'elle est possible, est soumise à une condition formelle préalable : les nouvelles conditions d'organisation de l'immeuble doivent avoir été « *adoptées par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat* ».

B. - Une pluralité de régimes de copropriété

L'ordonnance achève un mouvement qui s'est peu à peu esquissé au fil des réformes, en faveur d'un régime pluriel de la copropriété en consacrant de vrais régimes différenciés. Ces régimes s'imposant aux copropriétaires dès lors que leurs conditions sont réunies, cela nécessitera un accompagnement du notaire mais aussi

une information de sa part lorsqu'il sera amené à instrumenter un acte entraînant un changement de régime (diminution ou augmentation du nombre de lots et/ou de copropriétaires par exemple).

• **Les dispositions particulières aux petites copropriétés.** – La taille de la copropriété s'apprécie soit par le nombre de lots (5 lots ou moins), soit par son enveloppe budgétaire (le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros). Pour ces copropriétés, l'objectif poursuivi est de rapprocher le droit de la pratique. Pour ce faire, plusieurs leviers ont été utilisés : alléger la gestion (constitution facultative du conseil syndical), fluidifier la prise de décision (possibilité de prendre des décisions par consultation écrites en dehors d'une AG, consultation informelle des copropriétaires à l'occasion d'une réunion, etc.) et simplifier les obligations comptables (dispense de tenir une comptabilité en partie double).

• **Les dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.** – Au-delà de mesures destinées à fluidifier la prise de décision (possibilité de se réunir et de prendre des décisions en dehors du formalisme de l'assemblée générale, etc.), l'objectif principal est d'adapter la prise de décision au nombre de copropriétaires, pour surmonter les difficultés de majorité. C'est ainsi que les décisions de l'assemblée relevant de l'article 24 peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix, tandis que celles relevant de l'article 25 seront prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix. Pour toutes les autres décisions, l'unanimité est donc nécessaire. Malgré ces précautions, une situation de blocage peut survenir. Elle sera alors réglée par un appel à des dispositions largement inspirées du droit de l'indivision.

EXEMPLE

→ **Par exemple, l'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du Code civil.**

2. La rénovation des pouvoirs

Les pouvoirs ne sont pas refondus. Les options les plus tranchées, un temps évoquées, ont été écartées au profit d'une évolution logique des pouvoirs. Si l'objet (et la responsabilité du syndicat) s'est étendu à l'amélioration de l'immeuble (en attendant le retour du plan pluriannuel de travaux ?), les pouvoirs des copropriétaires, pris individuellement, sont étendus à certains égards, la prise de décision en assemblée générale est fluidifiée, tandis que le rôle du conseil syndical est renforcé.

A. - L'extension des prérogatives du copropriétaire

Pris individuellement, les copropriétaires voient leurs prérogatives se renforcer dès lors du moins que ce n'est pas à l'encontre de la collectivité. C'est ainsi qu'alors que seul le syndic pouvait convoquer l'assemblée générale, soit de sa propre initiative, soit sur demande du conseil syndical, soit sur demande d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, il n'en va plus ainsi. Désormais, un seul copropriétaire peut 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 (art. 17-1 AA). Dans un même ordre d'idée, tout copropriétaire peut 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. Contrairement au droit antérieur, la réalisation de ces travaux n'est plus subordonnée à un vote de l'assemblée générale, mais fait l'objet d'un point d'information (art. 25-2). Le seul moyen pour l'assemblée générale de s'y opposer est de prendre, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, une décision motivée, fondée sur l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou sur leur non-conformité à la destination de l'immeuble. Mais ce renforcement des prérogatives du copropriétaire trouve une limite : afin d'éviter les blocages de quelques copropriétaires à la réalisation de travaux nécessaires, décidés par la majorité d'entre eux, l'interdiction pour un copropriétaire de faire obstacle à la réalisation, au sein de ses parties privatives, de travaux régulièrement votés en assemblée générale est étendue à la réalisation de tous travaux d'intérêt collectif (art. 9, II).

REMARQUE

→ Il est toutefois 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.

B. - La fluidification de la prise de décision en assemblée générale : l'extension des « passerelles »

À n'en pas douter, il s'agit là d'une amélioration notable qui permettra d'éviter des situations de blocages, notamment en cas de vente d'un immeuble irrégulier au regard du droit de la copropriété, en permettant une adoption plus aisée de nombre de décisions.

D'une part, toutes les décisions relevant de la majorité absolue peuvent être adoptées à la majorité de l'article 24 lorsque, dans un premier temps, l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas adopté la résolution à la majorité absolue mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix

de tous les copropriétaires composant le syndicat : création d'un syndicat secondaire, scission de copropriété, aliénation du droit de surélévation d'un bâtiment se situant dans le périmètre d'un droit de préemption urbain, etc.

D'autre part, ce mécanisme de la passerelle concerne également les décisions relevant de la double majorité de l'article 26 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix), qui pourront être adoptées dans le cadre d'un second vote immédiat, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, dès lors qu'elles auront recueilli l'approbation de la moitié des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il s'agit des actes d'acquisition ou de disposition immobilières, de la modification du règlement de copropriété, etc.

C. - Le renforcement de la position du conseil syndical

Si le conseil syndical n'est toujours pas un « conseil d'administration », ses pouvoirs se sont renforcés par le biais de la délégation

de pouvoirs de l'assemblée générale. Bien qu'elle soit encadrée par plusieurs conditions, il s'agit là certainement d'une mesure phare de la gouvernance. Pour bénéficier de cette délégation de pouvoir, le conseil syndical doit être composé d'au moins trois membres. Cette délégation ne peut porter que sur des décisions relevant de la majorité simple (art. 24) excepté l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel et les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires. L'assemblée générale met en place un certain nombre de garde-fous : elle fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs et fixe la durée de la délégation accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans (renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale). Enfin, le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

Textes

ENVIRONNEMENT

675

Énergie et climat : publication d'une ordonnance d'adaptation au droit de l'UE

Ord. n° 2020-866, 15 juill. 2020 : JO 16 juill. 2020

Une ordonnance du 15 juillet 2020 transpose les directives européennes de 2018 relatives à l'**efficacité énergétique** (PE et Cons. UE, dir. (UE) 2018/2002, 11 déc. 2018 : JOUE n° L 328, 21 déc. 2018), les **énergies renouvelables** (PE et Cons. UE, dir. (UE) 2018/2001, 11 déc. 2018 : JOUE n° L 328, 21 déc. 2018) et la **perform-**

mance énergétique des bâtiments (PE et Cons. UE, dir. (UE) 2018/844, 30 mai 2018 : JOUE n° L 156, 19 juin 2018).

Elle est prise sur fondement de la loi énergie et climat du 8 novembre 2019 (L. n° 2019-1147, 8 nov. 2019, art. 39 : JO 9 nov. 2019 ; JCP N 2020, n° 12, act. 298).

L'ordonnance :

– prévoit, lorsque cela est techniquement et économiquement réalisable, l'obligation d'installer des systèmes d'automatisation et de contrôle dans les bâtiments tertiaires les plus consommateurs, ainsi que des dispositifs de régulation de la température par pièce dans tous les bâtiments résidentiels et tertiaires en cas d'installation ou de modification d'un générateur de chaleur ;

– accroît aussi l'information individuelle des ménages sur leur consommation d'énergie lorsqu'ils occupent un logement dont le chauffage, le refroidissement et la production d'eau chaude sanitaire sont collectifs, ainsi que des abonnés à un réseau de chaleur ;

– étend aux systèmes de chauffage les obligations d'inspection et d'entretien déjà en vigueur pour les chaudières.

• La déclinaison réglementaire de ce texte a été prévue (V. JCP N 2020, n° 30, act. 657. – JCP N 2020, n° 30, act. 658).

Ces dispositions entrent en vigueur le 17 juillet 2020, à l'exception des mesures d'information sur les consommations qui entreront en vigueur le 25 octobre prochain.