

# 1 La réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019



Pascaline DÉCHELETTE-TOLOT,  
avocat associé LPA-CGR,  
spécialiste en droit immobilier,  
médiateur

L'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 publiée au *Journal officiel* du 31 octobre 2019 était annoncée par la loi Élan<sup>1</sup>.

L'article 215 de la loi Élan autorisait le Gouvernement, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, à prendre par voie d'ordonnance les mesures relevant du domaine de la loi visant, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2020, à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux.

La tâche impartie à cette ordonnance consistait :

- à redéfinir le champ d'application de la loi sur la copropriété<sup>2</sup>, et à l'adapter en fonction des caractéristiques des immeubles, de leur destination, de la taille des copropriétés et à modifier les règles d'ordre public applicables ;
- à clarifier, moderniser, simplifier, et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision, les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat, du conseil syndical et du syndic.

Cette ordonnance a donné lieu à un projet de loi de ratification qui a été déposé devant le Parlement le 15 janvier 2020 soit dans le délai de 3 mois à compter du 31 octobre 2019, date de sa publication.

Cette ordonnance, riche de 42 articles répartis en six titres, répond à l'objectif qui lui a été fixé en procédant à une restructuration/simplification du statut de la copropriété des immeubles bâtis, sans pour autant que l'équilibre de la loi de 1965 en soit bouleversé, ce qui est opportun en considération des 10 millions de logements soumis à ce statut.

Le nouveau système mis en place apparaît plus souple(1), organisé pour éviter les blocages qui ont pu dans le passé paralyser le fonctionnement de certaines copropriétés(2), il modifie certains équilibres entre les organes de la copropriété afin de donner les coudées franches aux conseils syndicaux(3).

## UN SYSTÈME PLUS SOUPLE

### A. - Un statut impératif pour l'habitation (L., art. 1-I)

Dorénavant, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2020, le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne s'appliquera de façon impérative qu'aux immeubles à usage total ou partiel d'habitation.

Le droit de la copropriété est connu dans les immeubles d'habitation dans lesquels les copropriétaires de lots privatifs et d'une quote-part de parties communes connaissent les grandes règles de fonctionnement qui, même si elles vont être partiellement modifiées, répondent aux mêmes principes : tenue d'assemblée générale annuelle au cours desquelles les copropriétaires expriment leurs votes.

### B. - Un statut optionnel

Pour les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété répartie par lots entre plusieurs personnes et pour tout ensemble immobilier comprenant des parcelles ou des volumes bâtis ou non faisant l'objet de droits de propriété privatifs, le statut de la copropriété peut s'appliquer mais un régime différent est possible.

Les **conditions nécessaires** pour ne pas être soumis au statut de la copropriété sont l'existence d'une convention dérogeant expressément au statut de la copropriété, mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment

structurée pour assurer la gestion des éléments et services communs, à défaut de remplir ces conditions le statut de la copropriété restera applicable.

### C. - Clarification

Dans le prolongement de la loi Élan, les parties communes spéciales figurent désormais à l'article 4 de la loi de 1965. La notion de quote-part de parties communes spéciales est également introduite, ainsi une certaine autonomie est accordée aux copropriétaires qui auront ensemble des droits sur certaines parties communes de l'immeuble appelées parties communes spéciales. Celles-ci sont affectées à l'usage **ou** l'utilité de plusieurs copropriétaires et non plus à l'usage **et** l'utilité de ceux-ci.

Il en est de même des parties communes à jouissance privative qui ont été définies par l'article 209 de la loi Élan modifiant l'article 6-3 de la loi de 1965. Ces parties communes appartiennent indivisément à tous les copropriétaires, le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot, affecté à l'usage **ou** à l'utilité exclusive d'un lot auquel il est attaché, il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. L'ordonnance précise que le droit de jouissance privative peut être assorti de charges spécifiques.

L'article 8 de la loi est également clarifié en ce que le règlement de copropriété énumère s'il y a lieu les parties communes spéciales et celles à jouissance privative.

L'article 10 de la loi, relatif aux charges, fait état de l'utilité **objective** requise pour déterminer les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs.

1. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique : JCP N 2018, n° 48, act. 903.

2. L. n° 65-557, 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété.

## ÉVITER LES BLOCAGES

Différentes mesures de l'ordonnance permettent d'éviter les blocages. Il s'agit tout d'abord des modalités de prise de décision, des majorités, des décisions dont la majorité requise a été diminuée. Les travaux d'intérêt collectif sont également facilités et le vote par correspondance permet d'éviter le blocage lié à l'absentéisme. Outre ces mesures propres à la prise de décision (A) l'ordonnance a renforcé ou créé des organisations spécifiques qui vont aider la gestion de copropriétés qui jusqu'alors étaient soumises à des blocages (B).

### A. - Modalités de prise de décision

#### 1° La généralisation des passerelles

Les décisions prises à la majorité absolue ou à la majorité de l'article 25 ou à la majorité qualifiée bénéficient désormais de la possibilité de recourir à la passerelle prévue à l'article 25-1 et 26-1 de la loi qui a été simplifiée<sup>3</sup>.

En effet lorsqu'une décision d'assemblée générale est soumise à la majorité absolue (ou article 25) et que le projet présenté ne recueille qu'au moins le tiers des voix, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. La possibilité de réunir dans un délai de 3 mois une nouvelle assemblée générale pour statuer à la majorité de l'article 24 est supprimée.

Ce mécanisme de la passerelle est rétabli pour les décisions relevant de la majorité renforcée. L'article 26-1 de la loi qui avait été abrogé par la loi du 13 juillet 2006<sup>4</sup> est rétabli. Ainsi lorsqu'une décision relevant de la majorité de l'article 26 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix) votée par la moitié des copropriétaires présents ou représentés, recueille 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.

Ces deux dispositions facilitent la prise de décision plus rapide et rendent plus aisé certains votes notamment lorsque des parties communes sont en cause. Le recours à la passerelle est une obligation pour le syndic.

#### 2° Les décisions soumises à des majorités moindres

La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène qui relevait de l'article 25 sera votée à la majorité de l'article 24.

L'autorisation permanente donnée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes relève désormais de la majorité de l'article 24, h.

Les décisions concernant les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires<sup>5</sup>.

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. Le vote relatif à ces dispositions relève désormais de l'article 25 g, alors qu'auparavant les décisions relatives à la fermeture de l'immeuble étaient prises à la majorité renforcée de l'article 26 de la loi.

Les travaux relatifs à l'accessibilité des logements aux personnes handicapées peuvent être réalisés par chaque copropriétaire à ses frais selon des modalités nouvelles de vote : le copropriétaire notifie au syndic cette demande qui constitue un « point d'information » lors de l'assemblée générale. Celle-ci peut à la majorité des voix des copropriétaires s'opposer à la réalisation de ces travaux, la motivation doit en être l'atteinte à la structure de l'immeuble ou à ses

éléments d'équipement essentiels ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

#### 3° Les travaux d'intérêt collectif dans les parties privatives

L'article 9 de la loi qui pose le principe de la libre disposition pour un copropriétaire de son lot est modifié afin de privilégier l'intérêt collectif.

La réalisation des travaux d'intérêt collectif décidée par l'assemblée générale devient la priorité. Désormais un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêts collectifs régulièrement décidés. Si une solution moins préjudiciable aux copropriétaires existe, n'affectant pas ses parties privatives, il convient de la retenir sauf si les circonstances justifient de faire autrement. Le syndicat des copropriétaires est maître d'ouvrage pour la réalisation de ces travaux d'intérêt collectif.

Les travaux supposant d'avoir accès aux parties privatives d'un copropriétaire doivent lui être notifiés 8 jours avant leur démarrage.

Le principe de l'indemnisation du copropriétaire qui subit un préjudice est maintenu, l'indemnité est à la charge du syndicat et est répartie entre les copropriétaires en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

#### 4° Le vote par correspondance

La loi Élan avait dans son article 211 instauré la possibilité de vote par correspondance, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique. L'ordonnance est silencieuse quant aux moyens électroniques de participer au vote, cependant elle vient clarifier la prise en compte du vote par correspondance en précisant que si en cours d'assemblée générale une résolution est amendée le copropriétaire qui a voté favorablement par correspondance sera considéré comme défaillant. Cette précision met un terme à la controverse née de la rédaction antérieure de cet article.

### B. - Les organisations spécifiques

Outre l'assouplissement des règles de majorité, la clarification ou la création de certaines organisations spécifiques constitue des leviers en faveur de la prise de décisions utiles à l'entretien ou l'amélioration de l'immeuble. En effet le syndicat des copropriétaires a désormais comme objet outre la conservation et l'administration des parties communes, l'amélioration de l'immeuble<sup>6</sup>.

#### 1° Le syndicat secondaire

L'article 31 de l'ordonnance modifie l'article 27 de la loi, il est logé sous le chapitre 1 intitulé « faciliter le recours au syndicat secondaire, à la division en volume de la copropriété et au mandataire ad hoc ». Le périmètre du syndicat secondaire est étendu. La notion d'entité homogène fait son apparition sous cet article. La constitution d'un syndicat secondaire est possible lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles de gestion autonome.

Les copropriétaires concernés par ce regroupement, réunis en assemblée spéciale pourront décider à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat dit « secondaire ».

Comme pour le syndicat principal des copropriétaires, le syndicat secondaire a désormais pour objet, outre la gestion et l'entretien des bâtiments ou entités homogènes concernées, l'amélioration de ceux-ci.

L'article 28 de la loi qui traite de la scission de copropriété et de la division en volume est modifié en ce qui concerne cette

3. Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 26.

4. Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 29.

5. L. 10 juill. 1965, art. 25 g.

6. Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 11 modifiant L. 10 juill. 1965, art. 14.

dernière. L'avis du maire de la commune et l'autorisation du représentant de l'État ne sont plus nécessaires à la mise en place d'un processus de division en volume. Cette amélioration n'est toutefois pas déterminante pour rendre plus aisé ce processus.

### 2° Les petites copropriétés

Cinq articles exposent les dispositions particulières aux petites copropriétés. Après l'article 41-7 de la loi est inséré un chapitre IV ter dont la section 1 porte sur les dispositions particulières aux petites copropriétés.

Les petites copropriétés concernées par les articles 41-8 à 41-12 sont les syndicats de copropriétaires qui comportent au plus 5 lots à usage de logements, de bureaux, de commerces ou ceux dont le budget prévisionnel moyen du syndicat sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

Pour ces petites copropriétés, il n'est pas nécessaire de constituer un conseil syndical, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double, ses engagements financiers peuvent être constatés en fin d'exercice.

Certaines décisions peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite sans qu'il soit nécessaire de convoquer une assemblée générale, les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion. Le formalisme requis pour la prise de telles décisions est réduit, la consultation est organisée par le syndic à la demande d'un copropriétaire ou à son initiative, le syndic précise le délai dans lequel une réponse à la consultation doit être donnée. Ces règles de fonctionnement souple ne sont pas applicables au vote du budget prévisionnel ni à l'approbation des comptes.

Les petites copropriétés qui ont adopté la forme coopérative voient également leur gestion facilitée par la création de l'article 41-11 de la loi.

### 3° Les copropriétés à deux copropriétaires

Les copropriétés à deux copropriétaires font l'objet de 11 articles nouveaux dans la loi<sup>7</sup>. Ces dispositions sont créées pour mettre un terme aux situations de blocage permanent des copropriétés à deux copropriétaires dans lesquelles un désaccord subsiste entre ceux-ci.

Lorsque le syndic n'est pas professionnel il peut, avec l'accord de l'autre copropriétaire, déléguer à un tiers une partie de sa mission ce qui constitue une exception à la règle selon laquelle, seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer<sup>8</sup>.

En cas de conflit d'intérêts du syndic non professionnel, l'autre copropriétaire peut exercer une action en paiement des charges contre celui-ci.

Des dispositions consacrent la primauté du copropriétaire qui détient le plus de voix, il s'agit des décisions qui relèvent de la majorité de l'article 24 ainsi que la désignation du syndic, des décisions relevant de la majorité de l'article 25 si le copropriétaire majoritaire détient au moins les deux tiers des voix.

Indépendamment du nombre de voix, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble même si ces mesures ne sont pas urgentes.

L'article 41-17 dispose que des décisions peuvent être prises sans assemblée générale sauf pour ce qui concerne le vote du budget prévisionnel, l'approbation des comptes. Le copropriétaire décisionnaire doit notifier la décision, il est chargé de son exécution, chacun est tenu d'une contribution aux dépenses proportionnellement à ses tantièmes.

L'article 41-18 dispose que les deux copropriétaires peuvent se réunir sans convocation et prendre ainsi toutes les décisions. Chaque copropriétaire peut en outre convoquer l'autre à une assemblée générale en lui notifiant l'ordre du jour. Le copropriétaire peut contester la décision prise par l'autre dans un délai de 2 mois à compter de sa notification dans l'hypothèse où une décision est prise sans réunion de l'assemblée générale.

Le copropriétaire non syndic tient à la disposition de l'autre un état de ses dépenses et de ses créances.

Un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer un acte auquel l'autre s'oppose si le refus du second met en péril l'intérêt commun. Le président du tribunal peut prescrire ou autoriser toutes mesures urgentes que requiert l'intérêt commun. L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant des deux tiers des tantièmes.

## MODIFICATION DES ÉQUILIBRES ENTRE LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

### A. - Le syndicat des copropriétaires

L'objet du syndicat des copropriétaires est étendu à l'amélioration de l'immeuble. Ceci constitue un appel notamment au respect de la réglementation thermique et de la performance énergétique exigé par les textes. Si l'obligation d'établir un plan pluriannuel de travaux a été supprimée, l'amélioration de l'immeuble sera utilement invoquée pour procéder à la rénovation énergétique de celui-ci.

La responsabilité du syndicat est généralisée, elle est engagée pour tout dommage causé aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes. Cette responsabilité va au-delà du vice de construction ou du défaut d'entretien des parties communes qui limitait jusqu'alors l'étendue de la responsabilité du syndicat des copropriétaires (nouvel article 14 de la loi).

Le syndicat des copropriétaires percevra en priorité les sommes qui lui sont exigibles lors de la vente de parties communes, le solde sera réparti entre les copropriétaires

proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot<sup>9</sup>.

Pour favoriser le recouvrement des sommes dues au syndicat l'article 19 de la loi est modifié en ce que le syndic a qualité pour faire inscrire l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires sans autorisation de l'assemblée générale.

Toutes les créances du syndicat sont garanties par le privilège immobilier spécial du syndicat des copropriétaires prévu à l'article 2374 du Code civil.

### B. - Le syndic

Le syndic non professionnel, auparavant qualifié de bénévole ou coopératif, doit être propriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer. Si cette condition de copropriétaire disparaît, le mandat de syndic non professionnel devient caduc à l'expiration d'un délai de 3 mois<sup>10</sup>.

Pendant ce délai de 3 mois le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de désignation d'un nouveau syndic.

7. L. 10 juill. 1965, art. 41-13 à 41-23.

8. L. 10 juill. 1965, art. 18 IV.

9. Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 13.

10. L. 10 juill. 1965, art. 17.2 mod. par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 14.

C'est principalement l'article 18 de la loi qui énumère les **missions et fonctions du syndic**, celui-ci subit plusieurs modifications aux termes de l'article 15 de l'ordonnance.

Le syndic assure la conservation des archives du syndicat, le syndicat peut confier ses archives à une entreprise spécialisée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette mission est explicite.

Les dispositions qui prévoyaient pour les syndicats professionnels de copropriétés ayant au plus 15 lots à usage de logement, bureau et commerce, la dispense d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat sont supprimées. Ainsi la volonté du législateur est de généraliser pour les copropriétés à usage total ou partiel d'habitation, quelle que soit leur taille, l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé.

L'ordonnance précise que le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée et approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

La fin des relations entre le syndic et le syndicat est détaillée : la **fin du contrat** peut être prononcée sans indemnité lorsque les questions de la désignation d'un nouveau syndic et de la fixation de la date de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les 3 mois précédant le terme du contrat. Le syndic qui souhaite mettre un terme à son contrat informe le conseil syndical au plus tard 3 mois avant la tenue de l'assemblée générale destinée à se prononcer sur son renouvellement. L'assemblée générale désigne le nouveau syndic, fixe la date de la fin du contrat et la prise d'effet du nouveau contrat au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

La **résiliation du contrat** résulte d'une inexécution suffisamment grave par l'une ou l'autre des parties :

- soit le syndic prend l'initiative de la résiliation, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical ou à défaut à l'ensemble des copropriétaires en précisant les griefs invoqués. Dans un délai de 2 mois suivant la notification le syndic convoque une assemblée générale en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation prend effet un jour franc après la tenue de l'assemblée générale. L'assemblée désigne un nouveau syndic et fixe la date de prise d'effet de son contrat ;

- soit le conseil syndical prend l'initiative de la résiliation, il notifie au syndic une demande motivée, précisant ses griefs, afin que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. L'assemblée se prononce sur la question de la résiliation et fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale. Si le syndicat désigne alors un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Ces règles précises orchestrant la fin du mandat de syndic ont pour effet de mettre en place une période de transition pour éviter que le syndicat de copropriétaires se trouve dépourvu de syndic.

Concernant la **rémunération du syndic**, l'article 16 de l'ordonnance apporte des innovations sur ce point.

Le forfait reste le principe de rémunération du syndic pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission.

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'État.

Le **contrat type de syndic** reste la règle, il est défini par décret en conseil d'État.

Pour simplifier la compréhension des copropriétaires il est prévu que le projet de contrat soit accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées, selon un modèle fixé par arrêté, cette initiative est bienvenue compte tenu de la complexité du contrat type de syndic.

En cas de manquement aux dispositions ci-dessus (forfait, rémunération spécifique complémentaire, contrat type, fiche d'information) le syndic encourt une amende administrative de 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une

personne morale en application des règles du Code de la consommation.

Les **prestations de services, autres que celles de la mission de syndic**, résultent d'une convention passée entre le syndic et le syndicat après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance<sup>11</sup>.

Les conventions passées entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique doivent être autorisées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24. À défaut, les conventions ne sont pas opposables au syndicat.

Les dispositions ci-dessus de l'article 18.1.A de la loi modifiées par l'article 16 de l'ordonnance ne s'appliquent pas si le syndic n'est pas rémunéré.

En cas de **changement de syndic**, l'ancien syndic doit, dans un délai de 15 jours à compter de la cessation de ses fonctions, transmettre la situation de trésorerie les références des comptes bancaires et les coordonnées de la banque.

Il dispose d'un délai d'un mois pour transmettre au nouveau syndic les documents, les archives du syndicat, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la copropriété. Il dispose d'un délai de 2 mois pour fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires et les comptes du syndicat après apurement et clôture.

L'ordonnance clarifie et organise précisément certaines étapes du contrat de syndic qui sont en pratique source de difficultés, la fin du contrat, la résiliation du contrat, la transmission de la documentation. Elle permet désormais au syndic d'avoir en marge de sa mission la possibilité d'organiser des prestations spécifiques à destination des copropriétaires.

## C. - Le conseil syndical

Le conseil syndical sort renforcé dans son rôle de contre-poids des pouvoirs au sein de la copropriété.

Un chapitre de l'ordonnance a pour objet de renforcer les pouvoirs du conseil syndical<sup>12</sup>.

L'article 21 de la loi est modifié quant à l'obligation de mise en concurrence pour le choix du syndic qui incombe au conseil syndical. Celle-ci n'est plus limitée, devant initialement être mise en œuvre tous les 3 ans, elle peut intervenir à chaque désignation d'un nouveau syndic. Le défaut de mise en concurrence du syndic ne peut plus être invoqué comme motif d'illégalité de sa désignation.

Tout copropriétaire peut demander d'inscrire à l'ordre du jour des projets de contrat de syndic qu'il communique. Le projet de contrat soumis à l'assemblée générale sera conforme au contrat type et accompagné de la fiche d'information visée à l'article 18.1.A nouveau de la loi.

L'assemblée générale peut dispenser le conseil syndical de mise en concurrence par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette résolution devra être votée lors de l'assemblée générale précédant celle du renouvellement ou de la désignation du syndic.

Il peut demander au syndic la communication de tous les documents relatifs à la gestion du syndicat des copropriétaires. Le syndic doit transmettre les pièces dans le mois de la demande, à défaut des pénalités dont le montant est fixé par décret seront imputées sur les honoraires.

Les ascendants ou descendants des copropriétaires peuvent être membres du conseil syndical. En revanche la liste des personnes écartées de la possibilité de faire partie du conseil syndical est complétée, il s'agit notamment des préposés du syndic, de leur conjoint, de leurs partenaires...ces interdictions ne visent pas le syndic non professionnel.

11. Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 16 II.

12. Art. 20 et 21.

Le conseil syndical dispose désormais d'une délégation de pouvoir faisant l'objet de cinq nouveaux articles de la loi<sup>13</sup>.

Cette délégation de pouvoir spécifique consentie au conseil syndical se distingue de la délégation de pouvoir prévue par l'article 25 de la loi qui porte expressément sur l'une des décisions visées à l'article 24 de la loi. En effet l'assemblée générale peut désormais déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, votants par correspondance. Sont exclues de cette délégation de pouvoir l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel et les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

Dans ce cadre, l'assemblée fixe le montant maximum des sommes pouvant faire l'objet de cette délégation de pouvoir. La durée maximale de la délégation est de 2 ans renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Une assurance responsabilité civile et souscrite par le syndicat des copropriétaires pour chacun des membres du conseil syndical. Dans le cadre de cette délégation, le conseil syndical statue à la

majorité de ses membres et 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 et établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

Ce dispositif de délégation de pouvoir au profit du conseil syndical rejoint en grande partie les propositions du Grecco concernant les copropriétés comportant moins de 100 lots à usage d'habitation<sup>14</sup>. Si le régime spécifique aux copropriétés de plus de 100 lots proposé par le Grecco visant notamment une gouvernance plus souple inspirée du droit des sociétés n'a pas été retenu, force est de constater que les travaux de ce groupe ont largement contribué à l'établissement de la présente ordonnance.

### Pour aller plus loin :

J. Lafond, Réforme de la copropriété : acte 2 : JCP N 2020, n° 46, act. 867  
Loyers et copr. 2020, Étude 1 à 11

*Mots-Clés* : Copropriété - Loi Élan - Ordonnance

13. Art. 21.1 à 21.5.

14. J.-Fr. de Montgollier, Réforme du droit de la copropriété : ce que prévoit l'ordonnance : Dalloz actualité 4 nov. 2019.