

Copropriété : encore des changements...

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont



Crédits photos : Adobestock
Portrait : Jean-David Chetrite

É D I T O

Le gouvernement, habilité par la loi ELAN du 23 novembre 2018, a publié une ordonnance le 30 octobre 2019, afin de procéder à une réforme en profondeur de la loi sur la copropriété, à effet du 1^{er} juin 2020 (voir notre lettre trimestrielle de janvier 2020).

Ce texte, complété le 2 juillet dernier par un décret comportant 54 articles, permet non seulement d'adapter le décret d'application de la loi qui fixe le fonctionnement des copropriétés, mais également de lui donner une meilleure cohérence avec les dispositions issues de l'ordonnance du 30 octobre 2019.

Ce nouveau décret aborde de nombreux points relatifs à la vie des copropriétés, qui ne peuvent tous être traités, faute de place, dans le cadre de cette Lettre. Est notamment abordée la situation des toutes petites copropriétés, qui se trouvaient parfois bloquées en cas de désaccords entre copropriétaires : le décret instaure ainsi de nouvelles règles pour les immeubles ne dépassant pas 5 lots.

Nous limiterons toutefois notre propos à la seule présentation des modifications relatives aux assemblées générales.

JEROME VAYSSIERES

DGA, Directeur de l'agence de Courbevoie

Notification électronique

Mise en place depuis maintenant quelques années, les notifications électroniques conduisent à des économies à la fois pour les copropriétés et pour les syndicats. Elles ont un meilleur impact que le courrier traditionnel sur le plan environnemental. Mais elles sont surtout beaucoup plus pratiques pour les copropriétaires, qui reçoivent leurs convocations et leurs procès-verbaux d'assemblées générales (seuls cas où nous utilisons la notification électronique) sans avoir à se préoccuper du passage du facteur, ou à se déplacer au bureau de poste.

Le décret du 2 juillet 2020 simplifie le processus spécialement mis en place pour les copropriétés, pour revenir à la méthode de droit commun.

Si l'accord express du copropriétaire pour l'utilisation de la notification électronique reste la règle, le syndic pourra désormais adresser

toute notification par voie électronique à ce dernier, soit au moyen d'une lettre recommandée électronique, soit au moyen d'un procédé électronique mis en place par un prestataire de service qualifié, dit de confiance, qui garantit l'intégrité des données, la sécurité ainsi que la traçabilité des communications.

Le prestataire de confiance adressera un avis électronique indiquant le nom de l'expéditeur, l'objet de l'envoi, le lien hypertexte invitant le destinataire à télécharger son contenu, ainsi que les mentions obligatoires prévues par le texte.

Le point de départ du délai que fait courir cette notification est fixé au lendemain de la transmission. La preuve de l'envoi sera adressée à l'expéditeur et conservée par le prestataire pendant une durée minimale d'un an.

En cas de défaut de téléchargement du courrier par le copropriétaire, 48 heures après l'envoi par le prestataire, ce dernier adressera un message de rappel au destinataire, contenant les mêmes mentions que l'envoi initial. Ce nouveau message sera sans incidence sur le point de départ des délais ouverts par la notification initiale.

In Memoriam

C'est avec une profonde émotion et une grande tristesse que nous vous informons de la disparition de Benjamin Colin, directeur de l'agence Loiselet & Daigremont de Paris 12, décédé le dimanche 14 juin 2020, lors de son footing dominical.

Âgé de 49 ans, Benjamin Colin avait rejoint Loiselet & Daigremont en 1999. Il a occupé les fonctions de gestionnaire de copropriété, de chef d'agence, puis de directeur général adjoint.

Reconnu par ses pairs comme un grand professionnel de la copropriété et très apprécié par ses collaborateurs, Benjamin était un travailleur acharné, très impliqué dans la gestion des immeubles, la qualité de vie dans les résidences dont il avait la charge, mais également des modes opératoires et processus opérationnels de l'entreprise.

L'ensemble des collaborateurs de Loiselet & Daigremont adressent leurs plus sincères condoléances à sa famille et à ses proches.



Décret n° 2020-834 du 2 juillet 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

Le début de l'année a été marqué, dans le monde des copropriétés, par les conséquences de l'épidémie de coronavirus et l'impossibilité de tenir les assemblées générales annuelles. Le gouvernement a pris des textes d'exception pour éviter que les copropriétés se trouvent dans des situations juridiques inextricables du fait de cette crise : préservation des organes de gestion par prolongation de leurs mandats (syndics, conseils syndicaux), possibilité de tenir les assemblées générales à distance, mise en place d'un système de consignes de votes, etc.

Si certaines de ces mesures continuent à produire leurs effets, le calendrier prévu de modifications et de modernisation du fonctionnement des copropriétés est poursuivi par les pouvoirs publics, et le décret d'application du 2 juillet 2020 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis a été publié avec un peu de retard au Journal officiel le 3 juillet dernier.

Ce texte introduit des changements significatifs et de nouvelles modalités dans la préparation, le déroulement, les votes et les suites des assemblées générales.

Il reste à souhaiter que ces mesures et modifications auront un effet positif sur le taux de participation, directe ou indirecte, des copropriétaires aux assemblées générales, au cours desquelles sont prises les décisions les plus importantes de la vie des copropriétés. L'absentéisme est une difficulté supplémentaire qui peut entraîner le report de certaines décisions pourtant urgentes.

■ LE VOTE PAR CORRESPONDANCE

C'est certainement, après l'introduction de la participation aux assemblées par visioconférence, le changement le plus important introduit par les nouveaux textes. Les copropriétaires disposeront désormais, comme les actionnaires des sociétés commerciales, d'un nouveau moyen de participer à la vie de leur copropriété et de faire valoir leur point de vue, sans avoir à prendre part physiquement aux assemblées générales.

Il est en effet, désormais possible de voter par correspondance à toutes les assemblées générales, avant leur déroulement (entre l'envoi de la convocation et la

tenue de l'assemblée générale).

Le modèle de formulaire nécessaire à cette participation aux votes a été publié par un arrêté en date du 2 juillet 2020. Depuis le 4 juillet, ce formulaire doit être joint aux convocations d'assemblées générales.

La feuille de présence de l'assemblée générale mentionnera, comme par le passé, les copropriétaires présents, ceux qui y seront représentés, et désormais ceux qui auront voté par correspondance.

Les assemblées générales pouvant, au cours de leur déroulement, changer les projets soumis au vote, le texte prévoit que si un projet a été amendé de manière significative au cours de la discussion, les copropriétaires ayant participé au vote par correspondance seront considérés comme défaillants (ne participant pas au vote) de façon à ne pas dévoyer les votes exprimés sur un projet trop modifié par rapport à celui d'origine.

À noter :

- Le vote par correspondance ne pourra s'opérer que grâce au document prévu à cet effet et joint à la convocation et non sur un simple papier libre.
- Le décret précise que, pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire doit être réceptionné par le syndic, au moins trois jours francs avant la date de la tenue de l'assemblée générale.
- Il sera possible, même en cas d'envoi du bulletin de vote par correspondance, de participer à l'assemblée générale et de voter au cours de la réunion : en cas de présence du copropriétaire ou de représentation à la réunion (pouvoir), il ne sera pas tenu compte du formulaire de vote par correspondance.

■ À PROPOS DES POUVOIRS...

Si le nouveau texte instaure le vote par correspondance, il ne supprime pas pour autant la faculté de chaque copropriétaire de se faire représenter au cours de la réunion (c'est toutefois l'une ou l'autre solution et pas les deux...).

Le décret prévoit une nouvelle procédure de distribution, en début de réunion, des pouvoirs qui n'indiquent pas de nom de mandataire (pouvoir en blanc) et qui sont adressés au syndic.

Ils seront remis au président du conseil syndical ou, à défaut, à un membre du conseil syndical présent. En cas d'absence de membres du conseil syndical (situation toutefois extrêmement rare), les pouvoirs seront remis au président de l'assemblée générale.

■ LES PASSERELLES DE VOTES

Afin de faciliter la prise de décisions importantes, nécessitant des majorités renforcées, le législateur a prévu progressivement une possibilité de voter, dans certains cas, moyennant une majorité moins contraignante.

Ainsi, l'article 25-1 de la loi prévoit que, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité simple des voix des copropriétaires présents, en procédant immédiatement à un second vote.

De la même manière, l'article 26-1 prévoit que lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 (majorité des 2/3 des voix et de 50 % des copropriétaires) mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des

membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant 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.

Certains ont pensé que les assemblées générales pouvaient passer d'une passerelle à l'autre et adopter à la majorité simple des décisions nécessitant une majorité des deux tiers des voix. Le décret du 2 juillet écarte cette possibilité : la passerelle de l'article 26-1 ne peut entraîner la possibilité d'utiliser la passerelle de l'article 25-1, si le résultat du deuxième vote n'emporte pas la décision. Une nouvelle assemblée générale sera nécessaire dans ce cas...

■ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À LA DEMANDE D'UN OU PLUSIEURS COPROPRIÉTAIRES

Bien que la pratique existât depuis longtemps, le décret institutionnalise la faculté ouverte à tout copropriétaire de demander au syndic la convocation d'une assemblée générale et en fixe les modalités.

Désormais, cette convocation est de droit, sous réserve que le copropriétaire notifie au syndic, avec sa demande, le ou les projets de résolutions pour chaque question. Ces projets devront être accompagnés, le cas échéant, des documents requis au deuxième alinéa de l'article 10 et au 3° du I de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 (plans, documentation technique par exemple).

Précision supplémentaire, l'ensemble des frais directs et indirects liés à la convocation et à la tenue de cette assemblée générale, seront à la charge du ou des copropriétaires demandeurs.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale dans les 45 jours suivant le paiement des frais et honoraires relatifs à la tenue de cette réunion, et seules les questions relatives aux droits et obligations des copropriétaires demandeurs seront portées à l'ordre du jour de cette assemblée.

■ ÉDITION ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL...

Le décret du 27 mai 2004, pris en application de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) avait mis en œuvre une obligation de rédaction, d'impression et de signature du procès-verbal en séance.

Cette obligation a généré à l'époque pour les professionnels de vraies difficultés, tant sur le plan de l'organisation que des moyens techniques à mettre en œuvre, difficultés qui n'ont pas forcément été remarquées par tous.

Cette procédure a été mise en place et a finalement été acceptée par (presque) tout le monde. Ainsi, le délai entre la tenue de l'assemblée générale et la notification du procès-verbal a été raccourci de deux à un mois.

Le nouveau décret, pour tenir compte notamment de la possibilité de tenir les assemblées générales à distance, met un terme à l'obligation d'éditer et de signer le procès-verbal en séance et fixe un délai de huit jours pour le faire.

Pour notre part, nous proposerons de maintenir la tradition d'édition et de signature du compte-rendu en fin de séance, permettant à tout le monde d'être fixé sur les résultats et la teneur de l'assemblée générale dès sa clôture.

Précisons enfin, en ce qui concerne le procès-verbal, que le texte prévoit qu'en cas d'irrégularité formelle affectant le procès-verbal ou la feuille de présence au niveau du décompte des voix ou des conditions de vote, la nullité de l'assemblée générale ne sera plus systématique en cas de saisine du tribunal, si ces irrégularités n'affectent pas le résultat du vote.

Mise en place d'une procédure permettant à tout copropriétaire de réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite sur les parties communes

Conformément aux dispositions de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire qui souhaite réaliser des travaux d'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite sur les parties communes, peut désormais notifier au syndic, une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, demande à laquelle doit être joint le descriptif détaillé prévu des travaux et les plans éventuels. En l'absence d'opposition motivée de l'assemblée générale par contestation dans le délai de deux mois à compter de la date de la notification du procès-verbal, les travaux pourront être réalisés par le copropriétaire demandeur, sous sa responsabilité.