COMMUNIQUÉ DE PRESSE - LA RÉFORME DE LA COPROPRIÉTÉ TARDIVE MAIS UTILE

ven 03/07/2020 - 16:30

Les syndics et les copropriétaires doivent s'adapter en urgence à une réforme entrant en vigueur très tardivement dans des circonstances exceptionnelles, en pleine épidemie. A la veille de la période estivale, le retard de publication du décret du 2 juillet 2020 complique la lisibilité d'un édifice juridique déjà constitué de règles pérennes (ordonnance de 2019) et de dispositions temporaires (ordonnance du 20 mai 2020).

Ce retard affecte directement la vie quotidienne des 25 millions de personnes résidant dans une copropriété, dont 8 millions sont copropriétaires. La réforme était donc prioritaire.

« Le vote par correspondance est enfin publié, bonne nouvelle. Le contrat de syndic aussi, mais son entrée en vigueur est progressive. Pour le reste, utile aussi, il s'agira toutefois de former en accéléré les gestionnaires et d'informer les copropriétaires, et d'adapter les trames et les logiciels. Ce n'est pas évident en cette période estivale», indique Danielle Dubrac, nouvelle présidente de l'UNIS.

L'entrée en vigueur au 1er juin de l'ordonnance et de son décret d'application était prévue par la loi Elan (23.11.2018). Le télescopage avec l'épidémie aurait

pu être évité en reportant simplement la date de son entrée en vigueur., Mais le report demandé par l'UNIS n'a pas été suivi d'effet. « Le confinement a toutefois montré qu'en très peu de temps, des solutions pragmatiques ont pu être mises en place avec succès. Il faudra conserver ce qui a fonctionné » poursuit Danielle Dubrac.

Pour mémoire, la réforme a pour objectifs :

- De faciliter la compréhension d'un ensemble de textes devenus complexes ;
- De favoriser la prise de décision en assemblée générale, notamment sur la rénovation et l'amélioration énergétique des immeubles ;
- De permettre l'usage de solutions innovantes.

Les deux mesures phares du décret concernent le contrat de syndic et le vote par correspondance.

Les syndics de copropriété

Les dispositions transitoires concernent les mandats expirants entre le 12 mars et le 23 juillet : ces mandats sont « renouvelés » jusqu'à la tenue d'une AG devant se tenir avant le 31.01.2021. Pour les mandats dont le terme est postérieur au 23 juillet, le renouvellement ne s'applique pas : une AG doit être convoquée avant la fin du mandat.

Dans tous les cas, les règles de l'ordonnance de 2019 et du décret de juin 2020 s'appliquent :

- Le contrat-type est modifié : des services supplémentaires peuvent être proposés, dans le contrat, entre le syndic et un copropriétaire. Le contrat-type rétablit un juste équilibre entre l'encadrement réglementaire et la liberté contractuelle. L'entrée en vigueur des dispositions est étalée dans le temps.
- La mise en concurrence des syndics relève de l'initiative du Conseil syndical et des copropriétaires.
- Les règles de résiliation du contrat de syndic, prévues par l'ordonnance, ont pour objectif d'encadrer les pratiques et d'assurer la désignation d'un successeur et la bonne transmission des archives.
- Le plafond de l'état daté, en cas de vente d'un lot, est entré en vigueur le 1 er juin.

Le Conseil syndical

- Les mandats des conseillers syndicaux suivent un régime identique à celui des syndics (période du 12 mars au 23 juillet).
- L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical certaines décisions, dans la limite d'un budget voté.

L'assemblée générale

Déjà en vigueur :

- Recours à la visio-conférence
- Augmentation du nombre de voix (de 10 à 15%) qu'un copropriétaire peut détenir par procuration (pouvoirs), pendant la période transitoire (jusqu'au 31.01.2021)

Le décret introduit des innovations pour lutter contre l'absentéisme afin de permettre la tenue des assemblées en toute circonstance, et d'incorporer des solutions digitales :

- Vote par correspondance : un délai de 3 jours est prévu pour retourner le formulaire, lequel a été publié dans l'arrêté du 2 juillet 2020.
- Notifications électroniques ; le décret supprime l'anonymisation de l'expéditeur : désormais les copropriétaires identifieront plus aisément les convocations expédiées par le syndic. C'est une très bonne mesure.

Ces modalités peuvent se cumuler, en participant par exemple à distance à une réunion qui se tient physiquement.

Pour mémoire : L'ordonnance de 2019 a modifié et simplifié les règles de majorité pour faciliter la prise de décisions et notamment :

- Article 24 : Les travaux d'accessibilité, l'installation de bornes de recharges de véhicules électriques, l'installation de dispositif pour le stationnement des vélos. (cf. loi LOME et loi Elan)

- Article 25 : La passerelle de l'article 25-1 ouvrant droit à un second vote est généralisée. Mais attention, lorsqu'on n'a pas obtenu la désignation du syndic, le 25-1 s'applique certes, mais en l'absence de désignation lors d'un

deuxième vote, il n'y a plus la possibilité de reconvoquer une nouvelle AG, contre l'avis de l'UNIS ! Les travaux d'amélioration énergétique, jadis relevant de l'article 24, sont dorénavant soumis à l'article 25.

- Article 26 : Une passerelle permettant un second vote a été créé : si la majorité des membres représentant les 2/3 de voix n'est pas atteinte, mais qu'un tiers des membres a voté favorablement, la décision en second vote est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
- Les Emprunts collectifs sont votés avec les travaux concernés.

Pendant la période dérogatoire (AG se tenant jusqu'au 31.01.2021) :

- Le Syndic détermine les modalités pratiques de tenue de l'assemblée générale.
- Il veillera lors de l'assemblée, à faire voter les modalités souhaitées par les copropriétaires à l'avenir pour les AG en viso-conférence.

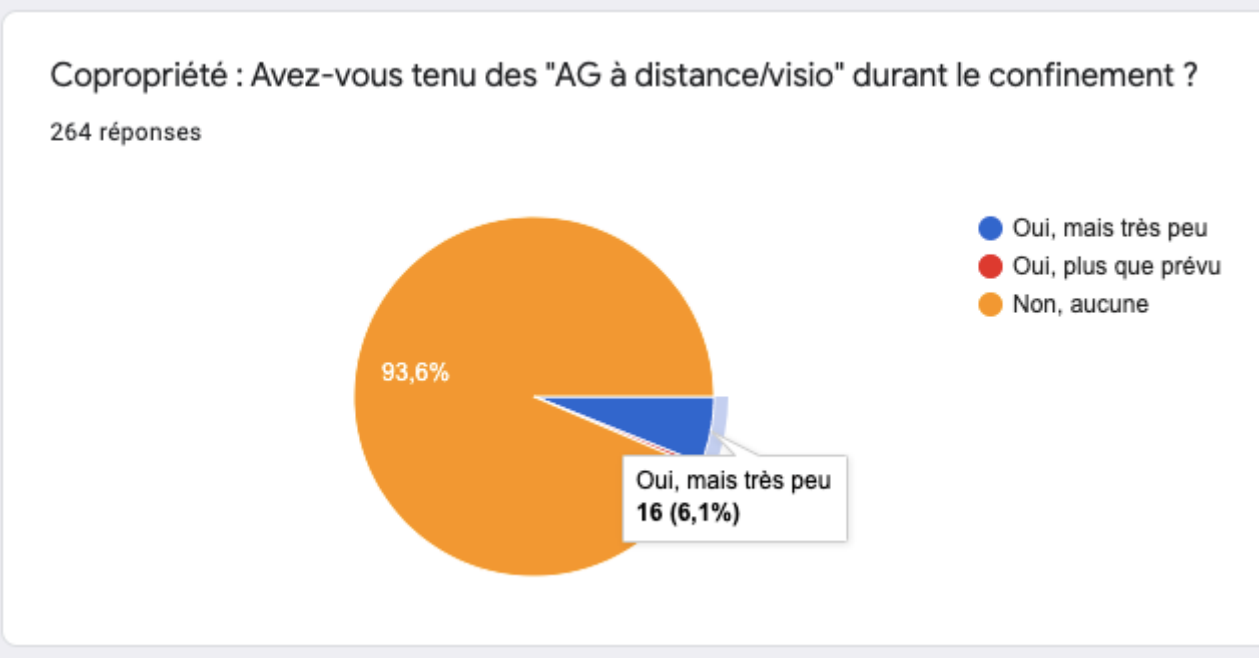
Copropriétés de petites tailles

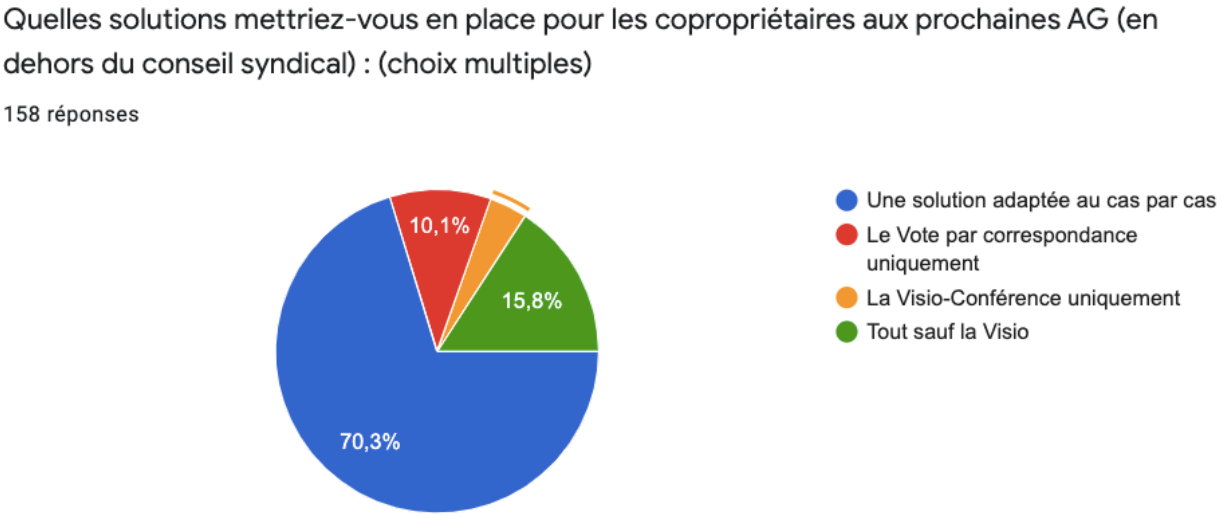
Les immeubles de 5 lots et moins ou ceux dont le budget prévisionnel moyen sur trois exercices est inférieur ou égal à 15 000 euros sont dispensés de conseil syndical et d'appliquer le plan comptable spécifique. Mais ces copropriétés ne sont plus dispensées d'ouvrir un compte bancaire séparé (ce qui était auparavant le cas pour les copropriétés de moins de 15 lots). Des règles spéciales ont par ailleurs été instituées dans le cas d'immeubles avec seulement deux copropriétaires.

En conclusion

« Le Droit de la Copropriété est nécessairement très formaliste. Mais il s'était progressivement éloigné des réalités et des attentes. Le binôme Syndic / Conseil syndical est renforcé, et les assemblées générales gagneront en efficacité. Mais le semestre qui s'ouvre va être très compliqué à gérer », estime Danielle Dubrac.

Pour mémoire : Baromètre UNIS (11 mai-5 juin) :





À propos de l'UNIS :

L'UNIS, est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobilier, gestionnaires, syndics de copropriété, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, les 2 200 entreprises adhérentes de l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes) et leurs 20 000 salariés, font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français. L'UNIS accompagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions

réglementaires et numériques.

Force de proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France,

l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances dont le CNTGI (Conseil National De La Transaction et de la Gestion Immobilières).

TÉLÉCHARGER LE COMMUNIQUÉ