



RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

*Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019
parue au Journal Officiel le 31 octobre 2019*

Cette première ordonnance est prise sur le fondement de l'article 215 de la loi ELAN et vise à améliorer la gestion des immeubles soumis au statut de la copropriété et à prévenir les contentieux.

Les principales modifications concernent :

- **l'assemblée générale** : les modalités de prise de décision sont simplifiées, notamment en abaissant le seuil de majorité applicable pour l'adoption de certaines décisions ou en réintroduisant le mécanisme dit de « la passerelle » pour les décisions relevant de la double majorité de l'article 26 ;
- **le conseil syndical** : les pouvoirs de cet organe sont renforcés. Ainsi, l'assemblée générale pourra déléguer au conseil syndical tout ou partie des décisions relevant de la majorité de l'article 24. D'autres mesures sont modifiées ou introduites dans la loi : mise en concurrence des contrats de syndic, saisine du juge aux fins de désignation d'un mandataire ad hoc, action contre le syndic défaillant, désignation parmi les ascendants ou descendants des copropriétaires, etc. ;
- **les travaux d'intérêt collectifs dans les parties privatives** : leur réalisation est rendue plus aisée, avec l'élargissement à tous types de travaux régulièrement et expressément votés par l'assemblée générale, sans recourir à une liste limitative ;
- **le syndicat des copropriétaires** : l'ordonnance facilite le recours au syndicat coopératif, clarifie les conditions d'engagement de la responsabilité objective du syndicat pour des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers, etc. ;
- **le syndic** : les modalités de désignation et de résiliation anticipée de son contrat sont précisées.

Par ailleurs, elle intègre de nouvelles dispositions relatives aux petites copropriétés en instaurant un statut dérogatoire proche du régime de l'indivision et permettant d'éviter les situations de blocage.

Contrairement à ce qui avait été présenté au CNTGI, **cette ordonnance ne modifie en rien le fonds travaux et ne prévoit pas la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux.**

L'essentiel de ces nouvelles dispositions entreront en vigueur **le 1^{er} juin 2020.**

Plusieurs textes sont attendus, dont une seconde ordonnance qui aura pour objet l'adoption d'un code relatif à la copropriété.

Un dossier présentant cette nouvelle réforme vous sera prochainement adressé. Il sera accessible sur votre espace adhérent.

ANNEXE :

[Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019](#) portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis



Tous nos Flashs infos sont consultables sur www.snpi.com

via votre accès adhérent, dans les rubriques
« *Juridique immobilier* » ou « *Juridique social* » puis « *Flashs infos* »