

# Loi Elan, Covid et ordonnance du 2 juillet 2020

Application et conséquences vues par des  
professionnels de la copropriété

# Sommaire :

- Les impacts de la loi Elan sur le contrat de syndic
- Le vote par correspondance
- La délégation de pouvoir de l'Assemblée Générale au conseil syndical
- Les copropriétés de petite taille
- La mise en conformité du règlement de copropriété avant le 23 novembre 2021
- Les passerelles de vote
- Le recouvrement des charges impayées



# Les impacts de la loi Elan sur le contrat de syndic

La loi Elan a apporté des modifications au contrat type de syndic.

- Pénalités de retard pour absence de diffusion de la fiche synthétique de copropriété à un copropriétaire ou de la transmission de pièces au conseil syndical,
- Suppression de la dispense de compte séparé,
- Encadrement de la résiliation et du non renouvellement du contrat de syndic,
- Tarification des prestations particulières...

# Qu'en pense les syndics ?

- Pour les syndics la première conséquence est la nécessité d'actualiser et de préciser davantage le contenu du contrat concernant leur prestations et leur tarifs alors que la charge administrative et les obligations ne cessent d'augmenter.
- Ils trouvent que le législateur s'immisce trop dans la relation contractuelle privée entre les syndicats de copropriétaires et leur syndic. Notamment pour ce qui concerne la résiliation anticipée du mandat.
- Selon les syndics la liberté donnée au syndicat va renforcer un esprit de suspicion à l'égard des syndics.



# Qu'en pensent les associations de copropriétaires ?

- Pour les associations de copropriétaires le décret permet d'encore mieux encadrer le contrat type mais il reste quelques failles :
- Le montant de l'état daté est plafonné à 380 euros mais rien ne s'oppose ni ne limite le montant du pré-état daté.
- Il n'y a pas de modification concernant les modalités de rémunération du syndic qui peut toujours percevoir ses honoraires annuellement !

# Le vote par correspondance

Le vote par correspondance est considéré comme une des solutions possibles pour lutter contre l'absentéisme en Assemblée Générale de copropriété.



## Le principe :

Depuis le 2 juillet 2020, le formulaire de vote par correspondance doit être obligatoirement joint à toute convocation d'Assemblée Générale.

# Les remarques des syndics

- La rédaction des résolutions doit être précise et complète,
- Un travail préparatoire en amont de l'Assemblée Générale est indispensable,
- Pendant l'Assemblée Générale la comptabilisation des votes doit être modifiée en cas de résolution amendée,
- Un questionnement se pose pour les formulaires comprenant des ratures, annotations, etc...



# Ce qu'en pensent les associations de copropriétaires

- En l'absence de débat pour des travaux, ceux-ci peuvent être perçus sans discussion comme une simple dépense.
- Certains syndics n'ont pas respecté la passerelle de majorité en reportant le décompte du premier tour sur le second.
- Les modalités d'élection des membres du conseil syndical sont tronquées (et contraires à la loi en cas d'AG entièrement par correspondance.)

# Quelques points de vigilance :

- Le bulletin de vote envoyé par courrier doit l'être en RAR afin de prouver sa date de réception.
- Garder une copie de son bulletin avant de l'envoyer,
- Exiger qu'un membre du conseil syndical soit présent lors du dépouillement.



# Pendant la pandémie

- Après les tenues d'Assemblées Générales uniquement par correspondance, les syndics ont constaté une augmentation significative des participants (+ 10/12 %) mais un taux d'abstention également élevé (+15 %)
- Le vote par correspondance est une alternative qui a permis de tenir des Assemblées Générales malgré la situation.
- Lors de la réunion préparatoire limiter les résolutions au strict minimum

# A retenir

- La tenue d'Assemblée Générale uniquement par correspondance reste un palliatif à la tenue de certaines Assemblées Générales sans enjeu important.



# La délégation de pouvoir de l'Assemblée Générale au conseil syndical

- Le principe :

L'Assemblée Générale peut déléguer au conseil syndical, composé d'au moins 3 membres, le pouvoir de prendre seul des décisions relevant de la majorité simple dite de l'article 24. Cette délégation de pouvoirs doit être votée par le syndicat de copropriétaires en AG à la majorité absolue dite de l'article 25

# L'avis des syndics

- Cette mesure facilitera la prise de décision,
- Cela permettra une meilleure gestion des travaux d'entretien de l'immeuble.
- Un point de vigilance sur un conseil syndical exalté qui serait susceptible d'entraîner le syndicat dans des dépenses inconsidérées.



# L'avis des associations de copropriétaires

- Chaque conseil syndical pourra gérer directement les travaux d'entretien des parties communes et le maintien de l'immeuble en bon état.
- Cela rend réactive la prise de décision en copropriété.

# L'avis des associations de copropriétaires

- Attention cette délégation de pouvoirs est un moyen pour transférer une responsabilité incombant au syndic ou à l'Assemblée Générale aux conseillers syndicaux.
- Il est donc nécessaire que l'Assemblée Générale se positionne sur l'étendue du mandat, afin que l'Assemblée Générale et les conseillers syndicaux, sachent où commence et où se finit la délégation accordée.
- L'intérêt de cette délégation est de permettre une maîtrise des charges et non de les augmenter.



# Les copropriétés de petite taille

Sont concernées :

- Les copropriétés de cinq lots au plus ou ayant un budget prévisionnel moyen inférieur à 15000 euros
- Les copropriétés à deux.

# Mise en place de dispositions dérogatoires

- Cela permet de ne pas convoquer d'AG, de réaliser une consultation écrite ou une simple réunion.
- Pour les prises de décisions dans les copropriétés « à deux » suppression de la règle de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire



# L'avis des avocats

- Cela simplifie la prise de décision.
- Le formalisme allégé permet d'éviter les blocages.
- La gestion est simplifiée pour les syndics bénévoles.
- Pour les copropriétés «à deux» le contentieux risque de se déplacer.

# La mise en conformité du règlement de copropriété à l'article 24

Cela concerne :

- Les parties communes à jouissance privative,
  - Les parties communes spéciales et les charges spéciales y afférant,
  - Les lots transitoires.
- 
- Une mise en conformité avant le 23 novembre 2021.



# Du point de vue des avocats

- Il s'agit bien d'une obligation et non d'une faculté.
- Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de chaque Assemblée Générale la question de la mise en conformité du règlement de copropriété.
- En cas de non mise en conformité la conséquence risque d'être la perte d'un droit.
- Un report de l'entrée en vigueur de cette disposition paraît indispensable

# Du point de vue des géomètres experts

- L'inexistence de parties communes spéciales pourrait avoir pour conséquence l'inexistence de charges spéciales et faire supporter ces charges à tous les copropriétaires.
- Reporter la date butoir de mise en conformité paraît être une nécessité



# Les passerelles de vote

- Elles ont été étendues pour lutter contre l'absentéisme.
- Possibilité de passer d'un vote à l'article 25 à un vote l'article 24
- Possibilité de passer d'un vote à l'article 26 à un vote à l'article 25

# Passage d'un vote à l'article 25 à un vote à l'article 24

- Généralisation de la passerelle de l'article 25-1
- Si la résolution a obtenu  $\frac{1}{3}$  des voix favorables alors un second vote doit être réalisé. Les décisions prises lors de la seconde lecture sont adoptées dès lors que la majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance est atteinte.



## Passage d'un vote à l'article 26 à un vote l'article 25

- Si l'Assemblée Générale n'a pas décidé à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix 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 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

# Qu'en pensent les associations de copropriétaires ?

- Pour certaines cela va permettre des prises de décision sans report à une Assemblée Générale ultérieure.
- Pour d'autres cela renforce le sentiment qu'il n'existe qu'une seule majorité, celle de l'article 24 et qu'un petit nombre de copropriétaire peut prendre la plupart des décisions concernant la copropriété...



# Le recouvrement des charges impayées

- C'est la principale source de litige en copropriété !
- Pour les avocats le dispositif de la loi Elan et de l'ordonnance de 2019 va dans le bon sens.

# Le recouvrement des charges impayées

- Possibilité pour le syndic sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale d'inscrire une hypothèque légale au bénéfice du syndicat sur les lots d'un copropriétaire défaillant.
- Le privilège immobilier spécial du syndicat est étendu aux créances de toute nature sur un copropriétaire défaillant.
- Enfin, déduction des sommes exigibles par le syndicat de la part du prix de vente de parties communes revenant à chaque copropriétaire.



# Le recouvrement des charges impayées

- La procédure, bien que rapide, reste contradictoire.
- Il faut compter 2 ans en période « normale » avant de pouvoir créditer le compte du syndicat des sommes récupérées.

Merci de votre attention !