

## Introduction .....1

## I. Gestion administrative de la copropriété .....7

1. Création d'un syndicat des copropriétaires .....8
2. Mise en conformité du règlement de copropriété .....10
3. Définition de l'objet du syndicat des copropriétaires et de ses responsabilités .....15
4. Décret qui précise la liste minimale des documents devant être accessibles dans l'espace dématérialisé sécurisé .....17
5. Transmission des documents par voie électronique .....24
6. Priorité aux travaux d'intérêt collectif sur le droit de propriété individuel .....28
7. Faciliter le recouvrement des impayés en cas de vente de parties communes de la copropriété .....31
8. Réduction des délais en matière d'action personnelle .....33
9. Elargissement du champ d'application de la procédure de déchéance du terme .....41
10. Suppression définitive de la dispense de compte bancaire séparé .....43
11. Droit de priorité en cas de surélévation de la copropriété .....45
12. Copropriétaire éligible aux fonctions de syndic non-professionnel .....47
13. Dissolution du syndicat des copropriétaires .....51
14. Redéfinition des obligations en matière d'individualisation des frais de chauffage et de froid .....53
15. Instauration d'un carnet numérique d'information à destination des copropriétaires et des copropriétés .....63
16. Encadrement des accès de l'huissier à la copropriété .....66
17. Recomposition et compétences du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI) .....68

## II. Pouvoirs du conseil syndical .....77

1. Personnes éligibles au poste de conseiller syndical .....78
2. Mesures en cas d'empêchement du syndic .....80
3. Renforcement des obligations pour le conseil syndical concernant la mise en concurrence des contrats de syndic .....82
4. Pénalités en cas de retard à la remise des documents réclamés par le conseil syndical .....85
5. Possibilités d'action judiciaire engagée par le président du conseil syndical à l'encontre du syndic en place .....93
6. Mandat élargi donné au conseil syndical .....96
7. Délégation précise donnée à un tiers ou au conseil syndical .....101

## III. Droits et obligations du syndic professionnel .....103

1. Maintien du principe du contrat type réglementaire .....104
2. Mise en place d'une fiche d'informations sur les prix et prestations proposées dans le contrat de syndic .....107
3. Validation par l'assemblée générale des conventions signées auprès d'une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique .....109
4. Nomination, démission et révocation du syndic pour les contrats conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance .....111
5. Conservation et gestion des archives de la copropriété à la charge du syndic .....115
6. Prise de mesures conservatoires au profit du syndicat des copropriétaires .....117
7. Gestion des indivisions et des usufruits .....119
8. Modalités des pénalités en cas de retard à la remise de la fiche synthétique demandée par un copropriétaire .....121
9. Plafonnement par décret du tarif de l'état daté .....124
10. Modalités de transmission des documents et des fonds de la copropriété en cas de changement de syndic .....127

## **IV. Tenue des assemblées générales .....131**

1. Gestion des pouvoirs sans indication du nom du mandataire ..... 132
2. Nouvelles règles en matière de pouvoirs en assemblée générale ..... 134
3. Encadrement du vote par correspondance ..... 137
4. Possibilité de participation à l'assemblée générale par vidéo conférence ..... 140
5. Droit du copropriétaire à la réalisation de travaux, pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées, qui affectent les parties communes ..... 143
6. Sollicitation de la tenue d'une assemblée générale à la demande d'un copropriétaire ..... 145
7. Possibilité d'assemblée générale spéciale ou un vote limité aux copropriétaires concernés ..... 147
8. Baisse de la majorité des votes pour certaines décisions ..... 149
9. Vote des opérations d'amélioration d'efficacité énergétique qui passe de la majorité des présents et représentés à la majorité des voix des copropriétaires ..... 154
10. Affectation du fonds travaux en respectant les clés de répartition des charges ..... 156
11. Possibilité de rétrocéder les colonnes montantes électriques au gestionnaire de réseau ENEDIS ..... 161
12. Création d'un syndicat secondaire ..... 166
13. Passerelles de vote en deuxième lecture au cours de l'assemblée générale ..... 168
14. Confirmation de l'envoi du procès-verbal sans ses annexes ..... 170

## **V. Gestion des petites copropriétés .....173**

1. Dispositions concernant les copropriétés comportant moins de six lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €. ..... 174
2. Dispositions qui s'appliquent aux syndicats dont les voix sont réparties entre deux copropriétaires ..... 178

<b>Annexe 1 : Modifications de la loi du 10 juillet 1965 .....</b>	<b>183</b>
<b>Annexe 2 : Les évolutions du décret du 17 mars 1967 à la suite de la publication du décret du 27 juin 2019 ...</b>	<b>213</b>
<b>Annexe 3 : Présentation du 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 .....</b>	<b>223</b>
<b>Notes .....</b>	<b>232</b>