Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Evolution des missions du conseil syndical

Mme WIRTH - Juriste

La loi Elan et ses textes d'application

- La loi ELAN a été signée le 23 novembre 2018, publiée le 24 novembre au journal officiel et s'est appliquée le 25 novembre 2018.
- Certaines dispositions ont eu des dates d'effet décalées ou attendaient des décrets ou arrêtés pour leur.
- Texte sur la copropriété articles 202 à 216.
- L'article 215 de cette loi donne pouvoirs au gouvernement pour prendre deux ordonnances:
  - Pour l'écriture d'un code de la copropriété avec harmonisation du droit. (délai de 24 mois)
  - La seconde visant, à compter du 1er juin 2020, à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux, destinées à redéfinir les règles de la copropriété des immeubles bâtis notamment en fonction de leurs tailles, de leurs caractéristiques et de leurs destinations et à modifier les règles de gouvernance de la copropriété et les règles d'ordre public applicables (loi du 10 juillet 1965). (délai de 12 mois)

e Salon Indépendant de la Copropriété 11ème édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

- Décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 fixant le montant minimal des pénalités applicables au syndic de copropriété en cas d'absence de communication des pièces au conseil

- Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne

- 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. Il modifie le décret du 17 mars 1967.

Le conseil syndical et la communication

communication des pièces par le syndic au conseil syndical

Article 21 de la loi du 10 juillet 1965

7ème alinéa :
Le conseil syndical reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret.

Un montant minimal de pénalités a été fixé par le décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 à **15 euros** par jour de retard.

communication des pièces par le syndic au conseil syndical

- Les demandes du conseil syndical doivent être précises.
- L'introduction pour la première fois dans la loi de pénalités à l'égard des syndics en cas de refus ou de retard à faire droit aux demandes du conseil syndical.
- Un montant minimal de pénalités a été fixé par le décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 à **15 euros** par jour de retard.
- Aucune précision concernant les conditions d'application.

L'extranet

- **Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :** a été rajouté un dernier alinéa par la loi ELAN : Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

Le décret n°2019-502 du 23 mai 2019 détaille les documents qui doivent être tenus à disposition :

- **De tous les copropriétaires** : RCP, carnet d'entretien, fiche synthétique, diagnostics techniques, contrats en cours sauf contrat de travail, PV des 3 dernières AG, devis travaux approuvés et contrat de syndic en cours,
- **De chaque copropriétaire** : compte individuel, montant des charges payés par le copropriétaire, avis d'appel de fonds sur 3 ans,
- **Du conseil syndical** : balance des comptes, relevés des comptes bancaires, assignation en justices du SDC et décision de justice, liste de tous les copropriétaires, copie de la carte professionnelle et des attestations d'assurance.

L’extranet

•Application : à compter du 1er juillet 2020.

•C’est une conséquence de l’absence de véritable extranet fourni par les syndics qui sont généralement des coquilles vides.

•N’est pas un + pour le conseil syndical : il manque les facture, le grand livre, le recouvrement des charges et les sinistres en cours entre autres

•Les documents sont téléchargeables : est ce qu’ils seront transférables de droit au nouveau syndic?

•Mise à jour obligatoire de cette base de donnée une fois par an dans les trois mois qui précédent l’assemblée générale : risque que cela soit réalisé juste avant l’assemblée générale. Problème pour lequel l’ARC milite.

•Solution : il ne faut pas hésiter à inscrire une résolution imposant plus de mise à jour, si le syndic ne le fait pas spontanément.

Affichage dans les parties communes de la date de l'assemblée générale

•Article 9 du décret du 17 mars 1967 complété par le décret du 27 juin 2019 :

•Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. Sans que cette formalité soit prescrite à peine d'irrégularité de la convocation, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.

Affichage dans les parties communes de la date de l'assemblée générale

- Dépend de la bonne volonté du syndic, sans qu'il n'ait aucune contrainte.
- Le conseil syndical devra donc rappeler ce texte à son syndic.
- Avantages espérés :
  - lutte contre l'absentéisme le jour de l'assemblée générale,
  - information des locataires.

Les assemblées générales et le conseil syndical

Les pouvoirs et le rôle du président du conseil syndical

- Le décret du 27 juin 2019 a ajouté l'article 15-1 au décret du 17 mars 1967

- 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'assemblée générale.

- Article 22 de la loi du 10 juillet 1965 : la subdélégation est possible si elle n'est pas interdite par le mandant.

Les pouvoirs et le rôle du président du conseil syndical

- Avant d'ouvrir l'assemblée générale : surveillance du conseil syndical et de son président concernant les pouvoirs.

- Le syndic ne peut plus distribuer les pouvoirs en blancs et ne doit plus influer le sens des votes. Le président du conseil syndical pourra lui le faire.

- Nécessité de désigner un président du conseil syndical avant la tenue de l'assemblée générale si ce n'est pas fait plus tôt.

- Est-ce que cela sera cause de nullité de l'assemblée générale si cette obligation n'est pas respectée ?

Le contrôle des votes par correspondance

- **Article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 a été créé par la loi ELAN et pose le principe de deux nouvelles règles pour participer à l'assemblée générale :**

- **Les copropriétaires pourront voter par correspondance** :

➢ Au moyen d'un formulaire qui doit faire l'objet d'un décret,

➢ Envoyé avant la tenue de l'assemblée générale

➢ En cas d'abstention : le vote est considéré comme opposant uniquement pour permettre l'action en nullité de la résolution et non pas dans le décompte des votes.

➢ Différence entre les préconisations de votes avec un pouvoir et un vote par correspondance.

➢ Le conseil syndical devra s'assurer de la manière dont les votes sont enregistrés, surtout si le syndic anticipe ce décompte avant l'entrée en assemblée générale.

Mise en place de la participation à l'AG par visioconférence ou audioconférence

- **Les copropriétés pourront voter par tout moyen de communication électronique**

- Choix entre visio ou audioconférence?
- Ce dispositif se veut de répondre aux évolutions technologiques mais certaines questions restent en suspens par rapport à la technicité et au moyen de s'assurer que la transmission est effective, et l'identité de chaque participant.
- C'est l'assemblée générale qui décide du système qui sera utilisé, cela devra donc être arrêté l'année avant la mise en service.
- **Le conseil syndical devra s'assurer de la pertinence du système proposé et ne pas hésiter à procéder de son côté à la recherche du meilleur système indépendant des systèmes informatiques du syndic.**
- Cout : à la charge du syndicat des copropriétaires

Le contrôle de la feuille de présence lors de l'assemblée générale

Nouvelles mentions de l'article 14 décret du 17 mars 1967 : le président de l'assemblée générale, qui est généralement le président du conseil syndical doit ou devra contrôler si sont bien consignés dans la feuille de présence :

- Le mode utilisé pour exprimer les voix : électronique, pouvoirs, correspondance,
- Il est possible que ce soit le mandataire qui vote par voie électronique,
- Plus d'émargement pour ceux votant par voie électronique,
- Devra être précisé la manière dont on traite plusieurs représentations d'un même propriétaire : vote par correspondance et par pouvoir donné à un tiers.
- Risques en cas d'irrégularité?

Le contrôle du procès verbal lors de l'assemblée générale

Nouvelles mentions de l'article 17 décret du 17 mars 1967 :

le président de l'assemblée générale et les scrutateurs devront contrôler si sont bien consignés dans le procès-verbal :

- les incidents techniques lors de la participation à l'assemblée par voie électronique. La loi ne précise pas quelle suite sera donnée si cela perturbe les votes ;

- qui a distribué les pouvoirs en blanc.

Les charges

L’affectation du fonds travaux

•**Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965**
L’affectation du fonds travaux doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales et de clefs de répartition des charges.

Conséquences :

- Le fonds travaux n’est pas un fonds global qui peut être utilisé librement.
- Une obligation qui impose aux syndics de créer dans la comptabilité des sous-compte par lot (et non par copropriétaire) pour suivre l’évolution du fonds travaux qui y est rattaché.
- Le conseil syndical doit contrôler le respect de cette règle, surtout lorsqu'il y a plusieurs parties communes spéciales (parking, bâtiment, espaces verts, chauffage…)

Elargissement du champ d'application de la procédure de déchéance du terme

- **Article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 :** Procédure qui permet maintenant, lorsque le propriétaire est débiteur, de demander par voie judiciaire le paiement de toutes les charges qui seront dues sur l'exercice.

Procédure au fonds accéléré (nouveau nom à compter du 01/01/2020) qui :

- s'étend aussi aux appels pour travaux et de fonds travaux ;
- permet de condamner sur les dettes des exercices précédents ;
- déchéance sur termes pour les charges dues sur l'exercice en cours.

C'est une décision rapide comme en matière de référé ; permet une décision au fond exécutoire, même si le copropriétaire souhaite la contester par voie d'appel.

Elle ne pourra être efficace que si le président du TGI qui va devenir le tribunal judiciaire, n'aura pas une « surcharge de travail ».

Le conseil syndical doit s'attacher au recouvrement des charges car cette nouvelle facilité est la contre partie de la réduction de la prescription prévue par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 qui passe de 10 à 5 ans.

Parties communes
et règlement de copropriété

Le conseil syndical
et le règlement de copropriété

Dans le cadre de sa mission de contrôle, le conseil syndical devra accompagner le syndic afin de s'assurer que leur règlement de copropriété est à jour, suite à la loi ELAN (article 1, 6-2, -3, -4 de la loi du 10 juillet 1965) :

- Concomitance obligatoire de parties privatives avec une quote-part de parties communes : charges pour tous.
- Concomitance obligatoire de parties communes spéciales avec des charges spéciales rattachées : il n'y aura donc plus d'a peu prés.
- Décisions concernant ces parties communes spéciales exclusivement réserves aux copropriétaires de la partie commune concernée.
- Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.
- Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le conseil syndical
et le règlement de copropriété

- Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité.

- A cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

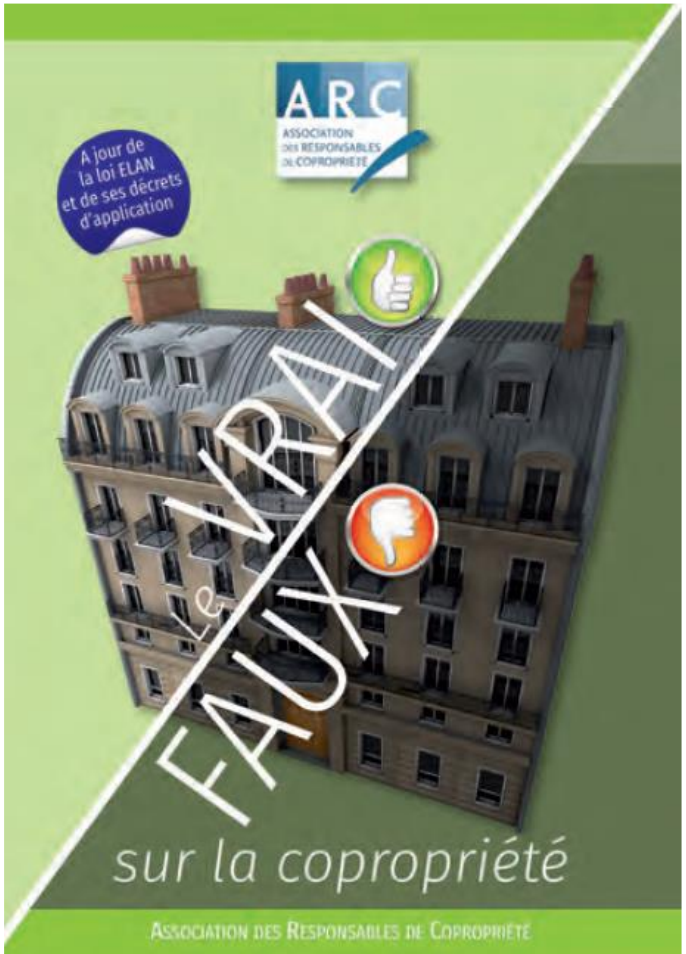
- Les délais sont impératifs mais aucune sanction de prévue en cas de défaut de respect de cet article

En conclusion

La loi ELAN et ses textes d'application ne sont que les premières marches de la réorganisation des règles de fonctionnement de la copropriété.

La prochaine ordonnance doit mettre en place de nouvelles règles qui devraient conférer plus de pouvoir et de compétence au conseil syndical ou à son président pour permettre l'échange d'informations avec le syndic ou la prise de certaines décisions.

Et pour aller plus loin



Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :
http://www.salon-copropriete-arc.fr/

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,

rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr