



Copropriété : un nouvel élan ?

- Fiche rédigée par **l'équipe éditoriale de WebLex**
- Dernière vérification de la fiche : 15/07/2019
- Dernière mise à jour de la fiche : 15/07/2019

Sources :

- [Décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles](#)

La Loi Elan comporte de nombreuses dispositions intéressant la vie des copropriétés : assistance aux AG par visioconférence, consultation des pièces justificatives par les copropriétaires, dématérialisation des échanges, etc. Toutes ces dispositions devaient faire l'objet de précisions : celles-ci sont (enfin) connues...

Syndic : une nouvelle obligation d'affichage

Depuis le 29 juin 2019, le syndic doit désormais indiquer aux copropriétaires, par voie d'affichage, la date de la prochaine assemblée générale (AG) et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs question(s) à l'ordre du jour.

L'affichage doit être réalisé dans un délai raisonnable pour permettre aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.

L'affichage doit reproduire la mention suivante : « À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires ».

Sachez toutefois que le non-respect de cette formalité ne rend pas irrégulière la convocation à l'AG.

Syndic : la consultation des pièces justificatives des charges de copropriété

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'AG et la tenue de celle-ci, les syndicats sont tenus de tenir à disposition des copropriétaires les pièces justificatives des charges de copropriété.

Depuis le 29 juin 2019, il est précisé que le copropriétaire peut se faire assister par son locataire ou autoriser ce dernier à consulter les pièces justificatives relatives aux charges récupérables, en son lieu et place.

Syndic : le rajout d'une question par un copropriétaire ou le conseil syndical

Les copropriétaires et le conseil syndical peuvent demander le rajout d'une question à l'ordre de l'AG qui porte sur « des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui 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 ».

A l'appui de cette demande, ils doivent fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux envisagés. Désormais, ils n'ont plus à fournir un tel document.

Cependant, un document précisant l'implantation et la consistance des travaux envisagés est désormais requis lorsque la demande porte sur le rajout d'une question relative à des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Syndic : des AG par visioconférence

Les copropriétaires peuvent désormais participer à l'AG par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique.

Il revient à l'AG de décider des moyens et supports techniques qui doivent permettre aux copropriétaires de participer aux AG par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique.

L'AG doit aussi décider de la nature des garanties requises permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. Notez que les supports retenus doivent, au moins, transmettre la voix des copropriétaires et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Ces décisions sont prises sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. C'est le syndicat des copropriétaires qui en supporte les coûts.

Sachez que le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique doit en informer par tout moyen le syndic 3 jours francs, au plus tard, avant la réunion de l'AG.

Par ailleurs, la feuille de présence doit faire état de la participation, le cas échéant, d'un copropriétaire par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de

communication électronique. Il est aussi précisé que dans une telle situation, le copropriétaire concerné n'est pas tenu d'émarguer la feuille de présence.

Enfin, sachez que le procès-verbal de l'AG doit préciser, le cas échéant, les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote.

Syndic : le mandat de délégation de vote

Désormais, le syndic qui reçoit un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote.

En l'absence du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'AG.

Le procès-verbal de l'AG doit préciser, le cas échéant, s'il y a eu distribution de mandats de vote par le président du conseil syndical ou par le président de séance.

Syndic : un extranet des copropriétés

Depuis le 1er janvier 2015, un syndic professionnel a l'obligation de mettre en place un accès en ligne sécurisé (un « extranet ») aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'AG prise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble.

L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace doit être actualisé au minimum une fois par an par le syndic, dans les 3 mois précédant l'AG annuelle.

Cet extranet doit être accessible aux membres du conseil syndical et aux copropriétaires au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires. Les documents mis à disposition par le syndic dans cet espace doivent être téléchargeables et imprimables.

Il faut noter que, plus de 3 ans après l'entrée en vigueur de cette obligation, il apparaît qu'un grand nombre des extranets mis en place par les syndics professionnels sont des coquilles quasi vides dans lesquelles les documents stratégiques sont manquants. Ceci s'explique notamment par le fait que la Loi ne précise pas quels sont les documents que doit contenir a minima l'extranet.

Un Décret doit donc lister les documents devant être accessibles sur cet extranet, mais ce Décret n'a toujours pas été publié à l'heure où nous rédigeons cet article.

Syndic : des échanges dématérialisés avec les copropriétaires

Jusqu'à présent, le syndic était tenu d'adresser à chaque copropriétaire, par lettre simple, un avis indiquant le montant de la provision exigible, peu avant son paiement.

Désormais, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, cet avis peut lui être adressée par voie électronique.

Par ailleurs, les notifications et mises en demeure, toujours sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, peuvent être valablement faites par voie électronique.

Cet accord du copropriétaire doit préciser s'il porte sur les notifications, les mises en demeure ou les deux.

À tout moment, le copropriétaire peut retirer son accord, soit en AG, soit par lettre recommandée avec AR ou lettre recommandée électronique, envoyée au syndic. Cette décision prend effet le lendemain du 8ème jour suivant la réception du courrier ou du mail par le syndic

Syndic : l'habilitation à agir en justice

Pour mémoire, le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'AG, sauf exceptions.

Depuis le 29 juin 2019, seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

Par ailleurs, toujours depuis le 29 juin 2019, l'autorisation du syndicat des copropriétaires est désormais requise pour que le syndic puisse agir en justice pour s'opposer à la réalisation de travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques.

Syndic : l'accès à la copropriété des huissiers de justice

Désormais, lorsque les parties communes d'un immeuble en copropriété ne sont pas accessibles librement depuis la voie publique, un huissier de justice, peut adresser une demande d'accès à celles-ci au syndic.

Cette demande doit faire état de son identité, de sa qualité professionnelle, ainsi que de la mission de signification ou d'exécution qui lui a été confiée et qui l'amène à devoir pénétrer dans la copropriété.

Le syndic doit ensuite remettre à l'huissier de justice un moyen matériel d'accès aux parties communes ou lui adresser les codes lui permettant d'y accéder pour l'accomplissement de sa mission. Il doit le faire dans un délai maximal de 5 jours ouvrables à compter de la réception de la demande.

Enfin, l'huissier de justice doit restituer le moyen matériel mis à disposition par le syndic, sans délai, après accomplissement de sa mission.

Au moins une fois par an, les copropriétaires doivent se réunir en assemblée générale notamment en vue de se prononcer, entre autres délibérations, sur les comptes de la copropriété et les éventuels travaux à réaliser. Organe essentiel de la copropriété, il est primordial d'en maîtriser les rouages. Que devez-vous savoir à ce sujet ?

[Convoquer les copropriétaires à l'assemblée générale : comment ?](#) [Syndic : gérer l'assemblée générale des copropriétaires](#)