© LEXISNEXIS SA - LOYERS ET COPROPRIÉTÉ - N° 9 - SEPTEMBRE 2020

10

Réforme de la copropriété : décryptage du décret et de l'arrêté du 2 juillet 2020

Agnès LEBATTEUX,
avocat au barreau de Paris,
professeur à l'ICH

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a profondément réformé la loi du 10 juillet 1965. Le décret du 2 juillet 2020 [1] modifie en conséquence le décret du 17 mars 1967. Il décline les modalités pratiques des nouveautés de l'ordonnance, telles que les règles applicables pour la convocation des assemblées, la délégation de pouvoirs au conseil syndical, ou encore les règles permettant la prise de décision dans les « copropriétés à deux ». L'arrêté du 2 juillet 2020 [2] comporte, quant à lui, le formulaire de vote par correspondance.

Ces mesures sont, pour la plupart, applicables depuis le 4 juillet 2020.

1 - **Promulgation du décret et de l'arrêté du 2 juillet. –** Le 2 juillet 2020 a finalement été promulgué le décret nécessaire pour adapter le décret du 17 mars 1967 aux modifications de la loi du 10 juillet 1965, induites par l'ordonnance du 30 octobre 2019 [3]. Cette promulgation devenait urgente, car les dispositions de l'ordonnance du 30 octobre 2019 sont entrées en vigueur depuis le 1er juin 2020, sous réserve, naturellement, de celles pour lesquelles des précisions réglementaires étaient requises ; mais cette notion laissait une marge inconfortable d'incertitude. En outre, les professionnels attendaient avec une impatience non dissimulée, compte tenu du nombre d'assemblées convoquées pendant le mois de juin, d'une part le formulaire de vote par correspondance (objet de l'arrêté du même jour), et d'autre part le « nouveau contrat type » de syndic. Ces nouvelles dispositions seront donc accueillies avec soulagement, même si certains points suscitent la perplexité. D'évidentes difficultés se présentent quant à l'application du texte dans le temps. Par ailleurs, la publication estivale du décret, par l'urgence sanitaire, accroît de façon alarmante les risques d'erreur pour les assemblées convoquées au cours du mois de juillet.

2 - **Entrée en vigueur. –** Sauf quelques dispositions particulières dont il sera fait état ci-après, l'entrée en vigueur de ces deux textes est fixée au lendemain de leur publication au Journal officiel, soit au **4 juillet 2020**. Pour les mesures dont l'application est différée, elles seront applicables aux assemblées qui se tiendront après le 31 décembre 2020.

3 - **Organisation des modifications. –** Les modifications sont organisées par le décret lui-même autour de 13 chapitres :

- les mesures relatives aux actes concourant à l'établissement et l'organisation de la copropriété d'un immeuble bâti ;
- les mesures relatives aux assemblées générales de copropriétaires ;
- les mesures relatives au conseil syndical ;
- les mesures relatives au syndic ;
- les mesures relatives à certaines copropriétés ;
- les mesures relatives à la comptabilité du syndicat ;
- les mesures relatives aux procédures judiciaires ;
- les mesures relatives aux unions de syndicats de copropriétaires ;
- les mesures relatives aux modalités de notification et de mise en demeure ;
- les mesures relatives au contrat-type de syndic ;
- les mesures relatives à la liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire.

Les deux derniers chapitres sont consacrés d'une part à des mesures de mise en harmonie dans le Code de la construction et l'habitation et dans le Code des assurances, et, d'autre part, aux mesures transitoires.

4 - **Objet de l'étude. –** Compte tenu de l'ampleur de la tâche, le présent article ne vise pas à l'exhaustivité, puisque pratiquement tous les articles du décret de 1967 ont été modifiés ou mis en harmonie avec les nouvelles dispositions de la loi. Il faut d'ailleurs saluer le travail du Gouvernement, qui s'est efforcé de supprimer un certain nombre de scories qui subsistaient dans le décret, souvent depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite « loi Alur ». Pour permettre aux praticiens de retrouver leurs repères dans ce nouveau texte, il semble pertinent d'aborder les modifications du décret autour de trois axes : les modifications concernant les organes du syndicat des copropriétaires **(1)**, les autres dispositions de « mise en harmonie » relatives aux actes, aux procédures et à la comptabilité du syndicat des copropriétaires **(2)**, et enfin les dispositions spécifiques aux « petites copropriétés » et aux copropriétés à deux » **(3)**.

1. *D. n° 2020-834, 2 juill. 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 : JO 3 juill. 2020, texte 3.*
2. *A. n° JUSC2016025A, 2 juill. 2020.*
3. *V. comm., Loyers et copr. 2020, dossiers 1 à 11.*

1. La modification des dispositions réglementaires concernant les organes du syndicat des copropriétaires

A. - Les modifications concernant l'assemblée générale

1° Les nouvelles règles de notification électronique[4]

5 - **Une volonté de généraliser la notification électronique. –** Pour ce qui concerne la lettre recommandée électronique (LRE), l'effort essentiel de modernisation avait été réalisé par le décret n° 2016-1278 du 29 septembre 2016. Cependant, la généralisation de ce processus, pourtant économique pour les copropriétés, a tardé pour plusieurs motifs : la réticence des copropriétaires à donner leur consentement par courrier recommandé « classique » ou lors de l'assemblée générale (ce qui impliquait que leur adresse électronique était portée à la connaissance de tous, car elle est inscrite sur le procès-verbal), la crainte des copropriétaires de ne pas identifier l'envoi de la convocation au sein des multiples mails reçus, et enfin l'inadéquation du système de la lettre recommandée électronique telle que prévu par le Code des postes et télécommunications, qui prévoit l'anonymisation du pli. Plus problématique encore, il existait un doute sur le point de départ du délai de 21 jours lorsque le copropriétaire recevant la lettre recommandée électronique sollicitait sa « transformation » en lettre recommandée papier.

6 - **La création d'une alternative à la LRE du Code des postes et télécommunication. –** Les modifications portées dans les articles 64-1 à 64-10 du décret ont pour objet de lever ces obstacles et de permettre enfin la généralisation de la lettre recommandée électronique. Ces articles créent en effet une alternative à la lettre recommandée électronique telle que prévue par le Code des postes et télécommunications. L'article 64-2 nouveau dispose que les notifications et mises en demeure peuvent désormais être faites soit par lettre recommandée électronique « classique », telle que prévu par le Code des postes et télécommunications, soit *« au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications dans les conditions prévues aux articles 64-5 à 64-9 »*. Cette disposition devrait permettre à d'autres prestataires que La Poste, et notamment ceux assurant les envois en nombre pour les syndics, d'assurer la notification électronique des convocations.

7 - **Les modalités de l'envoi. –** Les modalités de cet envoi électronique alternatif sont les suivantes :

- article 64-5 : lors de la remise du pli par l'expéditeur, le prestataire délivre un récépissé de dépôt électronique et de transmission précisant l'identité de l'expéditeur et du destinataire, le numéro d'identification unique attribuée à l'envoi, la liste des pièces, la date et l'heure de l'envoi et celle de la transmission au destinataire certifié par horodatage, la signature électronique et le cachet utilisé par le prestataire. Ces preuves de dépôt doivent être conservées par le prestataire pendant au moins 1 an ;

– article 64-6 : le destinataire reçoit un avis électronique l'informant de la transmission de la lettre recommandée électronique. Cet avis comporte le nom de l'expéditeur de l'envoi, l'objet de l'envoi et un lien hypertexte invitant à télécharger le contenu disponible pendant au moins 21 jours à compter de la transmission de la vie électronique. On notera que cet article abandonne le principe d'anonymisation posé par le Code des postes. L'avis de transmission doit rappeler que le délai court à compter du lendemain de la transmission de cet avis électronique ;

Attention : Le point le plus important de la réforme figure à la fin de l'article 64-5 nouveau : *« Le délai que les notifications et mises en demeure par voie électronique font courir a pour point de départ le lendemain de la transmission, par le prestataire de services de confiance qualifié, de l'avis électronique informant le destinataire d'un envoi électronique »*. Ainsi, il est désormais certain que l'envoi de *« l'avis de transmission »* fait partir le délai de 21 jours, de la même façon que, pour un envoi postal, le délai court à compter du lendemain de la première présentation du courrier recommandé.

– article 64-7 : faute de téléchargement dans les 48 heures suivant la transmission de l'avis électronique, un message de rappel est adressé au destinataire avec les mêmes mentions que précédemment ;

– article 64-8 : le prestataire de services conserve la preuve de l'historique de la transmission et des éventuels incidents pendant une durée minimale d'un an, durée pendant laquelle l'expéditeur doit avoir accès à ces informations. Il est précisé à l'article 65 qu'en cas de retard dans la réception ou en cas de perte des données, la responsabilité du prestataire est engagée dans les conditions prévues par le Code des postes et télécommunications ;

– article 65 : la notification est faite au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique indiquée au syndic.

8 - **Les autres dispositions figurant aux articles 64 et suivants du décret. –** Pour l'essentiel, ces dispositions figuraient déjà dans le décret du 17 mars 1967 depuis le décret du 27 juin 2019, même si une correction a été effectuée et certains articles déplacés.

La correction figure à l'article 64-3 du décret (ancien article 64-1) sur le recueil du consentement du copropriétaire : en effet, selon la version précédente du texte, issue du décret du 27 juin 2019, l'accord du copropriétaire pouvait être donné soit en assemblée générale, soit « à tout moment au syndic par tout moyen conférant une date certaine ». Malheureusement, cette formule entraînait une confusion possible avec les termes de l'article 1377 du Code civil, qui énonce les moyens – fort restrictifs – permettant de donner date certaine à un acte sous seing privé.

L'article 64-3 énonce donc désormais que cet accord doit être donné *« par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de sa réception »*. On peut penser notamment à un accord qui serait formalisé sur le site extranet du syndicat des copropriétaires. Pour faciliter l'identification de la convocation électronique par le copropriétaire, il est par ailleurs prévu que le copropriétaire qui a donné son consentement pour la notification électronique doit être informé au moins 15 jours avant le premier envoi effectué par ce moyen, sans que cette formalité soit prescrite à peine d'irrégularité de l'acte.

Pour ce qui concerne les autres articles, on retrouve, avec une simple renumérotation, la faculté de retrait de l'accord pour les notifications électroniques prenant effet 8 jours après la réception de l'information par le syndic, ou encore la faculté de consentir uniquement au téléchargement sur le site extranet des annexes à l'assemblée générale, tout en conservant la notification de la convocation par courrier recommandé « papier ».

2° Le vote par correspondance[5]

9 - **Obligation de joindre le formulaire de vote aux assemblées. –** Le nouvel article 17-1 A de l'ordonnance prévoit la faculté de vote par correspondance, mais cette disposition demeurait inapplicable tant que le formulaire de vote par correspondance n'était pas encore paru. L'article 9 du décret précise désormais que *« Le*

4. *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 47*, modifiant *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 64 s.*

5. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 9 et 9 bis*, mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 10 et 11.* – Et *A. 2 juill. 2020.* – *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 14 et 14-1*, mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 15 et 16.* – *D. n° 67-223, 17 mars 1967 art. 17, al. 3* nouveau, mod. par *D n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 18.*

formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation ».

Attention : Cela implique une obligation pour le syndic de joindre ce formulaire de vote par correspondance, obligation qui pourra être sanctionnée par la nullité de l'assemblée générale. Cette obligation est entrée en vigueur dès le 4 juillet 2020 et s'applique donc à toutes les convocations adressées à partir de cette date.

10 - **Date limite de réception du formulaire de vote. –** Le nouvel article 9 bis précise que *« pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi »*. Si toutefois le copropriétaire peut finalement se libérer pour l'assemblée, sa participation physique est privilégiée : *« lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est finalement présent à l'assemblée générale, son formulaire de vote par correspondance ou son mandat avec délégation de vote (y compris sans désignation d'un mandataire) n'est pas pris en compte au moment du vote, quelle que soit la date à laquelle il a été établi ou reçu »* [6].

11 - **Adaptation de la feuille de présence et du procès-verbal. –** La feuille de présence a été adaptée pour tenir compte de ce vote par correspondance : elle doit faire apparaître le nom et le domicile des copropriétaires ayant voté par correspondance, avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic et, le cas échéant, ceux dont le vote a été écarté en raison d'une remise tardive au syndic.

De même, le procès-verbal devra désormais comprendre, outre les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, et de ceux qui se sont abstenus, les noms et les voix des copropriétaires *« qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 »*, soit des copropriétaires ayant voté par correspondance mais dont le vote ne peut être pris en compte du fait d'un amendement de la résolution soumise au vote [7].

12 - **Contenu du formulaire (à insérer en annexe de la convocation). –** Le formulaire doit être (sauf pour ce qui concerne le sens des votes), prérempli par le syndic. Le modèle comporte 3 pages, avec différentes mentions :

- page de garde : identification d'immeuble, date, heure et lieu de la convocation, date limite d'envoi du formulaire et adresse postale ou électronique d'envoi du formulaire. Ces mentions doivent permettre d'identifier sans aucun doute possible l'assemblée pour laquelle le formulaire est renvoyé, et ces mentions doivent être impérativement remplies par le syndic ou « l'organisateur de l'assemblée » ;

- page 2 : formulaire de vote proprement dit. Ce formulaire comprend six colonnes, une colonne « identification l'objet », une colonne « question », et trois colonnes sur le sens du vote (pour compte ou abstention). L'identification de « l'objet » correspond à l'objet de la résolution principale, par exemple « vote des travaux de création d'un ascenseur ». La deuxième colonne relative aux « questions » doit permettre au copropriétaire d'identifier précisément la question à laquelle il répond, notamment en cas de sous résolutions (*i.e.* : décision de réaliser les travaux, modalités d'appel des fonds, rémunération du syndic, etc.), ou en cas de pluralité de candidatures (candidatures du syndic X/du syndic Y) Pour ce qui concerne l'identification de ces questions, le syndic peut soit renvoyer au numéro de la question selon son ordre de présentation à l'ordre du jour, soit reprendre l'intitulé de la question. De même, une certaine latitude est laissée au syndic pour synthétiser l'objet des questions ;

- page 3 : reproduction des dispositions du décret rappelées ci-dessus, concernant le vote par correspondance.

3° Les nouvelles pièces à joindre à l'assemblée générale [8]

13 - **Pièces annexes à la convocation. –** L'article 11 est enrichi de nouveaux documents qui doivent être communiqués aux copropriétaires en annexe de la convocation de l'assemblée générale :

- pour la validité de la décision, doivent être annexés à la convocation :
  - lorsque l'assemblée générale est appelée à statuer sur la désignation du syndic, « la fiche d'information prévue au troisième alinéa du I de l'article 18-1 A », c'est-à-dire la fiche de synthèse permettant une comparaison des contrats en listant les rémunérations des prestations. Néanmoins, le modèle de la fiche synthèse qui doit être fixée par arrêté, après avis de la DGCCRF, n'est pas promulgué à ce jour,
  - lorsque l'assemblée générale est appelée à statuer sur des travaux « d'intérêt collectif » affectant les parties privatives [9], doit être jointe à la convocation « une analyse des solutions éventuelles n'affectant pas ces parties ». En effet, la condition désormais posée pour l'adoption de tels travaux est que « la réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient » ;
- pour la simple information des copropriétaires, doivent être joints à la convocation (sans que le contenu de ces documents puisse être soumis au vote des copropriétaires) :
  - le descriptif détaillé des travaux, mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 [10],
  - une présentation générale des principales caractéristiques du recours à l'emprunt collectif, lorsque la question de la souscription d'un tel emprunt est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale,
  - le rapport du conseil syndical lorsque celui-ci reçoit une délégation générale de l'assemblée générale.

4° Les nouvelles règles concernant les assemblées « extraordinaires » et les « assemblées spéciales » [11]

14 - **Convocation d'une assemblée « supplémentaire » à la demande d'un copropriétaire. –** L'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965 issu de l'ordonnance a ouvert à tout copropriétaire la faculté de solliciter, à ses frais, la convocation d'une assemblée générale ayant à statuer sur ses droits et obligations. L'article 8-1 nouveau du décret précise les modalités d'une telle convocation, de façon très complète : *« La demande faite par un ou plusieurs copropriétaires de convoquer une assemblée générale à leurs frais, en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, est notifiée au syndic et précise la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle est accompagnée d'un projet de résolution pour chaque question et comporte, le cas échéant, les documents requis au deuxième alinéa de l'article 10 et au 3° du I de l'article 11. Lorsque l'assemblée générale est convoquée à la demande de plusieurs copropriétaires, ils précisent la répartition des frais et honoraires entre eux. À défaut de précision, les frais sont répartis entre ces copropriétaires à parts égales. Dans les quinze jours qui suivent la notification mentionnée au premier alinéa, le syndic informe le ou les copropriétaires demandeurs des frais prévi-*

6. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 14-1* nouveau.
7. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17, al. 3* nouveau.
8. *D n° 67-223, 17 mars 1967, art. 11*, mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 14.*
9. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 9 II.*
10. Travaux d'accessibilité entreprise à l'initiative d'un copropriétaire, *V. infra.*
11. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 7 à 10*, mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 8 à 12.*

sionnels et de ses honoraires. Il convoque l'assemblée générale qui se tient dans le délai de quarante-cinq jours suivant le paiement de ces frais et honoraires ». Il est également précisé, par l'article 10 modifié du décret du 17 mars 1967, que le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et aux obligations du copropriétaire demandeur [12].

Attention : Conformément au V de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, **ces dispositions ne s'appliqueront qu'aux assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du 31 décembre 2020**.

15 - **Convocation des « assemblées spéciales ». –** Pour ce qui concerne les assemblées spéciales des copropriétaires (assemblée réunissant uniquement certains copropriétaires), il est simplement précisé qu'« il est procédé pour les assemblées spéciales des copropriétaires de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires » [13].

5° Les créations réglementaires par rapport au texte de l'ordonnance

16 - Certaines dispositions du décret vont au-delà de la simple précision des nouvelles dispositions de la loi du 10 juillet 1965, et ajoutent véritablement des nouveautés que l'ordonnance ne laissait pas nécessairement augurer.

17 - **Mandats en blanc [14]. –** L'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965 impose désormais au syndic de distribuer les mandats en blanc au président du conseil syndical, ou à défaut au président de séance. L'article 15-1 du décret reprend cette exigence, mais ajoute la faculté, pour le syndic de *« remettre ce mandat à un membre du conseil syndical », « à défaut de président [du conseil syndical] »*.

18 - **Délai pour l'établissement du procès-verbal [15]. –** Outre l'adaptation des mentions de ce procès-verbal, qui doit désormais préciser les modalités de distribution des mandats en blanc, ainsi que le nombre des copropriétaires « assimilés à un copropriétaire défaillant », on s'aperçoit que le décret donne désormais un délai de 8 jours au président de séance, au secrétaire et aux scrutateurs pour « établir le procès-verbal ». C'est un retour en arrière sur la loi antérieure, qui exigeait la signature du procès-verbal le soir même de l'assemblée générale, mais il est vrai que la prise en compte des votes par correspondance peut singulièrement compliquer l'établissement du procès-verbal en séance.

19 - **Erreurs matérielles figurant dans le procès-verbal [16]. –** L'article 17-1 nouveau consacre la jurisprudence relative aux erreurs matérielles pouvant figurer dans le procès-verbal ou la feuille de séance [17] : afin de limiter les actions en annulation d'assemblée générale pour des purs motifs de forme, il est précisé que *« l'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté »*. Cette innovation doit être saluée.

20 - **Modalités d'application de la « passerelle » de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965. –** La création d'une « passerelle » à l'article 26 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 a donné lieu à deux modifications du décret.

La première est une simple adaptation du texte relatif à la mise en concurrence [18] : dans tous les cas, lorsqu'il y a mise en concurrence entre plusieurs devis ou contrat, il doit être procédé au vote sur toutes les candidatures à la majorité initialement exigée, avant de procéder au vote sur les candidats issus du premier tour à la majorité restreinte.

La seconde précision, en revanche, n'allait pas de soi (est-elle d'ailleurs de niveau réglementaire ?) : lorsqu'il est fait utilisation de la passerelle de l'article 26-1, il n'est pas possible, si la décision n'atteint pas lors du second vote la moitié des voix de tous les copropriétaires, de faire application de l'article 25-1. Il n'est donc pas possible de procéder à un troisième vote à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés : « passerelle sur passerelle ne vaut », pour reprendre l'expression du professeur Périnet-Marquet [19].

6° Les modalités d'information et d'opposition concernant les travaux d'accessibilité [20]

21 - **D'une demande d'autorisation à une simple information. –** De façon assez mystérieuse, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a remplacé l'obligation de solliciter une autorisation de travaux de l'assemblée générale pour la réalisation de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite par une simple « information ». Le copropriétaire doit donc notifier au syndic « une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés », l'assemblée n'ayant plus qu'un droit *« d'opposition »* [21]. Il a fallu pas moins de trois articles dans le nouveau décret pour expliciter ce dispositif très novateur, mais qui, à l'issue de ces précisions, semble finalement tout aussi difficile à mettre en œuvre qu'une demande d'autorisation de travaux.

22 - **Un descriptif précis exigé. –** Tout d'abord, l'information donnée par le copropriétaire doit être extrêmement précise, puisque le *« descriptif détaillé »* doit comprendre *« la nature, l'implantation, la durée et les conditions d'exécution des travaux envisagés, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement ou de l'ouvrage, tels que les marques, modèles, notices, garanties et documents relatifs à l'utilisation et à l'entretien »*. Ce descriptif est assorti d'un *« plan technique d'intervention, et, le cas échéant, d'un schéma de raccordement électrique. Le descriptif peut également comprendre tous éléments nécessaires à la compréhension des travaux prévus, notamment des documents graphiques ou photographiques »*. On notera que ces exigences vont bien au-delà de celles fixées par l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 pour une autorisation de travaux modifiant les parties communes (seuls un projet de résolution, un plan d'implantation et un descriptif des travaux doivent être joints à la demande). Si le descriptif détaillé des travaux n'est pas notifié au syndic en même temps que la demande d'inscription du point d'information, celui-ci n'est pas inscrit à l'ordre du jour.

23 - **La question de l'opposition systématiquement inscrite. –** Le syndic a l'obligation d'inscrire à la même assemblée générale que celles statuant sur le point d'information la question de l'opposition éventuelle à la réalisation des travaux. Par conséquent, même si c'est sous la forme d'une opposition éventuelle et non d'une autorisation de travaux, l'assemblée générale sera nécessairement amenée à débattre du projet. Simplement, l'assemblée devra désormais motiver son opposition, alors que l'absence d'autorisation n'était pas nécessairement motivée. Par ailleurs, le renversement du mécanisme a pour effet de favoriser mécaniquement la résolu-

12. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 17-1 AA. – D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 10. – D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 12.*
13. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 20.*
14. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 15-1* mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 17.*
15. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17* mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 18.*
16. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17-1* mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 19.*
17. *Cass. 3e civ., 11 juill. 2019, n° 18-18.615 : JurisData n° 2019-016134.*
18. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 19*, issu de *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 21.*
19. *H. Périnet-Marquet in Colloque de la CNEC, 13 déc. 2019.*
20. *D. n° 65-557, 17 mars 1965, art. 10 à 10-3*, mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 13.*
21. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25-2* nouveau.

tion, les indécis (abstentionnistes) ne pouvant être comptés dans les « opposants ».

24 - **Date de réalisation des travaux. –** Le copropriétaire pourra faire réaliser ces travaux d'accessibilité en l'absence d'opposition de l'assemblée générale, mais il devra attendre pour ce faire l'expiration du délai de contestation de l'assemblée générale. Il n'est donc pas envisageable pour un copropriétaire de réaliser de tels travaux en amont de l'assemblée générale ayant à statuer sur le point d'information.

Le décret ne comble pas la lacune laissée par l'ordonnance : en cas d'opposition motivée de l'assemblée générale, il n'est pas prévu d'autorisation judiciaire de travaux. Le copropriétaire concerné devra donc faire annuler la résolution d'opposition, sans que l'on sache si une telle annulation suffira alors pour que le copropriétaire entreprenne les travaux d'accessibilité. Cette lacune est le talon d'Achille du dispositif, car, pour réaliser rapidement les travaux en cas de refus de l'assemblée générale, la meilleure solution est de solliciter une autorisation judiciaire, en bénéficiant d'une procédure à jour fixe.

Attention : Conformément au V de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du **31 décembre 2020**. Il en résulte que, jusqu'à cette date, le copropriétaire souhaitant réaliser des travaux d'accessibilité PMR devra solliciter une autorisation d'assemblée générale.
Dans la mesure où les dispositions plus favorables existant préalablement à l'ordonnance ont été abrogées par celle-ci (l'autorisation d'effectuer de tels travaux pouvant relever de l'article 24), seule une autorisation à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 paraît envisageable dans la période intermédiaire.

B. - Les modifications concernant le conseil syndical

Attention : Les dispositions relatives au conseil syndical s'appliquent aux assemblées tenues à compter du 31 décembre 2020 [22].

1° Précisions concernant la délégation générale donnée au conseil syndical, par application de l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965 [23]

25 - **Obligation de retranscription des décisions du conseil syndical. –** La possibilité de donner une délégation générale au conseil syndical composé d'au moins trois membres, sous réserve de fixer un montant maximal à cette délégation, est l'une des grandes innovations de l'ordonnance [24]. L'article 21-1 nouveau du décret précise les modalités d'application de cette disposition : *« Les décisions prises par le conseil syndical, lorsqu'il bénéficie d'une délégation de pouvoirs en application des articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, sont consignées dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres. Le procès-verbal mentionne le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote. Le procès-verbal des décisions du conseil syndical est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales »*. Dans la mesure où ces décisions du conseil syndical vont se substituer à des décisions des assemblées générales, il est normal que l'on veille à leur conservation, d'une part, par l'inscription sur un procès-verbal, et d'autre part, par la transmission au syndic, qui l'inscrit sur le registre procès-verbaux des assemblées générales. Il est également logique que le sens du vote de chaque membre du conseil syndical soit indiqué, dans la mesure où le conseil syndical doit rendre compte à l'assemblée générale suivante de sa délégation. Si les décisions prises par le conseil syndical ne conviennent pas aux copropriétaires, ceux-ci seront en mesure de sanctionner politiquement les conseillers responsables, en ne renouvelant pas leur mandat.

26 - **L'absence de faculté, pour un copropriétaire, de contester les décisions du conseil syndical. –** On pourrait s'interroger, du fait de la retranscription des décisions du conseil syndical dans le registre des procès-verbaux des assemblées générales, sur la possibilité, pour un copropriétaire, de contester ces décisions comme il contesterait une décision d'assemblée générale. Toutefois, la faculté de contester les décisions du syndicat est pour le moment circonscrite par l'article 42 la loi du 10 juillet 1965 aux contestations des résolutions d'assemblée générale, dans le délai de 2 mois *« à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée »* relatant ces résolutions. Or, si les décisions du conseil syndical sont retranscrites dans le livre des assemblées, elles ne sont pas intégrées dans le procès-verbal de l'assemblée, ni notifiées. D'ailleurs, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, dont la terminologie a été revue, précise que le délai de 2 mois dont dispose un copropriétaire opposant ou défaillant pour contester une décision d'assemblée court à compter de la « notification du procès-verbal » et non plus de la « notification de la décision », ce qui semble bien exclure la notification des décisions du conseil syndical, et par voie de conséquence leur contestation.

Remarque : Le copropriétaire qui souhaite contester une décision du conseil syndical prise dans le cadre de l'article 21-1, comme excédant le mandat donné, ne pourra donc que contester les conséquences de celle-ci, notamment en contestant les comptes du syndicat. En amont, il pourra également contester la décision de délégation elle-même. Enfin, il pourra éventuellement engager la responsabilité individuelle des membres du conseil syndical, qui doivent être assurés.

27 - **Les appels de fonds nécessaires à la mise en œuvre de la délégation. –** Un montant spécifique est alloué au conseil syndical, au sein du budget prévisionnel voté chaque année, pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs. Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la délégation de pouvoirs porte sur des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale précise le montant maximum alloué pour chacune d'elles. Les sommes afférentes à ces dépenses sont appelées selon les modalités prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 [25], c'est-à-dire qu'elles seront exigibles aux dates fixées par l'assemblée.

2° Précisions concernant la délégation de pouvoir pour un objet déterminé, par application de l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965 [26]

28 - **Mise en cohérence du texte. –** La modification de cet article est essentiellement une mesure de mise en harmonie avec le nouvel article 25 a, afin d'éviter des redondances. Désormais, l'article 21 du décret dispose que *« la délégation de pouvoir accordée en application du a de l'article 25 mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. À l'issue de cette délégation, le délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic »*. Toutefois, les mentions de cet article du décret, combinées avec les nouvelles mentions de l'article 25 a, n'emportent aucune modification sur le fond.

22. *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 53.*
23. *D. n° 65-557, 17 mars 1965, art. 21-1* nouveau, issu de *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 25.*
24. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21-1* nouveau.
25. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 26-1* nouveau.
26. *D. n° 67-223,17 mars 1967, art. 21,* mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 24.*

3° Les missions du conseil syndical[27]

29 - **Mission de contrôle des comptes. –** Les modifications de cet article sont essentiellement formelles et résultent d'une mise en harmonie. Toutefois, les pièces justificatives des charges peuvent désormais être consultées par tout membre du conseil syndical, sans qu'il soit spécialement « habilité ». Cette habilitation était obsolète au regard des nouvelles dispositions relatives à l'extranet, puisque, depuis le décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 [28], tous les membres du conseil syndical ont accès sans distinction aux comptes qui doivent être mis sur l'espace sécurisé en ligne.

30 - **Mission de mise en concurrence du syndic. –** Par ailleurs, l'article 26 du décret met désormais à la charge du conseil syndical une véritable obligation de rechercher les mandats de syndic concurrents, par l'introduction d'un nouvel alinéa : *« Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et, sauf dispense de mise en concurrence dans les conditions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le conseil syndical communique au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de la mise en concurrence prévue au même article »*. Cependant, cette formalité de mise en concurrence préalable n'est pas prescrite à peine de nullité de la résolution.

C. - Les nouvelles dispositions afférentes au syndic

31 - Les modifications concernant le syndic sont nombreuses, mais il s'agit pour l'essentiel de mise en harmonie avec les nouvelles dispositions de l'article 18, ainsi que de la prise en compte, dans le contrat type, de ces nouvelles dispositions.

1° Mises en harmonie du décret par rapport aux nouvelles dispositions légales

32 - **Le concubin du syndic frappé des mêmes interdictions que le syndic. –** Différentes dispositions du décret font peser sur le syndic des obligations spécifiques ou des interdictions spécifiques, lorsque lui-même ou ses proches sont concernés. L'ordonnance du 30 octobre 2019 a modifié le cercle « familial » du syndic. Elle y inclut désormais le concubin, mais réduit la parentèle aux alliés du syndic jusqu'au second degré, et non plus jusqu'au troisième degré comme auparavant. Cette nouvelle définition a des conséquences sur plusieurs articles du décret :

- l'article 28 : limitation de la durée du mandat du syndic lorsque lui-même ou l'un de ses proches a participé directement ou indirectement la construction ;
- l'article 39 : conventions devant être spécialement autorisé par l'assemblée générale, lorsqu'elles sont conclues avec le syndic ou l'un de ses proches ;
- l'article 36 : dispositions relatives aux syndicats de forme coopérative. Le copropriétaire désigné par l'assemblée générale pour contrôler les comptes ne peut être le syndic ou l'un de ses proches. L'interdiction est étendue au concubin du syndic ou au concubin d'un des membres du conseil syndical.

33 - **Disparition des mentions relatives à la dispense de compte bancaire séparé. –** La faculté de dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé ayant été abrogée par l'ordonnance, même pour les petites copropriétés, l'article 29-1 du décret, qui précise les modalités de cette dispense, a été purement et simplement abrogé. Cependant, cette disposition n'est applicable qu'à compter du 31 décembre 2020, ceci afin de permettre aux copropriétés ayant déjà voté la dispense de finir leur exercice comptable.

34 - **Mise à jour de l'extranet. –** Il est procédé à la rectification d'une incohérence [29] : désormais, la mise à jour des documents de l'extranet devra être effectuée par le syndic non plus dans les « trois mois précédant l'assemblée générale annuelle » mais bien dans les « trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître les comptes ».

35 - **Transmission des archives dématérialisées. –** Par ailleurs, en cas de changement de syndic, il est précisé que la transmission des pièces doit comprendre, s'il y a lieu, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble qui figurent sur l'extranet [30].

2° Adaptation du contrat type[31]

36 - **Sanctions renforcées en cas de violation du contrat type ou de défaut d'absence de fiche synthétique. –** Le contrat conclu entre le syndic professionnel et le syndicat des copropriétaires doit être conforme à un modèle type figurant à l'annexe 1 du décret du 17 mars 1967 [32]. L'ordonnance de réforme du droit de la copropriété du 30 octobre 2019 a d'ailleurs renforcé les sanctions en cas de violation de ce contrat type, l'amende administrative étant portée à 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale [33]. Pour faciliter la comparaison entre les contrats, le nouveau contrat précise également que le défaut de mise à disposition de la fiche synthétique de copropriété à la demande d'un copropriétaire est sanctionné par une pénalité déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Néanmoins, ce texte reste inapplicable tant que le décret relatif à la fiche synthétique n'est pas paru.

37 - **Nouvelles modalités de résiliation du contrat. –** Ce modèle de contrat-type de syndic a dû être adapté pour tenir compte notamment des nouvelles modalités de résiliation de ce contrat, telles qu'elles résultent du nouvel article 18 VII de la loi du 10 juillet 1965 (résiliation « pour inexécution suffisamment grave » ou « non reconduction » du syndic sortant). Dans tous les cas, le contrat précise que, désormais, la résiliation ne prend effet qu'à la date déterminée par l'assemblée générale, et « au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci. ».

38 - **Clarification des mentions relatives à la facturation. –** Le nouveau contrat comporte quelques clarifications sur la facturation de certaines prestations, liées aux nouvelles dispositions de la loi (détail des prestations pouvant être refacturées sur un copropriétaire pour une assemblée supplémentaire convoquée à sa demande, ajout de la possibilité de facturer en sus du contrat de base la mission de liquidation du syndicat en cas de dissolution de celui-ci...). Le contrat intègre également désormais le coût maximal de l'état daté fixé au 2 juillet 2020 à 380 € TTC [34].

> **Remarque :** Afin d'éviter la multiplication artificielle des états datés, donc des facturations, l'article 5 du décret du 17 mars 1967 a été modifié pour préciser qu'un seul état daté doit être délivré, même si le vendeur procède à la cession de plusieurs lots distincts lors d'une mutation.

39 - **Prestations complémentaires. –** Le contrat type a également été adapté afin d'intégrer la possibilité, donnée au syndic par l'ordonnance du 30 octobre 2019, de proposer au syndicat des

27. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 26*, mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 26.*
28. *D. n° 2019-503, 23 mai 2019 fixant le montant minimal des pénalités applicables au syndic de copropriété en cas d'absence de communication des pièces au conseil syndical : JO 24 mai 2020, texte 4.*
29. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 33-1-1* mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 32.*
30. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 33-1* mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 31.*
31. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, ann. 1 et 2*, mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 50 et 51.*
32. Issu du *D. n° 2015-342, 26 mars 2015.*
33. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18-1 A, I, al. 4*, mod. par *Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 16, 2°.*
34. *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020*, mais le tarif a été fixé par le décret n° 2020-153 du 21 février 2020, et était applicable depuis le 1er juin 2020.

« prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire » [35].

40 - **Date d'application. –** Le nouveau contrat-type de syndic s'applique depuis le lendemain de la publication du décret, soit depuis le 4 juillet 2020.

Attention : Il n'y a pas de « substitution » du nouveau contrat aux contrats en cours. En réalité, l'obligation est de joindre le nouveau contrat aux assemblées générales convoquées depuis cette date, sous réserve des mentions relatives aux dispositions légales nouvelles dont l'entrée en vigueur est elle-même repoussée au 31 décembre 2020 (prestation complémentaire relative à la préparation de convocation et la tenue d'une assemblée générale à la demande d'un copropriétaire, suppression des mentions du contrat relatives à la dispense de compte bancaire séparé).

2. Les mesures de mises en harmonie concernant les actes du syndicat, sa comptabilité ou les procédures du syndicat des copropriétaires

41 - De nombreuses modifications du décret relèvent de la modernisation de celui-ci. De la même façon que l'ordonnance du 30 octobre 2019 avait pour objectif de clarifier le droit applicable par l'intégration dans la loi de principes consacrés par la jurisprudence, le décret a été réécrit à l'aune de ces exigences, afin que le texte réglementaire soit également protecteur du droit des copropriétaires. Au titre de ces dispositions de modernisation ou d'harmonisation, on citera les mesures suivantes.

A. - Dispositions relatives à la répartition des charges [36]

42 - **Indication de la méthode de calcul des charges [37]. –** L'article 1er du décret exige désormais que l'état de répartition des charges ne précise plus seulement *« la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ou à défaut, les bases selon lesquelles la répartition devait être effectuée »*. Cet état doit désormais également préciser *« les éléments pris en considération et la méthode de calcul ayant permis de fixer la quote-part de charges afférente à chaque lot »*.

Remarque : Cette nouvelle formulation, plus précise, a seulement pour objectif d'intégrer dans le décret l'exigence faite au professionnel établissant la grille de répartition des charges, depuis la loi SRU, d'indiquer les modalités de calcul de ces charges [38], tâche dont certains professionnels s'acquittaient malheureusement encore en se contentant de reprendre les critères légaux.

43 - **Distinction des charges communes générales ou de service. –** Par ailleurs, le texte de l'article 1er distingue désormais deux hypothèses :

- pour les charges « communes générales », la répartition doit se faire « proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot », ce qui implique nécessairement que soit définie une quote-part de charges ;
- pour les charges de services et éléments d'équipement commun, l'état de répartition peut se contenter de préciser les « bases selon lesquelles la répartition a été effectuée » (ce qui laisse la latitude au rédacteur du règlement de copropriété de recourir à des critères tels que la « surface de chauffe », ou encore à une division arithmétique par le nombre de lots desservis par l'équipement), « si ces charges ne sont pas individualisées ».

B. - Dispositions relatives aux mutations

44 - **Suppression de la mention relative à l'obligation de communiquer « à tout candidat acquéreur » le carnet d'entretien et le diagnostic technique [39]. –** Cette disposition était devenue redondante depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite « Alur », qui a défini à l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation tous les documents devant être remis en cas de promesse de vente d'un lot de copropriété, dont le carnet d'entretien et le diagnostic technique, devenu depuis le *« diagnostic technique global »*. De plus la notion de *« candidat acquéreur »* n'était pas définie.

45 - **Extension de la faculté d'opposition du syndic sur le prix de vente aux « *créances de toute nature* » [40]. –** Désormais, l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, qui définit ce droit d'opposition, ne comporte plus la liste des créances pour lesquelles le syndic a un droit d'opposition – ce droit, d'abord limité aux créances de charges et travaux, s'est étendu progressivement au fonds de travaux, dommages-intérêts du syndicat, etc., puis à « toutes créances ». Néanmoins l'article 6 du décret exige toujours que le syndic précise le montant et les causes de ces créances, en effectuant la distinction entre les créances de l'année en cours et des 2 années précédentes et les créances des 2 années antérieures, car le rang du privilège n'est pas le même.

46 - **Transmission de l'adresse électronique du copropriétaire au syndic à l'occasion de la notification du transfert du lot [41]. –** Cette précision est désormais indispensable, puisque la notification par voie électronique est amenée à se généraliser. Ainsi, de même que la notification de transfert de propriété devait, jusqu'à présent, porter à la connaissance du syndic le domicile réel ou élu auquel celui-ci devait adresser les notifications par courrier, celle-ci devra désormais comporter l'adresse électronique, sous réserve toutefois du consentement exprès du copropriétaire, puisque la notification électronique est toujours subordonnée à un accord exprès du copropriétaire.

C. - Mesures relatives à la comptabilité du syndicat [42]

47 - La liste des sommes que peut exiger le syndic figurant à l'article 35 du décret est mise à jour.

48 - **Disparition des « provisions spéciales ». –** Sont supprimées les « provisions spéciales » du sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, qui correspondaient aux avances pouvant être demandées aux copropriétaires pour des dépenses de travaux à engager à moyen terme, mais sans affectation précise. Le texte n'avait en effet plus de raison d'être depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite « Alur », qui avait purement et simplement supprimé ces provisions spéciales, et créé, en contrepartie, l'obligation pour tout copropriétaire de contribuer au fonds de travaux. Le 5° de l'article 35 vise donc désormais les *« cotisations au fonds de travaux prévus par l'article 14 deux de la loi du 10 juillet 1965 »*. Cette simple mesure de mise en harmonie va néanmoins poser problème dans certaines copropriétés qui avaient conservé des « provisions spéciales », lesquelles ne se confondent pas avec les cotisations au fonds de travaux, puisqu'elles sont remboursables en cas de vente. Dans ces copropriétés, il va être nécessaire de

35. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, ann. 2* mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 51.*
36. *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, ch. 1.*
37. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 1er*, mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill 2020, art. 2.*
38. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10, al. 3.*
39. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 3*, mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art.4.*
40. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 5-1* mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 6.*
41. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 6* mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 7.*
42. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 35* mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 34.*

procéder à un vote pour rembourser ses provisions spéciales, ou les affecter au fonds de travaux.

49 - **Dépenses non comprises dans le budget prévisionnel. –** A été créé un *« 6°– Provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 »*. Ces sommes correspondent à celle que le syndic pourra appeler lorsque l'assemblée générale donnera au conseil syndical une délégation générale d'engager des dépenses en deçà d'un certain montant [43].

50 - **Manque temporaire de trésorerie. –** A été créé un *« 7° – Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires »*. Il s'agit de la traduction dans le décret de la pratique des « appels de fonds de solidarité », qui constitue une forme d'emprunt du syndicat des copropriétaires auprès des copropriétaires solvables pour faire face à l'absence de trésorerie. En qualifiant ces appels de fonds d'avance, le texte du décret implique que celles-ci sont remboursables non seulement lors du retour à meilleure fortune de la copropriété, notamment après le recouvrement des charges dues par le ou les copropriétaires débiteurs, mais également lors de la vente du lot par un des copropriétaires ayant contribué à cet appel de fonds. Simultanément, l'article 45-1 du décret, qui définissait les avances, est simplifié : constituent des avances *« les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, [...] »*.

D. - Mesures relatives aux procédures judiciaires [44]

51 - Diverses mesures ont essentiellement pour but d'adapter le texte du décret à la nouvelle terminologie retenue par l'ordonnance, même si quelques confusions demeurent entre « l'administrateur provisoire », « l'administrateur *ad hoc* » et « le mandataire *ad hoc* » [45].

1° Précisions terminologiques concernant les administrateurs judiciaires et les « mandataires ad hoc »

52 - **L'administrateur « ad hoc » désigné en cas de carence du syndic. –** L'administrateur provisoire désigné pour les copropriétés en difficulté, et auquel sont éventuellement confiés les pouvoirs de l'assemblée générale, conserve son titre et ses pouvoirs ne sont pas modifiés [46]. En revanche, l'administrateur désigné en cas de « *carence ou d'empêchement du syndic* » (article 49 du décret) , est rebaptisé « administrateur *ad hoc* », car, si celui-ci assure en principe la mission du syndic telle que prévue à l'article 18, le président peut expressément limiter sa mission « à un ou plusieurs objets » [47].

> **Remarque :** Ll'article 47 du décret, mis en œuvre lorsque la copropriété est *« dépourvue de syndic »*, et qui aboutit donc à la désignation d'un « administrateur » pour une mission d'intérim vise toujours *« l'administrateur provisoire »*, la seule modification concernant le fait que celui-ci ne se fait plus remettre *« les fonds »* mais *« les références des comptes bancaires du syndicat, les coordonnées de la banque »*, puisque le compte bancaire séparé est désormais obligatoire. Cette distinction est logique car l'administrateur de l'article 47 se substitue nécessairement pleinement au syndic.

43. *V. supra.*
44. *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, ch. 7.*
45. Rien à voir avec un certain capitaine de marine toutefois...
46. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 62-7.*
47. *D. art. 49*, sans autre modification.

53 - **La création d'un nouveau « mandataire *ad hoc* » pour la liquidation du syndicat [48]. –** Il s'agit d'une mesure d'application du nouvel article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965, qui précise désormais que la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire est une cause de disparition de plein droit de la copropriété, et que les opérations de liquidation sont assurées *« par le syndic, ou à défaut par un mandataire ad hoc désigné judiciairement »*. L'article 47-1 nouveau du décret précise que ce mandataire *ad hoc* est désigné *« par le président du tribunal judiciaire statuant sur requête, à la demande de tout intéressé »* et a *« pour mission de procéder aux opérations de liquidation du syndicat des copropriétaires et de le représenter pour introduire ou poursuivre les actions en justice nécessaires à la liquidation »*. Il est précisé que *« la procédure prévue à l'alinéa précédent est applicable en l'absence de syndic et, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic »* mentionnés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic restée infructueuse pendant plus de 8 jours. Toutefois, ce *« mandataire ad hoc »* de liquidation ne devra pas être confondu, ni avec le *« mandataire ad hoc »* désigné dans les copropriétés en prédifficulté [49], ni avec le *« mandataire ad hoc »* créé simultanément par le décret du 2 juillet 2020 pour représenter les copropriétaires en justice [50].

2° Modalité de l'action « ut singuli » engagée le président du conseil syndical ou certains copropriétaires [51]

54 - **Action introduite par le président du conseil syndical. –** Une nouvelle procédure est ouverte au président du conseil syndical par l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965. Cette action, parfois dénommée « action *ut singuli* » permet au président du conseil syndical, en cas de carence ou d'inaction du syndic, et sur mandat donné par l'assemblée générale, d'agir contre celui-ci en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Il est évident que, si le président du conseil syndical engage une telle action, la copropriété va se trouver dans une situation de blocage dont il sera difficile de sortir tant qu'une décision n'aura pas été rendue. C'est pourquoi l'article 49-1 du décret précise que cette procédure relève de la procédure accélérée au fond, la problématique de la responsabilité du syndic excédant manifestement les compétences du juge des référés. Dans cette hypothèse, c'est le président du conseil syndical qui représente le syndicat des copropriétaires contre le syndic, après délégation de l'assemblée générale.

55 - **Action introduite par des copropriétaires. –** L'action peut également être introduite par un ou plusieurs copropriétaires, représentant plus du quart des voix de tous les copropriétaires. Dans ce cas, ceux-ci n'ont pas mandat pour représenter le syndicat des copropriétaires, mais celui-ci ne peut pas non plus être représenté par le syndic défendeur à l'action. Le nouvel article 49-2 du décret prévoit donc la désignation d'un mandataire *ad hoc* pour représenter le syndicat des copropriétaires dans cette hypothèse [52].

56 - **Charges des frais de la procédure. –** La charge des frais de procédure diffère dans les deux cas :

- pour l'action engagée par certains copropriétaires, l'article 49-1 précise dans son dernier alinéa que *« Cette action est exercée aux*

48. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 47-1* nouveau, créé par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 40.*
49. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 29-1B.*
50. *V. infra 55.*
51. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 49-1* nouveau, créé par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 42.*
52. La solution est sans doute inspirée de l'article 56 du décret, permettant la désignation d'un mandataire *ad hoc* pour représenter le syndicat des copropriétaires lorsque le syndicat doit engager la responsabilité des constructeurs et que le syndic ou l'un de ses proches a été impliqué dans la construction de l'immeuble. Cet article est pratiquement inchangé, cependant le décret ajoute le concubin du syndic à la liste des proches et remplace les alliés jusqu'au troisième degré par les alliés jusqu'au deuxième degré.

frais avancés du ou des copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, qui en supporteront définitivement la charge si l'action est rejetée par le juge ». Il faut toutefois tempérer cette règle, puisque l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 précise que « *si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot* » (en contrepartie, les dommages-intérêts seront attribués au syndicat des copropriétaires, et non aux copropriétaires ayant pris l'initiative de la procédure) ;

- pour l'action engagée par le président du conseil syndical, les coûts devraient être assumés par le syndicat qui lui donne mandat d'agir. Cependant, l'article 49-1 nouveau du décret ne comporte pas une telle précision. On aurait également pu trouver cette mention dans l'article 57 du décret [53], lequel dispose que « *le président du conseil syndical exerce aux frais avancés du syndicat des copropriétaires les procédures judiciaires prévues à l'article 18-2, au septième alinéa de l'article 21 ainsi qu'à l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965. Un état des frais de justice prévisionnels accompagné de devis est présenté au syndic afin qu'il procède aux avances nécessaires à la conduite de ces procédures* ». Cependant, cet article vise seulement les autres actions que le président du conseil syndical peut exercer : celles aux fins de remise des archives du syndicat des copropriétaires, celles en désignation d'un administrateur provisoire, outre l'action permettant de faire liquider les pénalités par jour de retard à retenir sur les honoraires du syndic lorsque celui-ci tarde à communiquer les pièces demandées par le conseil syndical. Il semble que l'action de l'article 15 de la loi ait été omise dans cette énumération, peut-être parce que cette action est la seule à requérir un vote préalable de l'assemblée générale, ce qui permet à celle-ci de voter le budget nécessaire... Par conséquent, lorsque l'assemblée générale décide de mandater le président du conseil syndical pour agir au titre de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, il est indispensable qu'elle adopte le budget nécessaire à cette procédure.

3. Les dispositions réglementaires précisant les modalités de fonctionnement des « petites copropriétés » et des « copropriétés à deux »

57 - L'article 37 du décret du 2 juillet 2020 a pour objet de créer une nouvelle section V bis concernant les dispositions réglementaires relatives aux petites copropriétés d'une part, et aux copropriétés à deux d'autre part. Cette section viendra s'insérer à la suite des dispositions particulières aux résidences services ou aux dispositions particulières aux syndicats de forme coopérative. Ces dispositions n'appellent pas de commentaire particulier, mais méritent d'être succinctement résumées.

A. - Nouvelles dispositions réglementaires concernant les petites copropriétés [54]

58 - **Prise de décision dans les petites copropriétés. –** Les nouvelles dispositions réglementaires ont essentiellement pour objet de définir les modalités de la « consultation écrite ou de la réunion informelle », qui permet désormais de prendre des décisions dans les petites copropriétés (moins de cinq lots principaux ou budget inférieur à 15 000 €), à condition que ces décisions recueillent l'unanimité de tous les copropriétaires, et ne portent ni sur le budget prévisionnel, ni sur l'approbation des comptes [55]. Le syndic doit organiser la consultation des copropriétaires dans les 21 jours suivant la demande adressée par un copropriétaire [56]. Tous les copropriétaires doivent exprimer leur vote selon l'une des modalités suivantes :

- par présence physique, y compris dans le cadre d'une délégation de vote ;

- par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique admis par décision de l'assemblée,

- ou encore par courrier, sur support papier ou électronique.

59 - **Conservation des décisions. –** Les décisions prises par voie de consultation doivent être consignées sur un procès-verbal établi et signé par le syndic, indiquant le vote de chaque copropriétaire, et comprenant la signature des copropriétaires présents. Lorsque le copropriétaire a participé à la consultation par visioconférence, il est prévu qu'il confirme son vote dans les 48 heures suivant la réunion, faute de quoi la décision n'est pas valablement prise. L'écrit par lequel le copropriétaire confirme ou exprime son vote doit être joint procès-verbal de l'assemblée générale [57].

B. - Les nouvelles dispositions réglementaires concernant les copropriétés à deux

60 - De nouvelles dispositions réglementaires viennent également préciser les modalités pratiques de mise en œuvre des solutions envisagées par l'ordonnance pour contourner la résistance abusive d'un des deux copropriétaires.

1° Modalités de prise de décisions

61 - **Décisions adoptées d'un commun accord [58]. –** Bien que le formalisme dans les copropriétés à deux soit considérablement allégé, il est imposé par cet article la conservation des décisions prises, que ce soit au cours d'une réunion rassemblant les deux copropriétaires, ou prises par un seul copropriétaire : ces décisions doivent être consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux, afin de permettre notamment au futur acquéreur de connaître l'historique de la copropriété. Pour les mêmes motifs, et pour éviter la multiplication des contestations, l'article 42-11 dispose que « *sont annexées à l'état des dépenses et créances tenues en application des dispositions de l'article 41-20 de la loi du 10 juillet 1965, toutes pièces permettant de justifier la nature et le montant de chaque dépense et créance, ainsi que la réalité de leur paiement* ».

62 - **Adoption de mesures unilatérales par l'un des deux copropriétaires [59]. –** Sur le modèle du droit de l'indivision, il est désormais possible à l'un des deux copropriétaires de prendre unilatéralement certaines décisions [60]. En ce cas, le copropriétaire qui prend la décision doit :

- notifier sa décision à l'autre copropriétaire : par application de l'article 42-7, cette notification « *précise la nature de la décision et, le cas échéant, son coût, justifié par des devis ou contrats* » ;

- en informer « celui qui exerce les missions de syndic dans l'hypothèse où il ne serait pas copropriétaire » (puisque dans les petites copropriétés à deux, la délégation de certaines fonctions du syndic à un tiers est possible). Ce tiers a en effet un intérêt direct à connaître la décision prise qui peut relever de sa compétence [61].

53. Rétabli par *D. 2020-834, 2 juill. 2020, art. 44.*
54. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 42-3 à 42-5* nouveaux.
55. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-12* nouveau.
56. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 42-4* nouveau.
57. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 42-5.*
58. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 42-9* nouveau.
59. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 42-7 à 42-8* nouveaux *et 42-10.*
60. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-17* nouveau.
61. *D. art. 42-8* nouveau.

2° La saisine du juge

63 - **Action en contestation d'une décision prise de façon unilatérale [62]. –** Lorsqu'une telle décision est imposée unilatéralement par l'un des copropriétaires, un recours est ouvert devant le tribunal. L'article 42-10 du décret précise que l'action en contestation est portée devant le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. Il n'est pas prévu que cette contestation relève de la procédure accélérée au fond : il s'agit finalement d'une contestation similaire à une contestation de résolution d'assemblée générale. Par ailleurs, l'article 42-10 est rédigé sous forme exclusive (l'action contestation n'est possible que devant le tribunal judiciaire), ce qui exclut également la compétence du juge de proximité, quel que soit l'enjeu du litige.

64 - **Action en payement des charges contre le copropriétaire défaillant [63]. –** Le nouvel article 41-15 de la loi de 1965 permet au copropriétaire qui n'est pas syndic d'exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2. L'article 42-6 du décret précise que ce copropriétaire pourra recourir éventuellement à la procédure accélérée au fond [64], étant précisé que le copropriétaire pourra également engager les autres actions de recouvrement habituellement réservées au syndic (procédure en référé, procédure au fond, injonction de payer).

62. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 42-10* nouveau.
63. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 42-6* nouveau.
64. Selon les termes de *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 19.*

65 - **Saisine du juge pour demander une décision urgente [65]. –** L'article 41-22 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun. S'agissant de mesures urgentes, il est prévu que cette autorisation relève d'une procédure accélérée au fond.

Conclusion

66 - Le travail d'adaptation du décret par application de l'ordonnance du 30 octobre 2019 était colossal, et le Gouvernement s'en est acquitté avec conscience, procédant à une véritable « modernisation » du décret, mais parfois, également, à de véritables « ajouts » au texte de loi, qui ne relevaient pas nécessairement de la compétence réglementaire. Ce travail n'est cependant pas achevé, car, pour remplir l'ensemble des objectifs de la loi d'habilitation, il reste encore à réaliser la codification de l'ensemble des dispositions légales et réglementaires. ■

Mots-Clés : Copropriété - Décret et arrêté du 2 juillet 2020 - Assemblée générale
Copropriété - Décret et arrêté du 2 juillet 2020 - Syndic
Copropriété - Décret et arrêté du 2 juillet 2020 - Conseil syndical
Copropriété - Décret et arrêté du 2 juillet 2020 - Syndicat des copropriétaires - Charges, mutation, comptabilité, procédures judiciaires
Copropriété - Décret et arrêté du 2 juillet 2020 - Petites copropriétés et copropriétés à deux

65. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 42-12* nouveau.