



1er juin : Entrée en vigueur de l'Ordonnance de Copropriété

Décryptage par Rachid Laaraj, fondateur de Syneval, leader des courtiers en syndics



Le 1er juin 2020 marque un tournant important pour les syndics de copropriété. C'est en effet la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance « Copropriété » n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 mais également celle des dispositions de l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai dernier sur la tenue des assemblées générales à distance.

Revue des 9 principales mesures :

1. Un régime simplifié pour les petites copropriétés

Les petites copropriétés composées de moins de 5 lots ou ayant un budget inférieur à 15 000 euros sur trois ans se verront appliquer une gestion simplifiée, elles se verront notamment retirer l'obligation de tenir une comptabilité d'engagement.

« Cette mesure tombe sous le coup du bon sens, appliquer un cadre législatif aussi lourd sur les toutes petites copropriétés n'avait aucune utilité. Cette simplification facilitera grandement la mission des syndics bénévoles. Les syndics professionnels ne seront en revanche que peu impactés, pour la plupart ils continueront de gérer ces résidences suivant le cadre classique car peu de logiciels de gestion prévoient une approche spécifique. »

2. Des règles de majorité simplifiées

Les règles de majorité ont encore une fois été assouplies afin de faciliter la prise de décision et surtout de pallier l'absentéisme des copropriétaires. Cela concerne principalement la réalisation de travaux mais également l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes qui passe d'une majorité absolue à une majorité simple.

« Cette mesure est de toute évidence nécessaire, trop de projets de travaux demeurent encore aujourd'hui lettre morte du fait de l'absentéisme des copropriétaires. »

3. Un conseil syndical renforcé

L'assemblée générale pourra dorénavant déléguer de nouvelles missions au conseil syndical comme la réalisation de travaux ou le lancement d'une procédure (un budget maximal doit être voté dans tous les cas). Les décisions les plus importantes sont en revanche exclues : approbation des comptes et fixation du budget prévisionnel notamment. Cette délégation ne pourra se faire que lorsque le conseil syndical est composé d'au moins 3 personnes.

« Cette disposition était attendue depuis longtemps, il existe néanmoins un risque, celui de voir les copropriétaires se désintéresser encore plus de la copropriété en déléguant la quasi-totalité des décisions au conseil syndical ».



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Charlène Dinot – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

4. Le Président du conseil syndical pourra agir contre le syndic

L'assemblée générale peut dorénavant décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de mandater le président du conseil syndical pour « introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ».

« Cette disposition vient mettre un terme à une situation ubuesque où le syndicat des copropriétaires ne pouvait initier ce type de procédure que par l'intermédiaire de son mandataire, qui n'est autre que le syndic ! »

5. Des prestations annexes facturables pour le syndic

Les syndics pourront désormais facturer des prestations annexes ne relevant pas de leur mission de syndic, ce qui leur était auparavant interdit. Certains cabinets prévoient d'ores et déjà de mettre en place des services de conciergerie voire des prestations de service à domicile. Cette possibilité offerte aux syndics est conditionnée à une autorisation de l'assemblée générale de la copropriété en question.

« Ce sont surtout les grands réseaux de syndics qui attendaient cette mesure avec impatience, permettant de consolider leurs stratégies de diversification. Attention tout de même à la notion de prestation ne relevant pas de la mission de syndic, la frontière peut être ténue. »

6. Le prix de l'état daté plafonné à 380 euros TTC

Préalablement à la signature de l'acte authentique lors d'une vente d'un lot de copropriété, le syndic doit communiquer au notaire en charge de la vente un questionnaire complété permettant notamment de valider la situation financière du vendeur vis-à-vis de la copropriété, ce document est appelé « état-daté ». Le montant facturé par le syndic est dorénavant plafonné à 380 euros TTC.

« Cette mesure n'aurait jamais vu le jour s'il n'y avait pas eu des abus en la matière, certains syndics allant jusqu'à facturer ce document plus de 900 euros. Même si cela ne concernait qu'une faible minorité de syndics, le législateur se devait d'encadrer afin de protéger les copropriétaires. »

7. Systématisation des mises en concurrence de syndics

La Loi Macron du 6 août 2015 avait introduit une obligation triennale de mise en concurrence du mandat de syndic. A partir du 1er juin cette périodicité de 3 ans sera supprimée et remplacée par une mise en concurrence systématique lorsque l'assemblée générale est « appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic ».

« La très grande majorité des contrats de syndic étant d'une durée d'un an, cette mesure revient à systématiser la mise en concurrence du syndic. En tant que courtier en syndic, nous constatons d'ores-et-déjà une hausse significative du nombre de mises en concurrence ».

8. Le vote par correspondance autorisé

Le vote par correspondance va être dorénavant possible, les copropriétaires pourront donc envoyer au syndic préalablement à l'AG leurs consignes de vote.

« Le vote par correspondance constitue une opportunité supplémentaire d'augmenter le taux de participation en assemblée générale. Certains copropriétaires ne se déplaçaient plus en AG du fait du climat parfois houleux ou de débats sans fin, cette possibilité leur permettra de faire tout de même entendre leur voix ».



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Charlène Dinot – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

9. La tenue d'AG à distance facilitée et peut même être imposée par le syndic jusqu'au 31 janvier 2021

L'ordonnance du 20 mai a retiré la nécessité de valider la tenue d'une AG à distance par un vote préalable lors d'une AG s'étant tenue cette fois-ci exclusivement physiquement. Cette exception est ouverte jusqu'au 31 janvier 2021. Ce sera donc au syndic de décider de la solution à mettre en place afin de permettre aux copropriétaires d'assister à l'AG à distance (visioconférence ou conférence téléphonique).

« Cette disposition va incontestablement accroître le recours aux solutions d'AG à distance dans les prochains mois car très peu de copropriétés avaient voté cette possibilité avant les mesures de confinement. Attention néanmoins au coût des solutions retenues par le syndic car cela sera à la charge de la copropriété, le conseil syndical devra donc être vigilant. »

Les AG exclusivement à distance autorisées jusqu'au 31 janvier 2021

Les AG pourront se tenir de manière totalement dématérialisée du 1er juin au 31 janvier prochain, mesure prise afin de palier l'interdiction de rassemblement consécutive à la pandémie de Covid-19. Le syndic pourra donc prévoir, pendant cette période, qu'aucune présence physique ne soit autorisée.

« Les rassemblements n'étant autorisés que jusqu'à 10 personnes, il est vraisemblable que les syndics mettront en œuvre massivement cette disposition pour les résidences de plus de 10 logements, tout du moins tant que cette interdiction perdure. »

Autres points :

Le syndic doit intégrer dans son contrat un barème d'honoraires pour le suivi des travaux, qui avait été interdit par la loi ALUR et réintroduit par cette ordonnance copropriété (Loi ELAN).

En cas de changement de syndic :

L'obligation de transmettre les archives sous un mois dans un format téléchargeable et imprimable

Obligation de transmettre la trésorerie de la copropriété sous 15 jours au lieu d'un mois actuellement

A propos de Syneval

Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. À cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndics, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndics correspondant précisément aux besoins de chaque copropriété.
www.syneval.fr

Retrouver en ligne

- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Charlène Dinot – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>