

Trois questions à



Thomas Jousselin,

Notaire, Etude Althémis Paris – Groupe Althémis, département immobilier

L'ordonnance du 30 octobre 2019, qui dépoussièrera la loi du 10 juillet 1965 sur le droit de la copropriété des immeubles bâtis, entrera en vigueur le 1^{er} juin 2020.

Quels sont les points saillants des nouvelles mesures contenues dans l'ordonnance ?

Dans ce texte, on sent nettement la volonté du législateur d'améliorer le fonctionnement, au quotidien, des immeubles en copropriété. Le nouveau régime assouplit les choses dans les copropriétés qui ne sont pas à usage d'habitation et aussi dans les petites copropriétés, pour éviter la sclérose du processus de décision. L'ordonnance permet notamment de recourir davantage à ce que l'on appelle la « majorité passerelle », c'est-à-dire de passer tout de suite à un deuxième tour de vote, avec une majorité moins exigeante, pour certains sujets. Le texte améliore aussi la capacité et le pouvoir du conseil syndical.

Quelles autres dispositions vous ont paru intéressantes ?

La deuxième caractéristique de ces dispositions, c'est qu'elles s'efforcent d'anticiper les contentieux de la copropriété, notamment en clarifiant les règles relatives aux contrats de syndic, leur résiliation, leur encadrement. Le texte annonce par exemple le plafonnement du montant de certains honoraires pour certaines prestations. Par exemple la délivrance de l'état daté. L'ordonnance prévoit l'inscription des parties communes spéciales et des parties communes à jouissance privative dans le règlement de copropriété et la suppression de l'avis préalable du maire et de l'autorisation préfectorale préalable à la scission en volume. Ces mesures sont vraiment de nature à fluidifier le fonctionnement des copropriétés.

Quelles critiques pourrait-on faire à ce texte ?

Bien sûr, le « bémol » c'est que l'obligation de voter un plan pluriannuel de travaux, qui

a été retoquée par le Conseil d'Etat, ne figure pas dans l'ordonnance, alors que c'était l'une des mesures phares du projet annoncé. Sur la forme, nous aurions pu espérer que l'ordonnance ne soit pas qu'un toilettage de la loi de 1965, le législateur s'étant contenté de rajouter du texte sur les textes sans véritable refonte. Par ailleurs, il faut être attentif aux décrets d'application, qui vont expliciter les aspects pratiques et concrets de l'ordonnance, comme par exemple donner le montant plafond des honoraires du syndic et mettre à jour le décret de 1967. On peut cependant se féliciter de la volonté du législateur qui transparaît dans ce texte d'améliorer le fonctionnement des copropriétés.

Anne Portmann