

Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

NOR: JUSC1920054R

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/ordonnance/2019/10/30/JUSC1920054R/jo/texte>
Alias: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/ordonnance/2019/10/30/2019-1101/jo/texte>

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et de la garde des sceaux, ministre de la justice,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu le code civil, notamment ses articles 815-5-1 et 2374 ;

Vu le code de justice administrative, notamment son article R. 123-20 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 215 ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières du 23 septembre 2019 ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

Article 1

La loi du 10 juillet 1965 susvisée est modifiée conformément aux articles 2 à 40 de la présente ordonnance.

Titre Ier : DISPOSITIONS RELATIVES À LA STRUCTURE JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

Chapitre Ier : Préciser le champ d'application de la copropriété et clarifier le régime juridique des parties communes

Article 2

L'article 1er est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. » ;

2° Au troisième alinéa, les mots : « sur une surface déterminée du sol, » sont supprimés ;

3° Le dernier alinéa est supprimé ;

4° L'article est complété par un II ainsi rédigé :

« II.-A défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable :

« 1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

« 2° A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

« Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers mentionnés aux deux alinéas ci-dessus et déjà régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat. »

Article 3

I.-A l'article 4, après les mots : « certains d'entre eux seulement ; », sont insérés les mots : « selon le cas, elles sont générales ou spéciales. » et le mot : « leur » est remplacé par le mot : « Leur ».

II.-Au premier alinéa de l'article 5, après les mots : « la quote-part des parties communes », sont insérés les mots : « , tant générales que spéciales, ».

Article 4

Après l'article 6, il est inséré un article 6-1 A ainsi rédigé :

« Art. 6-1 A.-Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot. »

Chapitre II : Préciser le contenu du règlement de copropriété

Article 5

I.-Aux articles 6-2 et 6-3, les mots : « à l'usage et à l'utilité » sont remplacés à chaque occurrence par les mots : « à l'usage ou à l'utilité ».

II.-L'article 6-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte. »

Article 6

I.-Le premier alinéa du I de l'article 8 est complété par les dispositions suivantes :

« Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. »

II.-Le premier alinéa de l'article 22 est ainsi rédigé :

« I.-Le règlement de copropriété détermine, dans le respect des dispositions de la présente loi, les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales. »

Chapitre III : Favoriser la transmission de la fiche synthétique

Article 7

Le troisième alinéa de l'article 8-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« En l'absence de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale. »

Chapitre IV : Faciliter la réalisation des travaux d'intérêt collectif dans les parties privatives

Article 8

L'article 9 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 9.-I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

« Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

« II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. 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 réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

« III.-Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

« L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux. »

Chapitre V : Clarifier la répartition des charges et frais entre les copropriétaires

Article 9

L'article 10 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après le mot : « utilité », est inséré le mot : « objective », et l'alinéa est complété par les mots : « , dès lors que ces charges ne sont pas individualisées » ;

2° Au deuxième alinéa, après les mots : « l'administration des parties communes », sont insérés les mots : « , générales et spéciales, » ;

3° Les troisième et quatrième alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

« Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »

Article 10

L'article 10-1 est ainsi modifié :

1° Le b est remplacé par les dispositions suivantes :

« b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire. Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, ou de plusieurs lots objets de la même mutation, ne peuvent excéder un montant fixé par décret ; » ;

2° Au c, le mot : « notamment » est supprimé ;

3° Le d est remplacé par les dispositions suivantes :

« d) Les astreintes, fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire. »

Titre II : DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Chapitre Ier : Préciser les règles applicables aux syndicats des copropriétaires

Article 11

L'article 14 est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, la seconde phrase est supprimée ;

2° Les quatrième et cinquième alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

« Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »

Chapitre II : Améliorer la gestion du syndicat

Article 12

L'article 15 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

« En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.

« 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. »

Article 13

L'article 16-1 est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, les mots : « et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot » sont remplacés par les mots : « , après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires » ;

2° Le dernier alinéa est supprimé.

Chapitre III : Clarifier les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat des copropriétaires

Article 14

L'article 17-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 17-2.-Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

« Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour

la question de la désignation d'un nouveau syndic. »

Article 15

L'article 18 est ainsi modifié :

1° Les sixième et septième alinéas du I sont remplacés par les dispositions suivantes :

«-d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ; » ;

2° Les cinq dernières phrases du troisième alinéa du II sont supprimées ;

3° La dernière phrase du III est supprimée ;

4° Le V est remplacé par les dispositions suivantes :

« V.-En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice. » ;

5° Après le V, sont ajoutées les dispositions suivantes :

« VI.-Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

« VII.-Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

« Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

« L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

« VIII.-Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

« Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

« Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

« Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

« Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

« L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

« Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat. »

Article 16

L'article 18-1 A est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« I.-La rémunération du syndic, pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission, est déterminée de manière forfaitaire. 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'Etat. » ;

2° Le troisième alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté.

« Tout manquement aux obligations mentionnées aux premier et troisième alinéas du présent article est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

« II.-Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.

« Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

« Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat. » ;

3° Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

a) Il est précédé par la mention : « III.-» ;

b) La référence à l'article 26 est supprimée ;

4° Le cinquième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution. » ;

5° Après le cinquième alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« IV.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type. »

Article 17

L'article 18-2 est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa est remplacée par les dispositions suivantes :

« En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'alinéa 11 du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable. » ;

2° Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture. » ;

3° Au troisième alinéa, les mots : « d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés » sont remplacés par les mots : « d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés ».

Chapitre IV : Favoriser le recouvrement des charges des copropriétaires dues au syndicat

Article 18

L'article 19 est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation. » ;

2° Au cinquième alinéa, les mots : « tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée » sont remplacés par les mots : « les meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire ainsi que sur les sommes dues par le locataire à son bailleur » ;

3° Le dernier alinéa est supprimé.

Article 19

L'article 19-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 19-1.-Toutes les créances mentionnées au premier alinéa de l'article 19 sont garanties par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil. »

Chapitre V : Renforcer les pouvoirs du conseil syndical

Article 20

L'article 21 est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

« Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet. » ;

2° Le sixième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires. » ;

3° Au septième alinéa, les mots : « Le conseil syndical » sont remplacés par le mot : « Il » ;

4° Au huitième alinéa, après les mots : « les copropriétaires, », sont insérés les mots : « leurs ascendants ou descendants, » et les mots : «, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par » sont remplacés par les mots : « soit par son représentant légal ou statutaire, soit par » ;

5° Le neuvième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels. » ;

6° Au douzième alinéa, les mots : « Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée » sont remplacés par les mots : « L'assemblée ».

Article 21

Après l'article 21, sont insérés cinq articles ainsi rédigés :

« Art. 21-1.-Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

« La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

« Art. 21-2.-L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.

« Art. 21-3.-La délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

« Art. 21-4.-Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

« Art. 21-5.-Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. 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 de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

« Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires. »

Titre III : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE DE DÉCISION AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ

Chapitre Ier : Clarifier les règles de représentation aux assemblées générales en cas de démembrement du droit de propriété

Article 22

L'article 23 est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic. » ;

2° Après le second alinéa, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propiétaire. En cas de pluralité de nus-propiétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

« La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires ou des nus-propiétaires.

« Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les

intéressés sont représentés par le propriétaire. »

Chapitre II : Favoriser la prise de décision en assemblée générale

Article 23

Après l'article 17, il est inséré un article 17-1 AA ainsi rédigé :

« Art. 17-1 AA.-Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations. »

Article 24

L'article 24 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « présents ou représentés » sont remplacés par les mots : « présents, représentés ou ayant voté par correspondance » ;

2° Le e est remplacé par les dispositions suivantes :

« e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ; » ;

3° Il est rétabli un h ainsi rédigé :

« h) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ; » ;

4° Le III est supprimé.

Article 25

L'article 25 est ainsi modifié :

1° Le a de l'article 25 est remplacé par les dispositions suivantes :

« a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ; » ;

2° Le g est remplacé par les dispositions suivantes :

« g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. 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 ; » ;

3° Le i est remplacé par les dispositions suivantes :

« i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ; ».

Article 26

L'article 25-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 25-1.-Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. »

Article 27

Après l'article 25-1, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« Art. 25-2.-Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie 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.

« Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

« L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

« Art. 25-3.-Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale. »

Article 28

L'article 26 est ainsi modifié :

1° Le c est supprimé ;

2° Le d devient le c ;

3° Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble ».

Article 29

L'article 26-1 est ainsi rétabli :

« Art. 26-1.-Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 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. »

Article 30

A la seconde phrase du dernier alinéa de l'article 26-4, les mots : « pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale » sont remplacés par les mots : «, sans ses annexes, à tous les copropriétaires ».

Titre IV : DISPOSITIONS PROPRES À CERTAINS IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

Chapitre Ier : Faciliter le recours au syndicat secondaire, à la division en volumes de la copropriété et au mandataire ad hoc

Article 31

L'article 27 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire. » ;

2° Au deuxième alinéa, après le mot : « bâtiments », sont insérés les mots : « ou entités homogènes ».

Article 32

Le premier alinéa du IV de l'article 28 est remplacé par les dispositions suivantes :

« La procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. »

Article 33

Le 1° de l'article 29-1 A est complété par les mots : « ou le président du conseil syndical ».

Chapitre III : Adapter les règles applicables aux petites copropriétés

Article 34

Après l'article 41-7, il est inséré un chapitre IV ter ainsi rédigé :

« Chapitre IV ter

« Dispositions particulières à certaines copropriétés

« Section 1

« Dispositions particulières aux petites copropriétés

« Art. 41-8.-Les dispositions de la présente section s'appliquent lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

« Art. 41-9.-Par dérogation aux dispositions des articles 21 et 17-1, le syndicat n'est pas tenu de

constituer un conseil syndical.

« Art. 41-10.-Par dérogation à l'article 14-3, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

« Art. 41-11.-Par dérogation aux dispositions de l'article 17-1, dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

« En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

« Art. 41-12.-Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

« La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

« Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

« Section 2

« Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

« Art. 41-13.-Les dispositions de la présente section s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

« Art. 41-14.-Par dérogation au IV de l'article 18, lorsque le syndic est non professionnel, il peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée.

« Art. 41-15.-En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires.

« Art. 41-16.-Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a du II de l'article 24, du a de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22 :

« 1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

« 2° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;

« 3° Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

« Art. 41-17.-Par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

« Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

« Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots.

« Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires.

« Art. 41-18.-Par dérogation aux dispositions de l'article 17 :

« 1° Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité ;

« 2° Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre.

« Art. 41-19.-Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 42, le copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

« Sauf urgence, l'exécution d'une décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre est suspendue pendant ce délai.

« Art. 41-20.-Sans préjudice des dispositions de l'article 14-3, le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire.

« Art. 41-21.-Par dérogation à l'article 17 et au deuxième alinéa de l'article 22, un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

« L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut.

« Art. 41-22.-Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

« Il peut, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi.

« Art. 41-23.-L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil. »

Titre V : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 35

Les deuxième et troisième alinéas de l'article 17-1 A sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

« Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

Article 36

Les quatrième et cinquième alinéas de l'article 35 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. »

Article 37

Au deuxième alinéa de l'article 42, après les mots : « procès-verbal d'assemblée », sont ajoutés les mots : « , sans ses annexes ».

Article 38

L'article 43 est ainsi modifié :

1° A la première phrase, les mots : « des articles 6 à 37,41-1 à 42 et 46 » sont remplacés par les mots : « des articles 1er, 1-1,4,6 à 37,41-1 à 42-1 et 46 » ;

2° Après la seconde phrase, il est ajouté une phrase ainsi rédigée :

« Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive. »

Article 39

L'article 46-1 est ainsi rétabli :

« Art. 46-1.-La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi.

« Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement. »

Titre VI : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 40

I.-La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 14-3 est supprimée.

II.-L'article 17-1-1 est abrogé.

Article 41

I. - Pour l'application de l'article 13 de la présente ordonnance modifiant l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, les sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires seront déduites sur la part du prix revenant à chaque copropriétaire pour les ventes conclues postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

II. – Les dispositions du 2° de l'article 15 de la présente ordonnance entrent en vigueur le 31 décembre 2020.

III. – Pour les syndicats de copropriétaires ayant été dispensés de l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat par décision de l'assemblée générale, les dispositions de l'article 17 de la présente ordonnance entrent en vigueur le 31 décembre 2020.

IV. - Les dispositions de l'article 15 de la présente ordonnance créant les VI à VIII de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée s'appliquent aux contrats de syndic conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, y compris pour leurs effets légaux.

V. - Les dispositions de la présente ordonnance entrent en vigueur le 1er juin 2020.

Article 42

Le Premier ministre, la garde des sceaux, ministre de la justice, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au Journal officiel de la République française.

Fait le 30 octobre 2019.

Emmanuel Macron
Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
Edouard Philippe

La garde des sceaux, ministre de la justice,
Nicole Belloubet

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,
Jacqueline Gourault

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,
Julien Denormandie