

## É D I T O R I A L

### **Au service de la copropriété**

*En novembre 2018, la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) habilitait le gouvernement à adapter la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété.*

*Un an plus tard, après une importante consultation des professionnels de l'immobilier et des associations de copropriétaires, une première ordonnance a été publiée au Journal Officiel, le 30 octobre 2019.*

*Elle reprend l'intégralité du projet d'ordonnance approuvée par le gouvernement, à l'exception du plan pluriannuel de travaux obligatoires, une réforme portée par les professionnels de l'administration de biens mais non validée par le conseil d'état.*

*L'ordonnance vise à améliorer la gestion des copropriétés, à encourager les copropriétaires à s'intéresser à leur immeuble, et à accélérer les prises de décision.*

*Les mesures adoptées devraient faciliter l'entretien des copropriétés pour répondre aux enjeux actuels de rénovation.*

*Dans la continuité de cette première ordonnance, une seconde ordonnance devrait la compléter, à l'échéance du mois de novembre 2020.*

*Avec les collaborateurs d'AICI et de Malesherbes Gestion, nous vous souhaitons une belle et heureuse année 2020.*

**Elisabeth GANDON,  
David PETIT**

## LA RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

*Abordons quelques-unes des principales dispositions de l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui devrait entrer en vigueur, pour une première partie, le 1<sup>er</sup> juin 2020 après avoir été ratifiée par le parlement.*

### **Un renforcement du rôle et des pouvoirs du Conseil Syndical**

Si les membres du conseil syndical compte plus de 3 personnes, l'assemblée des copropriétaires peut leur déléguer une partie de son pouvoir de décision.

Ainsi, le conseil syndical aura par exemple la possibilité de gérer directement les travaux d'amélioration et d'entretien de l'immeuble (hors travaux de rénovation énergétique). En revanche, la délégation de pouvoir ne pourra concerner ni le budget de la copropriété ni l'approbation des comptes ni l'adaptation du règlement de copropriété ni la désignation du syndic. Elle devra être limitée à deux ans tout en étant renouvelable. Le montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical sera fixé par l'Assemblée Générale.

### **Le vote élargi en Assemblée Générale**

Dorénavant toutes les décisions de copropriété qui nécessitent d'obtenir la majorité absolue des voix lors du vote en AG (art 25) pourront bénéficier d'une procédure particulière pour faire accepter la mesure même si cette majorité n'est pas atteinte. Dès lors qu'un tiers des voix est atteint, la même assemblée pourra procéder

à un second vote et faire adopter la mesure à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (art 24). L'ordonnance étend cette procédure aux travaux d'amélioration qui jusqu'ici n'étaient pas concernés par cette facilité de vote.

Et surtout, les décisions prises à la double majorité (soit la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix - art 26), bénéficient désormais aussi d'une procédure particulière de second vote pour faciliter les prises de décision. C'est la création d'une nouvelle passerelle (art 26-1).

### **La généralisation du compte séparé**

A partir du 31 décembre 2020, le compte séparé devient obligatoire pour toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille.

### **Une précision pour le vote par correspondance aux assemblées générales**

La loi ELAN avait déjà établi le principe du vote par correspondance. L'ordonnance vient en préciser le fonctionnement. Si la résolution, objet du vote par correspondance, est amendée en cours d'Assemblée Générale, le copropriétaire ayant voté favorablement par correspondance,



►►► (suite de l'article)

est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

### Le droit donné aux syndicats de proposer des prestations plus larges

L'ordonnance ouvre la possibilité pour les syndicats d'obtenir des rémunérations

complémentaires pour des prestations qui ne relèvent pas de la gestion courante. Celles-ci seront définies par décret. Pourraient y figurer par exemple, des activités de conciergerie.

## TOUJOURS PLUS DE CONTRÔLE POUR LES MEUBLÉS DE TOURISME

Un décret du 30 octobre 2019 renforce un peu plus les exigences. Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2019, pour les communes qui ont décidé de soumettre les bailleurs à une déclaration préalable (Paris, Nice, Bordeaux, Lyon et certaines communes de la banlieue parisienne), les intermédiaires de location de meublés de tourisme (dont les plateformes de locations saisonnières) doivent remettre, une fois par an aux mairies, la liste détaillée des logements loués par leur intermédiaire. Cette liste doit mentionner, pour chaque habitation, son adresse, son numéro d'enregistrement sur les annonces, le nombre de jours durant lesquels elle a fait l'objet d'une location. Les mairies peuvent réclamer les listes de l'année en cours et celles de l'année civile précédente.

L'intermédiaire de location devra répondre dans un délai d'un mois à compter de la date de la demande de la commune. A défaut de réponse dans le délai précité, la plateforme s'expose à une amende de 50 000 euros par logement.

## UNE LISTE MINIMALE DE DOCUMENTS POUR L'EXTRANET DE LA COPROPRIÉTÉ

Un décret d'application de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) en date du 24 mai 2019 énumère la liste minimale des documents qui doivent être mis à la disposition des copropriétaires par les syndicats dans l'espace client.

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, ces documents doivent figurer dans l'extranet sécurisé selon un classement bien défini.

La première liste concerne les documents relatifs à la gestion de l'immeuble, accessibles à l'ensemble des copropriétaires : règlement de copropriété, fiche synthétique de la copropriété, carnet d'entretien, diagnostics techniques, ensemble des contrats en cours (assurances entretien et maintenance, contrat de syndic), ainsi que les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis approuvés lors de ces assemblées.

La deuxième liste concerne les documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition. Cela correspond à son compte individuel : le montant des charges courantes et hors budgets des deux dernières années, la part du fonds travaux rattachée au lot et les avis d'appels de fonds des trois dernières années.

Enfin, la troisième liste concerne les documents destinés uniquement aux membres du conseil syndical : balances générales des comptes, relevés des charges et produits de l'exercice échu, les relevés périodiques des comptes bancaires ainsi que les procédures judiciaires en cours et les décisions de justice.

Le décret du 27 juin 2019 précise que les documents doivent être téléchargeables et imprimables. Ils sont actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois précédant l'Assemblée Générale annuelle.



### Groupe AICI INTERNATIONAL

#### Copropriété/Gestion locative

##### PARIS Malesherbes Gestion

3, rue  
Mérimée

Tél. : 01 47 55 63 00

Fax : 01 47 55 49 14

Accès en ligne

<https://mgestion.thetranet.fr>

#### Transaction/Location/Gestion locative

##### PARIS AICI Paris

124, avenue  
Victor-Hugo

Tél. : 01 47 27 26 23

Fax : 01 47 27 25 10

##### CANNES AICI Cannes

17, La Croisette  
Le Gray d'Albion

Tél. : 04 93 39 20 60

Fax : 04 93 39 20 04

[www.aici.fr](http://www.aici.fr)

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga