

# Votre patrimoine

La lettre d'information des agents immobiliers, syndics et gérants  
de la FNAIM du Grand Paris

**LES PROFESSIONNELS DE LA FNAIM GRAND PARIS RESTENT ACTIFS DURANT  
TOUTE LA PÉRIODE DU CONFINEMENT  
RESPECTEZ LES GESTES BARRIÈRE**



## ORDONNANCE SUR LA COPROPRIÉTÉ DU 30 OCTOBRE 2019 LES PRINCIPALES MESURES

### STRUCTURE JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

- Possibilité donnée à des immeubles bâtis à destination autre que d'habitation de déroger conventionnellement au statut de la loi de 1965.
- Intégration dans la loi des notions de parties communes spéciales et de celles à jouissance privative
- Non transmission de la fiche synthétique : instauration d'une pénalité (fixée par décret) due au-delà d'un délai de 1 mois à compter de la demande et imputée sur la rémunération du syndic.
- Extension à tous les travaux d'intérêt collectif, même réalisés en parties privatives, de l'impossibilité pour le copropriétaire de pouvoir s'opposer à leur exécution sauf si une autre solution existe.
- Extension de la liste des honoraires du syndic imputables au seul copropriétaire concerné à toute prestation effectuée au profit de ce copropriétaire (et non plus seulement à l'état daté)

### PRISE DE DÉCISION AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ

- **Clarification des règles de représentation à l'AG :**
  - Désignation du nu-propriétaire comme mandataire commun de l'indivision à défaut d'accord entre ce dernier et l'usufruitier. En cas de pluralité de nus-propriétaires ou dans le cas d'une indivision et à défaut d'accord, le mandataire commun sera alors désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'eux ou par le syndic.
  - Insertion de la règle selon laquelle un copropriétaire devra supporter l'intégralité des frais de convocation et de tenue d'une AG qu'il aura sollicitée en vue de traiter une ou plusieurs questions qui ne concerneraient que ses droits ou obligations.
- Passage de la majorité absolue à la majorité simple pour les décisions suivantes :
  - Suppression des vides ordures pour des impératifs d'hygiène
  - Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie

nationale de pénétrer dans les parties communes

- Passage de la double majorité à la majorité absolue concernant les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles.
- Suppression de vote pour les travaux d'accessibilité affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble : un copropriétaire pourra les faire réaliser à ses frais en notifiant au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre

du jour de la prochaine AG (avec descriptif détaillé).

- **Modifications du dispositif de la passerelle de l'article 25-1 :**
  - Extension du dispositif à toutes les décisions visées à l'article 25 (dont les travaux d'amélioration) mais également aux décisions soumises à la majorité de l'article 25 mais prévues par d'autres articles de la loi de 1965.

• Recours immédiat au vote à l'article 24 systématique et non plus optionnel

• Suppression de la possibilité de convoquer une 2<sup>ème</sup> AG afin de se prononcer à la majorité de l'article 24 sur un projet qui n'a pas recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires.

- **Création d'une passerelle par l'article 26-1 :** lorsqu'un projet de résolution n'a pas recueilli la double majorité mais qu'il a au moins obtenu l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité absolue en procédant immédiatement à un second vote.

### ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

► Précisions apportées sur les modalités de résiliation du contrat de syndic :

- **Résiliation du contrat à son terme :**
  - La désignation d'un nouveau syndic ainsi que la fixation d'une

date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une AG tenue dans les 3 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 3 mois avant la tenue de cette AG.

· L'AG 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.

• **Résiliation anticipée unilatérale du contrat pour inexécution grave :**

· Si elle émane du syndic, celui-ci doit notifier sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant les inexécutions reprochées au syndicat. L'AG doit être convoquée dans un délai maximal de deux mois à compter de cette notification. La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'AG.

· Si elle émane du conseil syndical, celui-ci notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour d'une AG, précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. L'AG se prononce alors sur la question de cette résiliation et fixe le cas échéant sa date de prise d'effet, qui ne peut intervenir au plus tôt qu'un jour franc après la tenue de l'AG. Dans le cas où, au cours de cette même assemblée, le syndicat désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet de son contrat.

• **Clarification concernant la rémunération du syndic :**

· Obligation d'ajouter au projet de contrat une fiche d'information (modèle fixé par arrêté) sur le prix et les prestations proposées par le cabinet

· Possibilité pour le syndic de conclure avec le syndicat, à la majorité simple, une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic (gestion locative, service de conciergerie, etc.), donc hors du champ du contrat type.

• **Modification des délais à respecter pour la transmission des archives par l'ancien syndic à son successeur :**

· Dans le délai de 15 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.

· Dans le délai d'1 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 dans un format téléchargeable et imprimable.

· Dans le délai de 2 mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus : l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

• **Recouvrement des charges facilité :**

· Possibilité, pour le syndic, de faire inscrire l'hypothèque légale au profit du syndicat, sans intervention de l'AG.

· Extension de l'assiette du privilège mobilier aux sommes dues par le locataire à son bailleur. Ce privilège ne sera donc plus limité aux seuls meubles garnissant les locaux du copropriétaire débiteur.

• **Renforcement des pouvoirs du conseil syndical :**

· Sur la mise en concurrence du syndic : suppression de la périodicité triennale obligatoire, abandon de la nullité du contrat de syndic en cas d'absence de mise en concurrence et fin de l'inscription obligatoire de la dispense lors de l'AG précédente.

· Délégation par l'AG statuant à la majorité absolue, au conseil syndical (composé d'au moins 3 personnes) du pouvoir de prendre les décisions relevant de la majorité simple (sauf approbation des comptes, fixation du budget prévisionnel et adaptations du règlement de copropriété).

· Souscription obligatoire d'une assurance de responsabilité civile par le syndicat pour les membres du conseil syndical.

· Possibilité pour les ascendants et descendants des copropriétaires d'être élus au conseil syndical

## RÉGIMES SPÉCIAUX

• **Installation d'un régime pour les petites copropriétés (au plus 5 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou budget prévisionnel moyen sur une période de 3 exercices consécutifs inférieurs à 15 000 €) :**

· Pas d'obligation de constituer un conseil syndical, ni de tenir une comptabilité double et d'engagement

· Possibilité de prendre une décision en dehors de l'AG à l'unanimité

des voix des copropriétaires par une consultation écrite dont le délai de réponse est fixé par le syndic (sauf pour vote du budget prévisionnel et approbation des comptes)

• **Suppression de la dispense d'ouverture d'un compte séparé pour les copropriétés de moins de 15 lots (attention = entrée en vigueur le 31 décembre 2020)**

• **Installation de règles spécifiques pour les copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre 2 copropriétaires, notamment :**

· Possibilité de prendre les décisions relevant de la majorité simple et la désignation du syndic par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

· Possibilité de prendre les décisions relevant de la majorité absolue par le copropriétaire détenant au moins 2/3 des voix ;

· 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 ;

· Possibilité de prendre des décisions de l'article 24 et 25 ainsi que toutes mesures conservatoires sans réunion de l'AG (sauf vote du budget prévisionnel et approbation des comptes) ;

· Possibilité pour le copropriétaire le plus diligent de saisir le juge dans les cas où l'unanimité est requise.

## DIVERS

• **En cas d'amendement à une résolution en cours d'AG, le copropriétaire ayant voté par correspondance en faveur de cette résolution sera assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.**

• **Notification du PV d'AG aux copropriétaires opposants ou défaillants réalisée sans les annexes du PV.**

## RATIFICATION DE L'ORDONNANCE

Le projet de loi de ratification de la réforme de la copropriété a été déposé le 15 janvier dernier au Sénat après avoir été présenté en Conseil des ministres. Le projet ratifie l'ordonnance sans lui apporter aucune modification. Mais, le texte pourrait être amendé au cours des débats parlementaires.

## ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

*Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre des formations gratuites sur les thématiques importantes de la copropriété (assemblées générales, travaux, comptabilité, ...) et animées par les professionnels de la FNAIM du Grand Paris.*

*Ces formations auront lieu à la Maison de l'Immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 PARIS de 18h30 à 21h.*

*La prochaine date sera le 16 Juin 2020 sur le thème : Les travaux, la rénovation énergétique et l'installation de bornes de recharge électrique*  
*Vous souhaitez vous inscrire ? <http://www.lyyti.in/afc-juin2020>*

Si vous nous avez déjà communiqué votre mail et que vous êtes donc dans notre fichier, vous avez dû recevoir une invitation personnalisée.

**Contact : 01.40.53.73.50 / [academie@fnaimgrandparis.com](mailto:academie@fnaimgrandparis.com)**

## LES INDICES

**IRL 4ème trimestre 2019 : 130,26**

**Variation annuelle : + 0,95 %**

Parution INSEE du 15 janvier 2020

**ICC 3ème trimestre 2019 : 1 746**

**Variation annuelle : + 0,75 %**

Parution INSEE du 19 décembre 2019

**ILC 3ème trimestre 2019 : 115,60**

**Variation annuelle : + 1,90 %**

Parution INSEE du 19 décembre 2019

**ILAT 3ème trimestre 2019 : 114,85**

**Variation annuelle : + 1,87 %**

Parution INSEE du 19 décembre 2019