

Copropriétaires

Le journal trimestriel des copropriétaires, des syndicats bénévoles et des conseils syndicaux

n° 124

www.actioncoproprietaires.org

S O M M A I R E

Dossier	2
L'ordonnance de réforme de la copropriété	
● <i>Application du régime de la copropriété</i>	3
● <i>Absence de servitude sur une partie commune au profit d'un lot privatif - Répartition des charges sur la partie commune grevée d'un droit de jouissance privatif - La fiche synthétique de l'immeuble - Travaux réalisés à l'intérieur du logement.</i>	4
● <i>Suppression du plafonnement des honoraires du syndic en matière de frais de recouvrement - Responsabilité du syndicat - L'action ut singuli.</i>	5
● <i>Le syndic non professionnel - Le compte bancaire séparé - Le mandat du syndic.</i>	6
● <i>Le contrat type de syndic - Convention de prestations de services - Mise en concurrence du syndic par le conseil syndical - La composition du conseil syndical - Délégation de pouvoir au conseil syndical.</i>	7
● <i>Obligation d'assurance des conseillers syndicaux - Convocation de l'assemblée générale sur demande d'un copropriétaire - Le vote par correspondance - Les règles de majorité - Les passerelles de majorité.</i>	8
● <i>Les travaux d'accessibilité - Les petites copropriétés.</i>	9
● <i>Les copropriétés à deux.</i>	10
Rénovation énergétique des copropriétés : il y a ceux qui croient être informés et ceux qui le sont vraiment et vous ?	11

QUEL BILAN TIRER DE LA RÉFORME DE LA COPROPRIÉTÉ ?

L'ordonnance de réforme de la copropriété est désormais connue et nul doute qu'elle va faire l'objet de nombreux commentaires. Ce texte qui devait moderniser et simplifier le droit de la copropriété est-il pour autant à la hauteur des espérances ? Autant le dire de suite, non. Affirmer que la montagne ait accouché d'une souris n'est pas loin de la réalité, tant le texte demeure timoré et peu innovant. Car de modernisation, qui était pourtant le mandat donné par le Parlement à l'Exécutif pour la réalisation de cette ordonnance, on ne trouve trace, à moins de considérer le vote par correspondance comme un modèle d'innovation. Pire, sur certains aspects, ce texte va à l'encontre des intérêts des copropriétaires et constitue un réel recul par rapport à la législation actuelle. Mais l'on ne saurait être purement négatif.

En effet, l'ordonnance apporte des modifications bienvenues (compte bancaire séparé, composition du conseil syndical...). Elle refond certains mécanismes (le fonds de travaux par exemple) et va jusqu'à créer de toute pièce un régime spécifique pour les petites copropriétés, ce que nous demandions depuis plusieurs années.

À circonstances exceptionnelles, numéro exceptionnel puisque *Copropriétaires* est principalement consacré aux réformes entreprises par l'ordonnance. À vous ensuite de vous faire un avis et de juger si la révolution copernicienne a eu lieu ou non...

Copropriétaires n°124

Supplément à Cadre de Vie n°205 - Octobre/décembre 2019 - N° de commission paritaire : 0124 G 81987 - dépôt légal - 4^{ème} trimestre 2019 - ISSN N°0221-5438X - Publication réalisée par la CLCV 59 bd Exelmans 75016 Paris - Directeur de la Publication : Jean-Yves Mano. Rédactrice en chef : Katy Le Moël. Coordination : David Rodrigues. Rédacteurs : Farid Bouteldja, Christian Jouin, David Rodrigues. Maquette : Philippe Régnier - Imprimerie : Digit'Offset ZA Les Garennes Sud, rue des Vanneaux 57155 Marly. Reproduction interdite sans autorisation de la CLCV.



ecosystem

recycler c'est protéger

ESR (Eco-systèmes/Récylum) devient ecosystem et inscrit une raison d'être dans ses statuts

Issu de la fusion d'Eco-systèmes et Récylum en janvier 2018, l'éco-organisme provisoirement nommé ESR, se rebaptise ecosystem et inscrit dans ses statuts une raison d'être d'intérêt général pour sceller définitivement son engagement initial en faveur d'une filière à haute valeur ajoutée environnementale et sociale.

La raison d'être, qui s'inscrit désormais dans l'objet social de la société, regroupe les partis pris sur lesquels se sont construits Eco-systèmes et Récylum. Le texte a été voté à l'unanimité par 41 entreprises associées. Cette vocation d'intérêt général est traduite dans la nouvelle signature « **Recycler, c'est protéger** » qui accompagne la nouvelle identité de l'éco-organisme. Dans un 2^{ème} temps, une instance dédiée sera créée pour suivre et accompagner la mise en œuvre concrète de ces engagements généraux.

Recycler au sens large ...

ecosystem entend le terme recycler au sens large qui comprend non seulement la dépollution et le recyclage matières approfondis, mais inclut l'ensemble des actions permettant de prolonger la durée de vie des produits. De ce fait, **ecosystem** participe à des solutions de réparation, de réemploi, de réutilisation et d'écoconception, le tout avec le meilleur bilan environnemental possible.

... pour protéger la santé, l'environnement et les ressources naturelles

En choisissant cette signature orientée vers la protection (de l'environnement, de la santé, des ressources, des emplois et du cadre de vie), **ecosystem** s'engage à appliquer systématiquement un principe de prudence dans la gestion des substances règlementées ou potentiellement à risque. L'éco-organisme prévoit également de mener des études pour éclairer des questions sur lesquelles la connaissance reste incomplète. Avec les nouvelles technologies en émergence dans les futurs produits, ces recherches pourraient conduire demain, à des méthodes novatrices de recyclage ou de gestion des produits.

L'emploi et notamment la place de l'économie sociale et solidaire reste une des dimensions fondatrices de l'entreprise. Plus de 7000 personnes dont près de 50% en contrat d'insertion, sont employées dans les seules opérations de réemploi, de logistique et de traitement (sans compter les activités de collecte en magasin, chez les détenteurs ou en déchèterie).

ecosystem entend poursuivre et renforcer son engagement auprès de l'économie sociale et solidaire pour développer à la fois les compétences industrielles et techniques de demain, mais aussi donner accès via le réemploi et la réutilisation, à des métiers liés à la prévention.

Un nom unique et simplifié

Pour être plus lisible, l'éco-organisme a choisi de se donner un nom unique. Le nom d'**ecosystem**, simplifié, a été retenu pour sa pertinence conceptuelle, pour la métaphore de l'écosystème naturel qui illustre bien le fonctionnement en interaction des parties prenantes de la filière.

Une raison d'être basée sur l'urgence d'agir et la dimension collective

La raison d'être est inscrite depuis le 1^{er} octobre 2019 dans les statuts afin de sceller définitivement l'engagement de la société en faveur de l'intérêt général au cours des années à venir.

*« Chez **ecosystem**, nous pensons qu'entraîner le collectif vers un recyclage responsable des appareils complexes usagés est urgent pour protéger le bien commun.*

Nous voulons incarner un modèle innovant de « recyclage par l'énergie collective » en France et en Europe, pour construire et développer, avec les parties prenantes, une filière de qualité qui conjugue les enjeux environnementaux, économiques et humains au sein d'un monde plus respectueux de ses ressources.

Nous sommes au service de l'intérêt général en accompagnant les citoyens dans leur vie de consommateur et dans leurs activités professionnelles.

Pour cela, nous développons l'expertise de chaque personne de l'entreprise pour faire face aux nouveaux enjeux et faire progresser la connaissance au sein de la filière. »

ecosystem est un éco-organisme c'est-à-dire une entreprise à but non lucratif d'intérêt général, agréée par les pouvoirs publics pour gérer les appareils ménagers et professionnels complexes usagés et prolonger leur durée de vie sous forme d'appareils rénovés ou réutilisés ou sous forme de nouvelles matières premières recyclées et dépolluées.

En savoir + : www.ecosystem.eco



L'ORDONNANCE DE RÉFORME DE LA COPROPRIÉTÉ

Avertissement

Les développements qui suivent se basent sur l'ordonnance telle qu'elle a été publiée au *Journal officiel*. Le texte sera ensuite soumis au Parlement début 2020 pour une entrée en vigueur au plus tard le 1^{er} juin 2020. D'ordinaire, le recours à l'ordonnance est utilisé pour limiter les débats devant le Parlement et accélérer ainsi l'adoption du texte. Il n'est toutefois pas impossible que certaines modifications soient opérées par les députés et sénateurs. Nous reviendrons d'ici là, à l'occasion d'un prochain numéro, sur le texte définitivement adopté.

Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis (JO du 31 octobre 2019).

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a habilité le gouvernement à prendre deux ordonnances en matière de copropriété. La première consiste à codifier l'ensemble des textes régissant le droit de la copropriété. Elle doit être prise dans les deux ans qui suivent la promulgation de la loi ELAN, c'est-à-dire le 23 novembre 2020 au plus tard. La seconde ordonnance vise à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux. Pour ce faire, elle doit :

- redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété ;
- modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés ;
- clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

Cette ordonnance doit être prise dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi ELAN, soit le 23 novembre 2019 au plus tard, avec une entrée en vigueur fixée au 1^{er} juin 2020. C'est de ce texte dont il s'agit ici.

Dans les deux cas, un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de chaque ordonnance. Pour le texte qui nous intéresse, cela signifie que le projet de loi devra être déposé avant fin février 2020. Et l'entrée en vigueur étant fixée au mois de juin les députés et sénateurs devront se prononcer rapidement.

Par ailleurs, cette ordonnance ne vise que la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire l'aspect législatif du droit de la copropriété. Les textes modifiant le décret du 17 mars 1967 ne sont pas concernés par l'ordonnance et sont actuellement en cours d'écriture. Ils devraient être publiés, au plus tard, au 1^{er} juin 2020 et, s'agissant de textes réglementaires, ils n'ont pas à être soumis au Parlement. De fait, d'ici six mois environ, l'intégralité des textes modifiant le droit de la copropriété devrait être publiée.

APPLICATION DU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ

Le régime de la copropriété s'applique à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots. Sur ce point, l'ordonnance n'apporte pas de modifications à la situation actuelle.

Toutefois, elle innove en permettant aux ensembles immobiliers à destination *exclusivement* commerciale ou professionnelle de déroger au régime de la copropriété à la condition qu'ils aient mis en place une organisation différente suffisamment structurée ayant la personnalité morale (un système d'association syndicale libre (ASL) par exemple).

Il est donc clairement mis fin au principe d'unicité du droit de la copropriété.

On notera que cette possibilité de dérogation ne concerne que les immeubles ou ensembles immobiliers dont la destination totale est autre que d'habitation. Autrement dit, aucun logement ne doit être présent. Sont ainsi concernés les centres commerciaux et autres immeubles de bureaux dont les propriétaires pourront définir librement leurs modalités d'organisation. Pour le reste, dès lors qu'il existe au moins un logement, le régime de la loi du 10 juillet 1965 devra s'appliquer.



ABSENCE DE SERVITUDE SUR UNE PARTIE COMMUNE AU PROFIT D'UN LOT PRIVATIF

Consacrant la jurisprudence applicable en la matière, aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot. Cela s'entend dans la mesure où la création d'une servitude suppose l'existence de deux fonds, de deux terrains, distincts. Comme chaque copropriétaire détient une quote-part indivise sur les parties communes, une servitude ne peut ainsi être créée sur un bien appartenant de façon indivise au même propriétaire. À titre d'exemple, la Cour de cassation, dans un arrêt en date du 8 novembre 1989, a invalidé la disposition d'un règlement de copropriété prévoyant un droit de stationnement sur des parties

communes des véhicules appartenant à un copropriétaire déterminé. On notera que le texte ne vise pas la possibilité de grever d'une servitude une partie privative au profit du syndicat des copropriétaires. Ce type de clause se retrouve dans certains règlements de copropriété et concerne généralement des appartements situés au dernier étage et devant laisser l'accès de leurs lots pour accéder à la toiture terrasse de l'immeuble. Par ailleurs une servitude peut tout à fait être établie sur une partie commune au profit d'une autre copropriété, par exemple un droit de passage lorsque le terrain est enclavé.

RÉPARTITION DES CHARGES SUR LA PARTIE COMMUNE GREVÉE D'UN DROIT DE JOUISSANCE PRIVATIF

La loi ELAN a validé la pratique consistant à permettre qu'une partie commune soit grevée d'un droit de jouissance privatif, accessoire au lot auquel ce droit est rattaché. L'ordonnance vient ici préciser que le règlement de copropriété doit indiquer les charges que le copropriétaire, titulaire de ce droit de jouissance privatif, doit supporter. En effet,

s'agissant de parties communes, le coût des travaux affectant la parcelle en question constitue d'office des charges générales communes réparties entre tous les copropriétaires. Le règlement de copropriété peut ainsi revenir sur ce principe et préciser quelles charges incombent au titulaire du droit de jouissance.

LA FICHE SYNTHÉTIQUE DE L'IMMEUBLE

L'ordonnance supprime la révocation du syndic pour défaut de réalisation de la fiche synthétique de l'immeuble. En effet, cette mesure, issue de la loi ALUR, était parue comme disproportionnée au regard de la faute commise. Et il est vrai qu'une telle sanction paraissait démesurée eu égard à la faute commise et à ses éventuelles conséquences, d'autres agissements bien plus fautifs n'entraînant pas une telle révocation (défaut de réalisation de travaux urgents par exemple).

L'ordonnance revoit le mécanisme de sanction en cas de défaut de communication de la fiche synthétique à un copropriétaire qui en fait la demande. Le montant de la pénalité financière sera désormais fixé par décret. Pour mémoire, il est actuellement fixé contractuellement par le syndic. Or, les montants constatés sont la plupart du temps abusivement faibles : à peine quelques centimes, ou dizaines de centimes, pour les plus généreux. Certains syndics font presque figure de mécènes en prévoyant 5 ou 6 € d'indemnité par jour de retard, c'est dire. L'ordonnance apporte ici une amélioration par rapport à la situation actuelle.

En parallèle, le délai accordé au syndic pour la transmission de la fiche synthétique passe de 15 jours à 1 mois. Le délai est donc ici allongé. Deux raisons à cela. Tout d'abord, on sent la volonté des rédacteurs d'aligner ce régime sur celui de l'indemnité versée par le syndic en cas de transmission tardive d'un document demandé par le conseil syndical. Dans les deux cas, le délai est le même (1 mois) et le montant de la pénalité de retard est fixé par décret. On peut parier que l'indemnité versée en l'absence de transmission de la fiche synthétique sera de 15 € par jour de retard (comme pour le conseil syndical), mais attendons la publication du décret pour s'en assurer.

Ensuite, l'allongement du délai n'est pas réellement préjudiciable aux copropriétaires puisque l'extranet devra, à compter du 1^{er} juillet 2020, contenir la dernière fiche synthétique de l'immeuble. Chaque copropriétaire pourra donc accéder à ce document sans en faire la demande auprès du syndic. Le montant des pénalités est déduit de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clore et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation.

TRAVAUX RÉALISÉS À L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

Actuellement un copropriétaire a l'obligation de laisser réaliser à l'intérieur de ses parties privatives les travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des *a)* et *b)* du II de l'article 24, des *f)*, *g)* et *o)* de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965. Concrètement, il s'agit :

- des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants. Ils incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux

- permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement ;
- des travaux obligatoires (canalisation, plomberie...)
- des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre incluant également les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné (remplacement de fenêtres, pose de robinets thermostatiques...)
- de la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;



- des travaux nécessaires à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau ;
- des travaux d'amélioration et de transformation.

La liste des opérations pour lesquelles un copropriétaire se doit de laisser l'accès à ses parties privatives est donc assez large et recouvre l'essentiel des hypothèses envisageables. L'ordonnance prévoit de mettre fin à ce principe d'énumération des travaux pour lesquels un droit d'accès existe et entend viser tous les travaux, dès lors qu'ils ont été votés en assemblée générale.

Sur le principe, cela s'entend et simplifie la situation. Toutefois, la rédaction pose clairement problème. En effet, il est précisé qu'un copropriétaire « ne peut faire obstacle à l'exécution de travaux d'intérêt collectif régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, même à l'intérieur de ses parties privatives. » Or, la notion de « travaux d'intérêt collectif » ne concerne que des travaux bien précis portant exclusivement sur des parties privatives, à savoir le remplacement des fenêtres et volets, la pose ou le remplacement des organes de régulation ou d'équilibrage des radiateurs, l'équilibrage des radiateurs et la pose de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

Si l'on comprend l'intention des rédacteurs qui est de faire en sorte que tous les travaux votés en assemblée générale, pour l'intérêt du syndicat puissent bénéficier du droit d'accès aux parties privatives, écartant ainsi l'hypothèse d'une autorisation de travaux accordée à un copropriétaire sur

demande de celui-ci et à ses frais (on imagine effectivement assez mal un copropriétaire désirant effectuer des travaux affectant les parties communes de l'immeuble et demander à pénétrer dans les parties privatives d'un autre copropriétaire pour les réaliser), il n'en demeure pas moins qu'a été reprise une définition restrictive des travaux puisqu'elle fait référence à une notion déjà existante. Si cette rédaction devait perdurer dans le texte final, des litiges seront certainement à craindre.

Autre nouveauté issue de l'ordonnance, la possibilité pour le copropriétaire, en cas de privation temporaire totale de jouissance du lot, de solliciter auprès de l'assemblée générale une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive. Cela s'appliquera notamment en cas de travaux lourds générant des troubles importants.

Enfin, il est précisé que la réalisation de travaux sur les parties privatives d'un copropriétaire ne peut être imposée lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas ces parties, sauf si les circonstances le justifient. Il y aura certainement un contentieux en ce domaine sur la définition même de circonstances justificatives. La jurisprudence avait considéré que l'on ne saurait imposer à un copropriétaire l'accès à ses parties privatives s'il est possible de réaliser les travaux en passant uniquement par les parties communes, quand bien même cette opération présenterait alors un surcoût. Une simple majoration de prix suffirait-elle donc désormais à imposer l'accès aux parties privatives ? Les juges statueront certainement au cas par cas.

SUPPRESSION DU PLAFONNEMENT DES HONORAIRES DU SYNDIC EN MATIÈRE DE FRAIS DE RECouvreMENT

La loi ALUR a instauré un plafonnement des honoraires du syndic pour certaines prestations, à savoir l'état daté et les frais de recouvrement (mise en demeure, lettre de relance...). Or, les pouvoirs publics ont toujours été opposés à une telle mesure, notamment en ce qui concerne son application aux frais de recouvrement. Pour preuve, près de 6 ans après la loi ALUR, le décret devant fixer les plafonds des honoraires des syndicats n'a toujours pas été publié. Pire, dans le corps même du contrat de syndic type, il est fait référence à un décret encadrant la rémunération du syndic pour l'état daté, mais aucune mention de ce type n'existe

pour les frais de recouvrement. Le Conseil d'État, saisi par la CLCV sur ce point, a confirmé à la lettre de la loi ALUR et l'application du plafonnement des honoraires aux actes de recouvrement, jugeant l'absence de précision à cet effet dans le contrat type « regrettable » (Conseil d'État, 5 octobre 2016). Les pouvoirs publics ont donc décidé, purement et simplement, de modifier les textes et de ne faire en sorte que le plafonnement des honoraires ne concerne que l'état daté. Un bel exemple de démocratie et de respect du Parlement par l'exécutif... À voir si les débats devant l'Assemblée nationale rétabliront ces plafonds ou non.

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

Actuellement, la responsabilité de la copropriété peut être engagée en cas de défaut d'entretien des parties communes ou de vice de construction. L'ordonnance prévoit de généraliser la responsabilité du syndicat dès lors que les sinistres causés aux copropriétaires ou aux tiers trouvent leur origine dans les parties communes.

En fait, il ne s'agit que de prendre acte de la jurisprudence applicable en ce domaine qui avait tendance à étendre la responsabilité de la copropriété dès qu'une partie commune était concernée. Bien sûr, le syndicat conserve la possibilité d'engager à son tour la responsabilité du syndic, d'une entreprise...

L'ACTION *UT SINGULI*

L'action *ut singuli* est issue du droit des sociétés et permet à un actionnaire d'exercer à titre individuel une action dévolue normalement à la collectivité. En copropriété, lorsque l'assemblée générale souhaite engager la responsabilité du syndic, elle doit demander à celui-ci d'entamer une procédure contre lui-même. En effet, en tant qu'unique repré-

sentant légal de la copropriété, il est seul habilité à agir en justice pour le compte du syndicat. Autrement dit, le syndic doit s'auto-assigner ce qui, dans les faits, apparaît comme totalement ubuesque. C'est pourquoi les auteurs de l'ordonnance se sont inspirés du droit des sociétés pour transposer l'action *ut singuli* dans le domaine de la copropriété.



Ainsi, en cas de carence ou d'inaction du syndic, et uniquement dans ces hypothèses, le président du conseil syndical peut, sur délégation expresse de l'assemblée générale votée aux majorités des articles 25 et 25-1, 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. Cela s'applique notamment lorsque

le juge décide que chaque partie au procès supporte ses propres frais (alors que la règle consiste généralement à les imputer auprès de la partie défaillante). De même, les sommes allouées par le juge ne couvrent que rarement les fonds avancés dans le cadre du procès. La différence sera alors répartie entre les copropriétaires selon leurs tantièmes généraux. Les frais d'instance sont donc supportés par la copropriété, le copropriétaire initiant la procédure n'ayant pas à les avancer. On peut toutefois regretter qu'un simple copropriétaire ne puisse pas également tenter cette action pour le compte du syndicat en dehors de l'hypothèse d'une absence de constitution du conseil syndical. Il arrive que certains présidents soient très liés (trop même) au syndic de sorte que l'action *ut singuli* ne pourra pas être mise en place. Mais, malgré cette réserve, il s'agit d'une avancée considérable que nous ne pouvons que saluer.

LE SYNDIC NON PROFESSIONNEL

L'ordonnance confirme le fait que seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel. Petite précision : si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement.

Durant ce délai, le copropriétaire qui assure les fonctions de syndic devra convoquer une assemblée générale et inscrire à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau gestionnaire. Au copropriétaire d'être vigilant en cas de vente et de convoquer l'assemblée générale suffisamment tôt.

LE COMPTE BANCAIRE SÉPARÉ

Désormais, le compte bancaire séparé est obligatoire dans toutes les copropriétés, quel que soit leur nombre de lot. La loi ALUR avait déjà grandement amélioré la situation en ne conservant la possibilité d'une dispense que pour les copro-

priétés de 15 lots principaux ou moins. L'ordonnance prévoit de supprimer cette mesure, généralisant ainsi - et enfin ! - le compte bancaire séparé. Aucune résolution n'a à être portée sur ce point à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

LE MANDAT DU SYNDIC

L'ordonnance rappelle que le contrat du syndic est conclu pour une durée déterminée et qu'il ne peut être reconduit que par une décision expresse de l'assemblée générale. Toutefois, elle apporte des précisions sur la fin du mandat. Ainsi, à l'arrivée du terme du contrat en cours, 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 et 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 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 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 l'assemblée.

Le mandat du syndic peut également être résilié en cours de contrat 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 (mécontent avec les membres du conseil syndical, refus de l'assemblée générale de voter toute sorte de travaux...), il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syn-

dical, 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 2 mois à compter de cette notification, le syndic convoque ensuite 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.

En revanche, lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il doit notifier 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 alors 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. La notion de « jour franc » s'entend comme un délai comprenant au moins une période de 24h. Autrement dit, si l'assemblée générale a lieu le 1^{er} juin, la prise d'effet de la résiliation du contrat en cours ou de l'entrée en vigueur du nouveau contrat ne pourra se faire, au plus tôt, qu'à partir du 3 juin.



LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC

Désormais, le syndic qui ne respecte pas le contrat type peut se voir infliger une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.

Par ailleurs, le projet de contrat soumis au vote de l'assemblée générale doit être accompagné d'une fiche d'informa-

tion sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté. Enfin, le syndic bénévole n'est pas tenu de présenter un contrat type. Mais il en va différemment si le copropriétaire se fait rémunérer pour l'exercice de sa mission, auquel cas le contrat type devra être respecté.

CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES

Les rédacteurs de l'ordonnance ont cru bon d'écouter les professionnels et d'inclure dans la loi du 10 juillet 1965 la possibilité, pour un syndic, de 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 de l'article 24. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic. Nous nous sommes vigoureusement

opposés à une telle mesure qui risque, selon nous, de faire apparaître de nouveaux abus, à l'instar de ceux que nous avons constatés avant que ne soit mis en place un contrat type (déconstruction de la notion de gestion courante, multiplication des prestations exceptionnelles...). Même si le texte prévoit des garde-fous en précisant que les prestations ne peuvent porter sur la mission du syndic, des abus seront certainement constatés.

MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC PAR LE CONSEIL SYNDICAL

L'ordonnance conserve le principe de mise en concurrence obligatoire du syndic par le conseil syndical mais en modifie quelque peu la procédure. Tout d'abord, il est clairement précisé que l'absence de mise en concurrence est sans effet sur la régularité de la résolution de l'assemblée générale désignant le syndic, mettant ainsi fin aux interrogations exist-

tantes sur ce point. Le mandat du syndic ne pourra donc pas être remise en cause de ce fait. Autre modification : ce n'est plus le syndic qui inscrit la demande de dispense de mise en concurrence à l'ordre du jour de l'assemblée générale mais le conseil syndical. Cette dispense est accordée à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

LA COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL

Actuellement, les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi :

- les copropriétaires ;
- les associés (lorsqu'une société est propriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété) ;
- les accédants ou les acquéreurs à terme ;
- les conjoints des copropriétaires, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux ou leurs usufruitiers.

À cette liste, l'ordonnance rajoute les ascendants et descendants des copropriétaires. Un ajout intéressant et pratique car il n'est pas rare que dans certaines copropriétés, notamment occupées par un public non-francophone, ce soient les enfants qui assurent de fait la fonction de conseiller syndi-

cal. On notera qu'il n'est pas fait référence au lieu d'habitation des ascendants ou descendants. Ceux-ci peuvent donc ne pas résider avec le copropriétaire.

Par ailleurs, la liste des personnes ne pouvant participer au conseil syndical est complétée et harmonisée avec celle des personnes qui ne peuvent ni présider l'assemblée générale ni recevoir de mandat. Ainsi, 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. Ces mesures ne sont toutefois pas applicables aux syndicats gérés par des syndicats non professionnels.

DÉLÉGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL

Lorsque le conseil syndical est composé d'au moins 3 membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des articles 25 et 25-1, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité de l'article 24. La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel ou les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. Pour chaque décision déléguée, l'assemblée générale détermine le montant du budget prévisionnel alloué au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pou-

voirs ainsi que la date d'exigibilité des sommes dues par les copropriétaires à ce titre. Cette délégation est accordée pour une durée maximale de 2 ans. Elle ne peut être renouvelée que par une décision expresse de l'assemblée générale.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs 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 doit établir à cette fin un rapport en vue de l'information des copropriétaires. Ce rapport est distinct du rapport d'ac-



tivité général existant et que le conseil syndical doit réaliser. Il convient d'être très vigilant sur cette disposition. Si elle peut permettre d'accélérer certaines opérations sans passer par le filtre préalable de l'assemblée générale, elle peut aussi conduire à remettre aux conseillers syndicaux un chèque en blanc. D'autant plus qu'avec l'augmentation du nombre de voix dont peut disposer un mandataire (le seuil est passé de 5 % à 10 % des voix du syndicat depuis la loi ELAN), il

peut être aisé pour le conseil syndical de se constituer une enveloppe confortable. Les copropriétaires devront donc veiller à ce que le montant de l'enveloppe allouée corresponde aux caractéristiques de la copropriété, qu'il ne soit pas disproportionné par rapport au budget prévisionnel et, surtout, que cela n'aboutisse pas à mettre en difficulté des copropriétaires au motif qu'aucun préfinancement des travaux n'aurait été établi.

OBLIGATION D'ASSURANCE DES CONSEILLERS SYNDICAUX

Le syndicat des copropriétaires a désormais l'obligation de souscrire, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile. Auparavant, cette mesure n'existait qu'en cas de délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi de travaux

financés dans le cadre du budget prévisionnel, de petites opérations donc. Pour mémoire, on rappellera que ce sont les membres du conseil syndical qui sont assurés et non l'instance en tant que telle, le conseil syndical n'ayant pas la personnalité juridique.

CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR DEMANDE D'UN COPROPRIÉTAIRE

L'ordonnance prévoit désormais que 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 et obligations. Si une telle mesure peut s'entendre pour une petite copropriété, elle sera difficilement applicable dans les résidences de taille moyenne ou plus, tant le coût de convocation de l'assemblée générale sera important. On notera que cette convocation aux frais exclusifs

du copropriétaire ne concerne que des cas personnels, une autorisation de travaux par exemple. L'ordonnance ne revient nullement sur le principe de convocation de plein droit de l'assemblée générale lorsqu'elle est demandée au syndic par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins 25 % des voix du syndicat, hypothèses dans lesquelles les frais sont supportés par la copropriété, à l'instar de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes.

LE VOTE PAR CORRESPONDANCE

La loi ELAN avait instauré la possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance. Toutefois, le dispositif posait problème, d'une part parce que le législateur avait précisé que toute abstention serait d'office considérée comme un vote défavorable et, d'autre part, que le vote portant sur une résolution dont la rédaction aurait évolué de façon substantielle serait également assimilé à un vote défavorable. Or, la notion d'évolution substantielle de la rédaction ne pouvait que donner lieu à contentieux. L'ordonnance revient sur ces points, rétablit la possibilité

pour les copropriétaires de s'abstenir lors d'un vote par correspondance, sans requalification de leur vote. De même, elle supprime la notion d'évolution substantielle de la résolution pour indiquer que le copropriétaire s'étant manifesté par correspondance sera d'office considéré comme défaillant si le projet de résolution a été amendé. La situation est désormais plus stricte qu'auparavant car la moindre modification, fût-ce rédactionnelle, modifie le vote. Mais cela a au moins l'avantage de la simplicité et d'éviter tout contentieux.

LES RÈGLES DE MAJORITÉ

Chaque loi traitant de la copropriété s'accompagne généralement d'abaissements de seuil de majorité pour diverses résolutions. Cette ordonnance ne fait pas exception à la règle. Ainsi, passent de la majorité de l'article 25 à la majorité de l'article 24 :

- la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

La résolution concernant les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles relève désormais de la majorité de l'article 25 au lieu de l'article 26.

Le principe demeure toutefois inchangé en cas de fermeture totale : celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété de sorte que l'unanimité est nécessaire si la fermeture de l'immeuble est incompatible avec l'exercice d'une activité professionnelle.

LES PASSERELLES DE MAJORITÉ

L'ordonnance modifie légèrement la passerelle de majorité de l'article 25-1. Pour mémoire, cette procédure permet à l'assemblée générale de revoter immédiatement sur une résolution soumise à la majorité de l'article 25 lorsque le projet

a obtenu au moins un tiers des voix du syndicat. Le second vote se fait alors à la majorité de l'article 24. Cependant, cette passerelle de majorité ne s'appliquait pas pour toutes les résolutions, certaines pouvant en bénéficier, d'autres



non. L'ordonnance prévoit de la généraliser à toutes les résolutions soumises à la majorité de l'article 25. Si une telle mesure a l'avantage de la simplicité, elle a l'inconvénient de lisser considérablement les règles de majorité. L'absence d'application de la passerelle pour certaines résolutions permettrait de créer un palier supplémentaire impliquant une adhésion plus importante des copropriétaires au projet présenté. Cela ne sera plus le cas à tel point que nous aurons dans les faits une majorité unique, celle de l'article 24. Lorsque la résolution n'avait pas obtenu le tiers des voix, un second vote était possible à la majorité de l'article 24, mais il fallait alors convoquer une nouvelle assemblée générale dans un délai maximal de 3 mois. L'ordonnance supprime cette possibilité, peu usitée en pratique et source de frais complémentaires. En parallèle, il est créé une passe-

relle de majorité pour les résolutions soumises à la double majorité de l'article 26. Pour qu'une résolution soumise à cette majorité qualifiée soit adoptée, il faut qu'elle recueille l'approbation de la moitié des membres du syndicat représentant au moins les deux-tiers de ses voix. Si la copropriété est composée de 20 copropriétaires, la résolution est acquise lorsqu'elle a été adoptée par 11 copropriétaires représentant 667/1 000èmes. Si cette majorité n'est pas atteinte, et c'est là qu'intervient l'ordonnance, 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.

LES TRAVAUX D'ACCESSIBILITÉ

Un copropriétaire peut solliciter de l'assemblée générale l'autorisation d'effectuer, à ses frais, des travaux d'accessibilité destinés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. D'ordinaire, une telle autorisation relève de la majorité de l'article 25 puisqu'elle affecte les parties communes ainsi que, dans certains cas, l'aspect extérieur de l'immeuble. Pour autant, par exception, le législateur avait dérogé à cette règle en prévoyant expressément la majorité de l'article 24 afin de favoriser la réalisation de ces travaux. Les auteurs de l'ordonnance interviennent à nouveau sur ce sujet, toujours dans l'objectif de faciliter ce type d'opérations.

Le principe est désormais renversé : au lieu d'une autorisation, le copropriétaire demandeur va solliciter une absence d'opposition, ce qui, au regard de l'absentéisme en assemblée générale est plus aisé à obtenir. Ainsi, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25, s'opposer à la réa-

lisation 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. Le fait que la décision doit être obligatoirement motivée constitue une contrainte supplémentaire, l'assemblée générale ne pouvant opposer son veto de façon discrétionnaire ou uniquement pour des raisons esthétiques.

Rappelons qu'il s'agit ici uniquement de travaux demandés par un copropriétaire et réalisés à ses frais. Le syndicat, par le biais du conseil syndical, peut tout à fait décider de s'approprier cette question et soumettre une résolution concernant des travaux d'accessibilité, dont le coût serait alors supporté par l'ensemble des copropriétaires. Dans ce cas, la majorité est toujours celle de l'article 24 et porte sur la décision de travaux et l'assemblée générale n'a pas à motiver son refus.

LES PETITES COPROPRIÉTÉS

L'ordonnance innove en adoptant certaines mesures spécifiques aux petites copropriétés afin d'en faciliter la gestion. Une avancée bienvenue même si, comme nous allons le voir, elle risque de ne pas avoir forcément les effets escomptés. Tout d'abord, le recours au syndicat de forme coopérative est facilité en supprimant la nécessité pour le règlement de copropriété de prévoir expressément cette possibilité. En effet, en l'absence de toute mention à ce sujet, il n'était pas possible de mettre en place un syndicat coopératif sans procéder auparavant à la modification du règlement de copropriété, ce qui représentait un coût supplémentaire. Ainsi qu'un obstacle à l'auto-gestion.

Ensuite, il est instauré toute une série de mesures qui ne concerne que les copropriétés comportant au plus 5 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 €. Ces conditions de taille et de budget sont alternatives : il suffit qu'un seul de ces critères soit rempli pour que le régime dérogatoire s'applique. Lorsque tel est le cas, les mesures suivantes s'appliquent :

- la constitution du conseil syndical n'est pas obligatoire ;
- le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice ;
- 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 de l'article 25 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 mais également 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 pour désigner un nouveau syndic



ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants ;
- 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.

Si certaines mesures reprennent la législation actuelle (par exemple, possibilité d'élire directement en assemblée générale le syndic de l'immeuble en l'absence de tout conseil syndical alors même que le syndic, dans un syndicat coopératif, est obligatoirement le président du conseil syndical), d'autres sont réellement innovantes, telles que le droit de réunion ou de consultation des copropriétaires en dehors du formalisme de l'assemblée générale. Le souci est que, dans ce cas, l'unanimité est systématiquement requise, quelle que soit la majorité initiale. Une exigence qui risque d'être difficile à surmonter en pratique, rendant de fait ces réformes purement théoriques. Ces réformes permettent toutefois de sécuriser le fonctionnement des petites copropriétés.

LES COPROPRIÉTÉS À DEUX

Autre nouveauté, la création d'un régime pour les copropriétés dont le nombre des voix est réparti entre deux copropriétaires. Contrairement au cas des « petites copropriétés » traitées ci-dessus et pour lesquels est imposée une condition de taille ou de budget, ici c'est le nombre de copropriétaires qui est pris en compte. Dès lors que l'immeuble comporte uniquement deux copropriétaires - dans la pratique, seront surtout concernés des maisons de ville ayant fait l'objet de divisions - les règles suivantes s'appliquent, indépendamment du nombre de lots ou du montant du budget :

- 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 (la comptabilité par exemple). Il s'agit d'une dérogation à l'interdiction pour le syndic de se faire substituer ;

- 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. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires ;
- l'abaissement des voix du copropriétaire majoritaire est supprimé de sorte qu'il peut imposer sa décision en assemblée générale. Toutefois, les majorités ont été systématiquement aggravées :

◇ les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité de l'article 24, ainsi que la désignation du syndic, peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

◇ les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité de l'article 25 sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers 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. Ainsi, même en cas de refus de réalisation de travaux par le copropriétaire majoritaire en assemblée générale, l'autre copropriétaire est habilité à prendre les mesures nécessaires, aux frais de la copropriété ;

- toutes les mesures conservatoires et les décisions relevant de l'assemblée générale, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation

des comptes, peuvent être prises dans le cadre d'une réunion, en dehors du formalisme de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution. Il est alors 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 partie commune 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 ;

- 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 ;

- un copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de 2 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 ;

- 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 ;

- 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 ;

- 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 ;

- l'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS : IL Y A CEUX QUI CROIENT ÊTRE INFORMÉS ET CEUX QUI LE SONT VRAIMENT. ET VOUS ?

La rénovation énergétique en copropriété, tout le monde en parle mais de quoi s'agit-il réellement et pourquoi l'Etat en fait-il une priorité nationale ? Tout simplement parce que les bâtiments représentent à eux seuls 25 % des émissions de gaz à effet de serre et 40 % des consommations énergétiques. En France, plusieurs millions de logements sont mal isolés selon l'Ademe et plus d'un Français sur 10 souffre du froid.

Pour réduire ces impacts environnementaux et améliorer le confort thermique, les centaines de milliers de copropriétés ont un rôle décisif à jouer. Pourtant, peu d'entre elles se sont, à ce jour, lancées dans des travaux de rénovation énergétique, car les freins restent nombreux : les copropriétaires pensent souvent à tort qu'il s'agit de travaux coûteux, longs et complexes. En outre, les dispositifs d'aides sont souvent mal connus et beaucoup abandonnent purement et simplement ce type de projet.

Les Copros Vertes vous aident à casser les idées reçues de la rénovation énergétique



Les Copros Vertes, c'est un mouvement national d'information et de formation à la rénovation énergétique en copropriété initié par l'Etat, mis en œuvre et promu par l'association QUALITEL et la FNAIM.

Son objectif est simple : aider les copropriétaires à y voir plus clair et donner des informations fiables. Vous souhaitez améliorer le confort thermique dans votre copropriété et diminuer vos consommations d'énergie ? En étant bien informé(e) vous avez les clés pour agir et parler en confiance de rénovation énergétique au sein de votre copropriété.

Pourquoi ça vous concerne, vous et vos voisins ?

Les avantages d'une rénovation énergétique de votre copropriété sont nombreux :

- votre confort est amélioré en hiver comme en été grâce à une meilleure isolation,
- votre chauffage est plus performant,
- votre facture de gaz ou d'électricité diminue,
- avec une rénovation énergétique, votre bien et votre copropriété prennent de la valeur,
- le coût des travaux est réparti entre tous les copropriétaires.

En vous formant avec les Copros Vertes, la rénovation énergétique n'aura plus de secret pour vous, fini les idées reçues !

Les formations gratuites proposées par les Copros Vertes vous apportent les clés pour mobiliser votre copropriété et vous lancer en toute sérénité dans les travaux adaptés. Elle vous aide à maîtriser tous les enjeux de la rénovation énergétique, mais aussi les bénéfices, les aides et les financements disponibles. Vous apprendrez par exemple qu'il existe différentes solutions techniques comme : isoler le bâti au niveau des murs, fenêtres et toiture, changer les équipements techniques par de plus performants pour la production de chauffage et d'eau chaude ou encore installer des programmeurs de chauffage pour adapter la consommation en fonction de ses besoins. Par

ailleurs, des témoignages concrets vous montrent qu'un ravalement avec une isolation thermique par l'extérieur peut revenir moins cher à une copropriété qu'un ravalement classique, grâce aux aides et subventions. À noter que certaines de ces formations ont été réalisées avec le concours de la CLCV.

En vous formant avec les Copros Vertes, vous serez en mesure d'échanger sur le sujet avec votre syndic, partenaire essentiel pour mener à bien votre projet. Et si lui aussi a rejoint le mouvement des Copros Vertes pour se former à la rénovation énergétique, c'est encore mieux.

Tout comprendre de la rénovation énergétique : avec les Copros Vertes, c'est facile et gratuit

1 - Inscrivez-vous sur le site des Copros Vertes : coprosvertes.fr

Il suffit de vous inscrire en moins d'une minute sur www.coprosvertes.fr. Les formations sont alors gratuitement accessibles à tous. C'est simple et gratuit !

2 - Suivez les modules à votre rythme

Des formations sont accessibles en ligne. Elles sont composées de vidéos, de quiz, d'activités ludiques et de conseils d'un spécialiste. Et pour aller plus loin, des formations près de chez vous seront également proposées.

3 - Embarquez votre copropriété dans le mouvement en devenant acteur de la rénovation énergétique pour le bien-être et le confort de tous

Après avoir suivi les formations, vous saurez comment convaincre vos voisins et faire de la rénovation énergétique le sujet de la prochaine assemblée générale de votre copropriété.

Votre syndic, aussi concerné

Parce que les syndics sont un maillon essentiel pour aider les copropriétés à réaliser leur projet de rénovation énergétique, les Copros Vertes leur proposent également des programmes de formations dédiés pour les aider à acquérir toutes les connaissances qui leur permettront d'accompagner leurs clients.

Avec les Copros Vertes, s'informer et se former sur la rénovation énergétique n'a jamais été aussi simple !

Inscrivez-vous sur : www.coprosvertes.fr

Vos charges
de chauffage
sont élevées?

Vous souhaitez
améliorer votre
confort?

Vous envisagez
des travaux
dans votre
copropriété?

Jusqu'à
5 430 euros d'aides
par logement
pour les dépenses
liées à l'ingénierie
et aux travaux,
en fonction du coût
de ces travaux.



Renseignez-vous
pour être bien
conseillé au

0 808 800 700

Service gratuit
+ prix d'appel

□ □ □ □

HABITER

MIEUX

COPROPRIÉTÉ

□ □ □

UNE AIDE COLLECTIVE POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE