

ACTUALITES COPROPRIETES

- **Suite de la loi ELAN : 1ère ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis**
- **Registre des COPROPRIÉTÉS**
- **Conseil d'administration de l'ANAH du 4 décembre 2019**

Suite de la loi ELAN

Dans l'objectif d'améliorer la gestion et de prévenir les contentieux de la copropriété, **l'article 215 de la loi ELAN a habilité le gouvernement à prendre par voie d'ordonnance** les mesures destinées à :

- 1. Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi de 1965** au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété,
 - 2. Clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance** de la copropriété, de prise de décision ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic
- **1ère ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis entrer en vigueur au 1er juin 2020.**

→ **2ème ordonnance à venir visant à codifier le droit de la copropriété (prévue au 2e semestre 2020)**

Cet effort concomitant de modernisation et consolidation de la loi de 1965 apparaissait utile alors que plusieurs lois (SRU, ALUR) en ont considérablement augmenté le corpus aboutissant en même temps qu'elles proposaient plusieurs adaptations utiles, à en rendre la lecture et donc l'application de moins en moins aisées

Du point de vue de la méthode, la réforme de la copropriété s'est nourrie à la fois des analyses et propositions d'évolutions des acteurs du monde de la copropriété, recueillies par consultation ainsi que des éléments de doctrine et de jurisprudence consacrant plusieurs points de débats sur l'application de la loi

La présente ordonnance comprend 6 titres et 42 articles modifiant ou le cas échéant créant les articles de la loi de 1965

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

1 Préciser le champ, l'objet et l'organisation juridique du régime de la copropriété

- 1.1 Redéfinir le champ d'application de la copropriété et le statut du syndicat
- 1.2 Clarifier le régime juridique des parties communes et des parties privatives

2 Adapter le régime à la taille ou à la structure de la copropriété

- 2.1 Mesures propres aux petites copropriétés
- 2.2 Mesures propres aux copropriétés à deux
- 2.3 Mesures d'adaptation à la structure de l'immeuble

3 Faciliter le processus décisionnel au sein des copropriétés

- 3.1 En facilitant la participation aux assemblées générales
- 3.2 En assouplissant le niveau de majorité requise pour les prises de décisions
- 3.3 En renforçant la possibilité de déléguer la décision au conseil syndical
- 3.4 En permettant à un copropriétaire de solliciter à ses frais la tenue d'une assemblée

4 Clarifier le régime du contrat de syndic et renforcer ses obligations

- 4.1 En clarifiant les conditions de résiliation du contrat et de succession entre syndics
- 4.2 En rénovant le mécanisme de mise en concurrence des contrats de syndic
- 4.3 En renforçant le respect du contrat type par les syndics et leurs obligations de transparence
- 4.4 En ouvrant une action en responsabilité contre le syndic aux copropriétaires

5 Améliorer la gestion financière des copropriétés

- 5.1 En facilitant le recouvrement des charges impayées
- 5.2 En facilitant la désignation d'un mandataire ad hoc pour la réalisation d'un audit

6 Faciliter la réalisation de travaux au sein de la copropriété

- 6.1 En renforçant l'efficacité du fonds de travaux
- 6.2 En favorisant la réalisation de travaux dans les parties communes
- 6.3 En améliorant et en simplifiant les conditions de recours à l'emprunt collectif

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

1 Préciser le champ, l'objet et l'organisation juridique du régime de la copropriété

1.1 Redéfinir le champ d'application de la copropriété et le statut du syndicat dans la loi du 10 juillet 1965

- **application facultative du statut de la copropriété aux immeubles à destination totale de bureaux ou de commerce**
→ nécessité d'adoption d'une convention créant une organisation structurée ayant la personnalité morale pour déterminer les modalités d'administration et de gestion de ces immeubles
- **objet du syndicat** des copropriétaires, outre la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes
→ **extension à l'amélioration de l'immeuble, y compris énergétique**
- **responsabilité objective du syndicat** affirmée pour les **dommages causés aux tiers dès lors qu'ils ont leur origine dans les parties communes**, en supprimant les références limitatives au vice de construction et au défaut d'entretien
- **conditions dans lesquelles la copropriété s'éteint** dans la circonstance où tous les lots sont réunis entre les mains d'un seul et même propriétaire, en indiquant que le syndicat des copropriétaires ne survit que pour les besoins de sa liquidation

1.2 Clarifier le régime juridique des parties communes et des parties privatives / art. 209 de la loi ELAN

- **mention expresse des différentes parties de l'immeuble au RC**, afin de mettre en évidence que les parties privatives et que les parties communes générales, spéciales et à jouissance privative n'existent qu'autant qu'elles sont mentionnées.
- le RC pourra **préciser les charges que le titulaire d'un droit de jouissance privative sur parties communes devra supporter**
- **Interdiction de constitution de servitude sur partie commune au profit d'un lot** (prise en compte de la jurisprudence)
- pour les immeubles faisant l'objet d'un projet de surélévation, l'ordonnance clarifie la catégorie des copropriétaires bénéficiant d'un **droit de priorité lorsque le syndicat vend les locaux privatifs créés ou cède son droit de surélévation** 4/33

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

2 Adapter le régime à la taille ou à la structure de la copropriété

2.1 Mesures propres aux petites copropriétés

Des mesures ciblées permettant, d'une part, de sécuriser juridiquement les petites copropriétés qui s'affranchissent souvent du formalisme de la loi de 1965 et, d'autre part, de revenir sur une dérogation accordée qui se révèle, en réalité, non justifiée

- faciliter le recours au syndicat coopératif en supprimant l'exigence d'une mention expresse dans le règlement de copropriété. Cette mesure ne se limite pas aux petites copropriétés mais en pratique devrait plus naturellement trouver à s'y appliquer
- dans les copropriétés ≤ 5 lots OU dont le budget prévisionnel ≤ 15.000 euros sur une période de trois ans :
 - autoriser la prise de toutes décisions à l'unanimité dans le cadre de réunions spontanées ou par voie de consultations écrites : le formalisme de l'AG n'est plus impératif
 - dispenser de l'obligation de constituer un conseil syndical
 - suppression de la dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

2.2 Mesures propres aux copropriétés à deux

Pour éviter les situations de blocage en cas de désaccord entre les deux copropriétaires → régime dérogatoire d'administration de l'immeuble :

- permet aux copropriétaires de se réunir en AG sans convocation préalable.
- les modalités de prise de décision sont inspirées du régime de l'indivision et autorise celui des copropriétaires qui dispose de plus de la moitié des voix de décider des mesures relevant de la majorité simple (article 24). S'il dispose d'au moins deux tiers des voix, il pourra prendre les décisions de la majorité des voix (article 25).
- chaque copropriétaire est habilité à prendre seul les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble. L'ordonnance prévoit alors un dispositif d'information et de contestation pour les décisions ainsi prises par un seul copropriétaire et précise les dispositions applicables en l'absence de syndic.
- pour éviter le recours à la désignation d'un administrateur provisoire en cas d'absence, de carence du syndic ou encore de conflit d'intérêt, il permet notamment à chaque copropriétaire d'exercer une action directement contre l'autre copropriétaire pour se faire rembourser l'avance de quote-part de travaux faite pour permettre la réalisation de travaux indispensables à l'entretien des parties communes

2.3 Mesures d'adaptation à la structure de l'immeuble

Pour faciliter l'adaptation du statut de la copropriété à la structure spécifique de certains immeubles, il est proposé :

- de simplifier le recours à la scission en volumes en supprimant la procédure administrative préalable qui impliquait d'obtenir l'avis du maire et l'autorisation du représentant de l'Etat dans le département
- d'étendre la possibilité de créer un syndicat secondaire aux hypothèses de bâtiments constitués d'entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, sans nécessité qu'elles ne soient nécessairement divisibles au sol.

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

3 Faciliter le processus décisionnel au sein des copropriétés

3.1 En facilitant la participation aux assemblées générales

Amélioration du vote par correspondance introduit par ELAN (art. 211): les copropriétaires votant par correspondance sont considérés comme défaillants si la résolution est amendée en cours d'assemblée, préservant ainsi leur droit de recours
Clarification des règles de représentation aux AG en cas de démembrement du droit de propriété pour limiter les cas de saisine du juge : à défaut d'accord, c'est le propriétaire qui dispose du droit de vote

3.2 En assouplissant le niveau de majorité requise pour les prises de décisions

Abaissement du seuil de majorité pour certaines décisions :

- décisions de suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène et d'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes : majorité des copropriétaires présents (art. 24)
- décisions relatives aux modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles : majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25)

La généralisation du mécanisme de la passerelle vise également à faciliter la prise de décisions sans recourir à un abaissement brutal du niveau de majorité requise qui aurait pu apparaître comme une atteinte disproportionnée au droit des copropriétaires sur leurs parties communes, dont le droit de vote constitue un attribut :

- art 25-1 de la loi de 1965 étendue à toutes les décisions relevant de la majorité absolue (majorité de l'art. 25) : ces décisions pourront être adoptées dans le cadre d'un 2ème vote, à la majorité simple, dès lors qu'elles auront recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires. En revanche, la possibilité de convocation d'une AG de 2nde lecture à la majorité simple est supprimée

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

3 Faciliter le processus décisionnel au sein des copropriétés

3.2 En assouplissant le niveau de majorité requise pour les prises de décisions (suite)

• Il est créé, par ailleurs, une nouvelle passerelle pour faciliter l'adoption des décisions relevant de la double majorité renforcée de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 très difficile à atteindre en pratique. Il sera donc possible de soumettre à un second vote immédiat, à la majorité absolue, toute résolution relevant de la double majorité dès lors qu'elle aura recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires

3.3 En renforçant la possibilité de déléguer la décision au conseil syndical

Il est proposé d'élargir les possibilités de délégations accordées au conseil syndical à l'ensemble des décisions relevant de la majorité simple par un vote à la majorité absolue de l'AG :

- sous réserve que les membres du conseil syndical soient couverts par une assurance responsabilité civile
- si le conseil syndical est constitué d'au moins trois membres
- pour une période de 2 ans (révocable à tout instant) et dans la limite du plafond budgétaire défini par l'AG
- à l'exclusion de l'approbation des comptes et la détermination du budget prévisionnel

3.4 En permettant à un copropriétaire de solliciter à ses frais la tenue d'une assemblée

Un copropriétaire isolé pourra solliciter la convocation et la tenue d'une assemblée générale à ses frais, pour statuer sur une question ne concernant que ses intérêts sans avoir à attendre l'assemblée générale annuelle

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Prise de décision : points récurrents

Art. 24

majorité simple
(majorité des voix
EXPRIMÉES)

Total des voix	Présents et représentés	Pour	Contre	Abstention	Résolution adoptée
1 000 / 1 000 ^{ème}	400 / 1 000 ^{ème}	190 / 1 000 ^{ème}	180 / 1 000 ^{ème}	30 / 1 000 ^{ème}	Oui
1 000 / 1 000 ^{ème}	400 / 1 000 ^{ème}	170 / 1 000 ^{ème}	180 / 1 000 ^{ème}	50 / 1 000 ^{ème}	Non

Art. 25

majorité absolue

25-1

Total des voix	Présents et représentés	Pour	Contre	Abstention	Résolution adoptée
1 000 / 1 000 ^{ème}	600 / 1 000 ^{ème}	510 / 1 000 ^{ème}	80 / 1 000 ^{ème}	10 / 1 000 ^{ème}	Oui
1 000 / 1 000 ^{ème}	600 / 1 000 ^{ème}	400 / 1 000 ^{ème}	180 / 1 000 ^{ème}	20 / 1 000 ^{ème}	Non

Art. 26

double majorité
(majorité
des copropriétaires
représentant
au moins 2/3 des
voix du syndicat)

26-1

Nombre de copro	Total des voix	Nb de copro. présents ou représentés	Voix des copro. présents ou représentés	Pour	Contre	Abstention	Résolution adoptée
20	1 000 / 1 000 ^e	11	800 / 1 000 ^e	700 / 1 000 ^e	100 / 1 000 ^e	0 / 1 000 ^e	Oui
20	1 000 / 1 000 ^e	11	800 / 1 000 ^e	600 / 1 000 ^e	200 / 1 000 ^e	0 / 1 000 ^e	Non
20	1 000 / 1 000 ^e	9	800 / 1 000 ^e	700 / 1 000 ^e	100 / 1 000 ^e	0 / 1 000 ^e	Non
20	1 000 / 1 000 ^e	9	800 / 1 000 ^e	600 / 1 000 ^e	200 / 1 000 ^e	0 / 1 000 ^e	Non

Différents articles
unanimité

Total des voix	Présents et représentés	Pour	Contre	Abstention	Résolution adoptée
1 000 / 1 000 ^{ème}	1 000 / 1 000 ^{ème}	1 000 / 1 000 ^{ème}	0 / 1 000 ^{ème}	0 / 1 000 ^{ème}	Oui
1 000 / 1 000 ^{ème}	1 000 / 1 000 ^{ème}	800 / 1 000 ^{ème}	0 / 1 000 ^{ème}	200 / 1 000 ^{ème}	Non
1 000 / 1 000 ^{ème}	800 / 1 000 ^{ème}	800 / 1 000 ^{ème}	0 / 1 000 ^{ème}	0 / 1 000 ^{ème}	Non

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Prise de décision : points récurrents

Passerelle de majorité de l'article 25-1 (modifiée)

- ❖ Décisions à prendre à la majorité absolue (ex. SDC comptant 1 000 / 1 000èmes et 20 copropriétaires)
 - ❖ Vote : majorité de **voix du SDC** « pour » (501 ou plus) -> adoption
 - ❖ Vote : au moins le tiers de « pour », sans dépasser la moitié (334 à 500) -> passerelle de majorité
= nouveau vote obligatoire dans la foulée,
à la majorité **simple**
 - ❖ Vote : moins du tiers de « pour » (333 ou moins) -> rejet

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Prise de décision : points récurrents

Passerelle de majorité de l'article 26-1 (rétablie)

- ❖ Décisions à prendre à la double majorité
 - ❖ Vote : majorité des **membres du SDC** « pour » (11 ou plus) ET représentant au moins les deux tiers des **voix du SDC** (667 ou plus)
-> adoption
 - ❖ Vote : « pour » au moins la moitié des **copropriétaires présents / représentés / votants par correspondance** (AG) ET représentant au moins la moitié des voix du SDC (500 ou plus)
-> passerelle de majorité
= nouveau vote obligatoire dans la foulée,
à la majorité **absolue**
 - ❖ Vote : « pour » moins de la moitié des **copropriétaires présents / représentés / votants par correspondance** (AG) OU représentant moins de la moitié des voix du SDC (499 ou moins)
-> rejet

- ❖ Risque de confusion / application des 2 passerelles

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

4 Clarifier le régime du contrat de syndic et renforcer ses obligations

4.1 En clarifiant les conditions de résiliation du contrat et de succession entre syndics

L'ordonnance fixe les principes selon lesquels le contrat de syndic est à durée déterminée et non tacitement reconductible

Le contrat peut être résilié sans indemnité par l'une ou l'autre des parties :

- **en cas de non-renouvellement du contrat** lors de l'assemblée générale précédant le terme du contrat, selon des modalités encadrées (le syndic doit informer le conseil syndical de son intention 3 mois avant la tenue de l'AG)
- **en cas d'inexécution suffisamment grave** de l'une des parties à ses obligations, selon que le conseil syndical ou que le syndic en soit à l'initiative (le syndic doit alors inscrire à l'ordre du jour la question de l'élection d'un nouveau syndic)

La gestion de la succession est aménagée pour garantir le tuilage entre le syndic sortant et le nouveau syndic :

- **S'agissant de la désignation d'un nouveau syndic** et afin d'éviter le départ du syndic sortant en pleine séance, il est prévu que la date de prise d'effet de la résiliation, comme celle du contrat du nouveau syndic, ne peuvent intervenir avant un jour franc après la tenue de l'assemblée générale
- **S'agissant du syndic non professionnel**, l'ordonnance prévoit un délai au terme duquel son mandat devient caduc lorsque celui-ci perd la qualité de copropriétaire nécessaire à l'exercice de ses fonctions, et ce afin d'éviter que la copropriété n'ait plus de syndic

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

4 Clarifier le régime du contrat de syndic et renforcer ses obligations (suite)

4.2 En rénovant le mécanisme de mise en concurrence des contrats de syndic

La mise en concurrence devient obligatoire dès lors que l'assemblée est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, soit à l'arrivée du terme prévu ou du fait d'une résiliation par l'une des parties.

L'inscription obligatoire de la dispense de mise en concurrence à l'ordre du jour de l'AG précédant celle appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic est supprimée et laissée à l'appréciation du conseil syndical.

Afin de permettre une comparaison efficace des contrats de syndic, l'ordonnance impose aux syndics professionnels de transmettre des projets de contrat respectant le formalisme du contrat type et de les assortir d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposés dont le modèle sera fixé par arrêté.

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

4 Clarifier le régime du contrat de syndic et renforcer ses obligations (suite)

4.3 En renforçant le respect du contrat type par les syndicats et leurs obligations de transparence

Plusieurs points sont précisés concernant l'**application du contrat-type de syndic** instauré par ALUR :

- Les syndicats non professionnels : s'ils ne sont pas rémunérés, ils sont dispensés de se conformer au contrat type
- l'encadrement de la rémunération du syndic ne vaut que pour les seules missions du syndic. En revanche, pour des prestations autres que celles relevant de sa mission de syndic, celui-ci peut conclure des conventions avec le syndicat après autorisation de l'AG
- le plafonnement légal des frais et honoraires perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'applique à l'ensemble des lots objets d'une même vente
- l'interdiction actuellement faite au syndic de mentionner, même à titre indicatif, le montant des honoraires spécifiques du syndic en cas de travaux est supprimée
- les pouvoirs de contrôle et de sanction des agents de la DGCCRF sont étendus par la création d'une amende administrative. Ils seront habilités à prononcer des sanctions en cas de manquement aux règles de rémunération des syndicats et de non-respect du contrat-type

Rappel de certaines obligations attachées à la mission de syndic :

- obligation du syndic d'assurer la conservation des archives de la copropriété et la portabilité des extranets et archives numérisées, le cas échéant
- le défaut de transmission de la fiche synthétique à un copropriétaire est sanctionné comme pour le défaut de transmission au conseil syndical des documents relatifs de la copropriété : une pénalité / jour de retard (montant fixé par décret) décompté des honoraires du syndic en fin d'exercice
- le président du conseil syndical pourra désormais solliciter judiciairement le paiement de ces pénalités

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

4 Clarifier le régime du contrat de syndic et renforcer ses obligations (suite)

4.4 En ouvrant une action en responsabilité contre le syndic aux copropriétaires

Le président du conseil syndical, sur délégation expresse de l'assemblée générale, est habilité à introduire une action judiciaire en responsabilité contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat, sur le modèle de l'action dite « ut singuli » existant en droit des sociétés.

A défaut de conseil syndical, cette action est susceptible d'être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. L'action reste subsidiaire, c'est-à-dire qu'elle suppose d'établir la preuve d'une inaction ou d'une carence du représentant légal normalement compétent

5 Améliorer la gestion financière des copropriétés

5.1 En facilitant le recouvrement des charges impayées

L'ordonnance a pour objectif complémentaire de fournir des outils de lutte contre les impayés de charges :

- inscription d'hypothèque au profit du syndicat explicitement dispensée d'autorisation préalable de l'AG
- assiette du privilège mobilier élargie à toutes les sommes dues par le locataire à son bailleur, local meublé ou non
- assiette du privilège immobilier spécial élargie à toutes les créances du syndicat contre un copropriétaire, y compris au titre d'autres lots que ceux objets de la mutation
- en cas de vente de parties communes revenant à un copropriétaire, il est explicitement permis de réaliser une compensation entre sa quote-part et les dettes exigibles au profit du syndicat

La jurisprudence concernant la notion d'utilité objective d'un équipement ou d'une partie commune, indépendamment de l'usage effectif pour chaque lot, est consacrée parmi les critères de répartition des charges spéciales entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

5 Améliorer la gestion financière des copropriétés (suite)

5.2 En facilitant la désignation d'un mandataire ad hoc pour la réalisation d'un audit

L'ordonnance ouvre au président du conseil syndical la possibilité de solliciter la désignation d'un mandataire ad hoc en cas d'impayés de charges dépassant un certain seuil, aux fins de réalisation d'un audit de la copropriété

6 Faciliter la réalisation de travaux au sein de la copropriété

6.1 En renforçant l'efficacité du fonds de travaux

Conçu comme un outil de prévention de la dégradation du bâti, il était prévu d'améliorer le fonctionnement du fonds de travaux pour mieux garantir un niveau de cotisation permettant de constituer une épargne utile au regard des échéances d'entretien technique de la copropriété.

3 points d'évolution étaient proposés :

- un changement d'assiette pour asseoir le niveau de cotisation sur le plan pluriannuel des travaux délibéré par l'AG, lui-même établi sur une analyse préalable des besoins par une personne disposant des compétences requises pour la réalisation du DTG,
- un changement de taux permettant d'atteindre une réserve de 25 % du besoin de financement nécessaire afin de faciliter la prise de décision et l'engagement des travaux le moment venu,
- des mesures pour mieux cibler l'usage du fonds de travaux ou prévenir les possibilités de contournement à d'autres besoins que ceux de prévoir l'usure du temps et la préparation régulières des échéances

Ces dispositions ont fait l'objet d'une décision de disjonction par le Conseil d'État considérant l'atteinte disproportionnée au droit de propriété qu'elles supposent. Julien Denormandie a précisé récemment que la mesure n'était pas prête mais a annoncé sa réintégration à l'occasion de la ratification de l'ordonnance par le Parlement

Suite de la loi ELAN

ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

6 Faciliter la réalisation de travaux au sein de la copropriété (suite)

6.2 En favorisant la réalisation de travaux dans les parties communes

2 leviers sont précisés pour faciliter la réalisation de travaux dans les parties communes :

- il est introduit le principe d'un droit pour chaque copropriétaire de faire réaliser, à ses frais, les travaux d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble : l'assemblée pourra s'opposer à la réalisation de ces travaux, par décision motivée et votée à la majorité des voix des copropriétaires. Cette opposition ne pourra être motivée que par une atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels ou à sa destination

- l'ordonnance **étend à tous les travaux d'intérêt collectif régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale l'interdiction faite au copropriétaire de faire obstacle à leur réalisation en partie privative**

6.3 En améliorant et en simplifiant les conditions de recours à l'emprunt collectif

L'ordonnance facilite également le recours à l'emprunt collectif pour le financement des travaux en parties communes ou d'intérêt collectif sur parties privatives en levant certains obstacles :

- **l'AG doit se prononcer concomitamment** au vote des travaux et à la souscription d'un emprunt collectif destiné à les financer (art. 26-4)

- **le délai unique de notification** au syndic de la décision des copropriétaires de participer à l'emprunt collectif tant pour les copropriétaires opposants ou défaillants que pour les autres copropriétaires est harmonisé

Registre des COPROPRIÉTÉS

Registre des COPROPRIÉTÉS



MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



Agence nationale de l'habitat Anah

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Accueil / Institutionnels

VOUS ÊTES



Une collectivité locale ou un organisme public

- PRÉSENTATION DU REGISTRE →
- LE REGISTRE ET MOI →
- AIDE ET CONTACT →



La lettre d'information institutionnels

Outil cartographique de catégorisation des copropriétés

Outil de sélection des copropriétés de votre territoire par l'application de filtres. Il permet de visualiser la répartition géographique des copropriétés de votre territoire et d'identifier des groupes de copropriétés à caractéristiques similaires. Différents types de rapports sont ensuite téléchargeables : rapports synthétiques de la sélection, exports de données au format .csv et fiches de synthèse copropriété par copropriété.

Guide d'utilisation | **Accéder à l'outil**

Données brutes réservées aux institutionnels

Accéder aux données brutes des copropriétés immatriculées sur votre territoire.

Grille de lecture des données | **Accéder aux données**

← NOUVEL OUTIL CARTOGRAPHIQUE



LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

Outil de catégorisation des copropriétés

Septembre 2019

Registre des COPROPRIÉTÉS

NOUVEL OUTIL CARTOGRAPHIQUE

Accueil / Institutionnels / Categoriser les copropriétés de mon territoire



CATEGORISER LES COPROPRIÉTÉS DE MON TERRITOIRE

Rechercher un territoire

Rechercher une copropriété

Echelle du territoire

- Ma région
- Départements
- EPCI**

Territoire

- CA Agglo Pays d'Issoire
- CA Annonay Rhône Agglo
- CA Arlysière
- CA Chambéry Métropole

>>

<<

Sélection

- CA Annemasse- les Voiron



Rechercher un territoire

Recherches sauvegardées

Registre des COPROPRIÉTÉS

NOUVEL OUTIL CARTOGRAPHIQUE

Accueil / Institutionnels / Categoriiser les copropriétés de mon territoire

CATEGORISER LES COPROPRIÉTÉS DE MON TERRITOIRE

Echelle du territoire

Ma région
Départements
EPCI

Territoire

Allier
Ardèche
Cantal
Drôme

Sélection

Ain

Sélectionner manuellement une ou plusieurs zones

Réinitialiser la/les zones

Informations générales

Données techniques

Données financières

Procédures administratives et judiciaires

Filtres sélectionnés

Aucun filtre en cours

Affichage

Fonds de carte

Photographie aérienne satellitaire
Scan 25 (Carte IGN)

Plan IGN

Parcelles cadastrales
Limites administratives
Limites administratives
IRIS
Quartiers
Légendes

Réinitialiser mes filtres de recherche

Sauvegarder ma recherche

Recherches sauvegardées

Rapport synthétique

Extraction complète

Fiches synthétiques individuelles

Registre des COPROPRIÉTÉS

NOUVEL OUTIL CARTOGRAPHIQUE

Echelle du territoire

Ma région
Départements
EPCI

Territoire

Allier
Ardèche
Cantal
Drôme

Sélection

Ain

Sélectionner manuellement une ou plusieurs zones

Réinitialiser la/les zones

Appliquer les filtres et/ou la sélection manuelle de zones

Informations générales

Données techniques

Données financières

Procédures administratives et judiciaires

Filtres sélectionnés

Aucun filtre en cours

Affichage

Fonds de carte

Photographie aérienne satellitaire
Scan 25 (Carte IGN)

Plan IGN

Parcelles cadastrales

Limites administratives

IRIS

Quartiers

Légendes

Regroupements de copropriétés ●

Copropriétés mises à jour ●

Copropriétés non-mises à jour ●

Copropriétés en cours de dissolution ●

QPV

Quartiers NPNRU

Zones franches urbaines

Zonage manuel

Réinitialiser mes filtres de recherche

Sauvegarder ma recherche

Recherches sauvegardées

Registre des COPROPRIÉTÉS

NOUVEL OUTIL CARTOGRAPHIQUE

Echelle du territoire

Ma région

Départements

EPCI

Territoire

Allier

Ardèche

Cantal

Drôme

Sélection

Ain

Sélectionner manuellement une ou plusieurs zones

Réinitialiser la/les zones

Informations générales

Données techniques

Données financières

Procédures administratives et judiciaires

Filtres sélectionnés

Aucun filtre en cours

Affichage

Fonds de carte

Photographie aérienne satellitaire

Scan 25 (Carte IGN)

Plan IGN

Parcelles cadastrales

Limites administratives

Limites administratives

IRIS

Légendes

Regroupements de copropriétés ●

Copropriétés mises à jour ●

Copropriétés non-mises à jour ●

Copropriétés en cours de dissolution ●

QPV ■

Quartiers NPNRU

Zones franches urbaines

Zonage manuel

Reinitialiser mes filtres de recherche

Sauvegarder ma recherche

Recherches sauvegardées

Numéro d'immatriculation: AE0984538
 Adresse de référence: 1 Rue Paul Doumer
 Date du règlement de copropriété: 24/05/1984
 Type de syndic: Professionnel
 Nombre de lots: 77
 Nombre de lots principaux: 71
 Procédure en cours: Non
 Type de chauffage: Collectif
 Taux d'impayés : .00%
 Taux d'épargne : .00%
 Copropriétaire débiteurs de plus de 300 €: 11

[Fiche copro](#)

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

SYNTHÈSE DE LA COPROPRIÉTÉ
FICHE COLLECTIVITÉS
AED-964-536
générée à partir des données mises à jour le 08/05/2019

1 Rue Paul Doumer

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Nom d'usage de la copropriété	AUBERGES 7 16	
Adresse de référence de la copropriété	1 Rue Paul Doumer	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		
Date d'immatriculation	19840524	Numéro d'immatriculation
Date du règlement de copropriété	24051984	N°ISST du fondat de copropriété
		AE0984536
		40204440010

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	77
Nombre de lots à usage d'habitation de commerce et de bureau	71
Nombre de bâtiments	1
Planche de situation des lots	de 1984 à 1984
Classe énergétique	D

IDENTITÉ DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	M. CABINET P. BOISSIERE de numéro 3007
Adresse de la carte	21 rue Paul Doumer
Agence de la carte	d'un mandat de syndic

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	syndicat professionnel
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Non applicable
Spécificité	<input checked="" type="checkbox"/> Syndicat copropriétaire <input type="checkbox"/> Residence service

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	Collectif
Nombre d'installateurs	1

CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES

Date de début de l'exercice des comptes	01/01/2017
Date de fin de l'exercice des comptes	30/06/2018
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	06/07/2017
Charges pour copropriétaires	100 000,00 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0,00 €
Dotations financières, réserves et autres	28 103,74 €
Montant des travaux en cours	7 284,24 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	11
Montant de l'impôt de solidarité sur la fortune	11 264,47 €
Taux d'impayés	0,00 %
Taux d'épargne	0,00 %
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriété	Oui

PROCÉDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

Nombre d'articles relatifs au code de la santé publique	0
Nombre d'articles de loi sur les baux commerciaux	0
Nombre d'articles sur les équipements sportifs	0
Mandat ad hoc	Non
Distinction de classe	Non

Registre des COPROPRIÉTÉS

NOUVEL OUTIL CARTOGRAPHIQUE

CATEGORISER LES COPROPRIÉTÉS DE MON TERRITOIRE

Echelle du territoire

Ma région
 Départements
 EPCI

Territoire

Allier
 Ardèche
 Cantal
 Drôme

>>
<<

Sélection

Ain



Sélectionner manuellement une ou plusieurs zones

Réinitialiser la/les zones

Informations générales

Données techniques

Données financières

Procédures administratives et judiciaires

Appliquer les filtres et/ou la sélection manuelle de zones

Sélectionner uniquement les copropriétés dans leur premier exercice comptable et les copropriétés nouvellement immatriculées par un notaire.

Afficher uniquement les copropriétés employant du personnel

Charges de la copropriété

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos

de à

Charges pour opérations exceptionnelles de l'exercice clos

de à

Montant du fonds de travaux

de à

Ratios

Charges courantes / Nombre de lots principaux

de à

Dettes / Nombre de lots principaux

de à

Taux d'épargne (%)

de à

Impayés de la copropriété

Taux d'impayés (%)

de à

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€

de à

NB : Les chiffres saisis sont inclus.

Les différents ratios sont calculés comme suit :

- Taux d'épargne = Montant du Fonds de travaux / (Charges pour opérations courantes + Charges exceptionnelles)
- Taux d'impayés = Montant des sommes restants dues / (Charges pour opérations courantes + Charges exceptionnelles)

Le nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ n'est obligatoire que pour les copropriétés de plus de 10 lots principaux. Un filtre sur ce champ peut réduire le nombre de petites copropriétés restituées.

Registre des COPROPRIÉTÉS

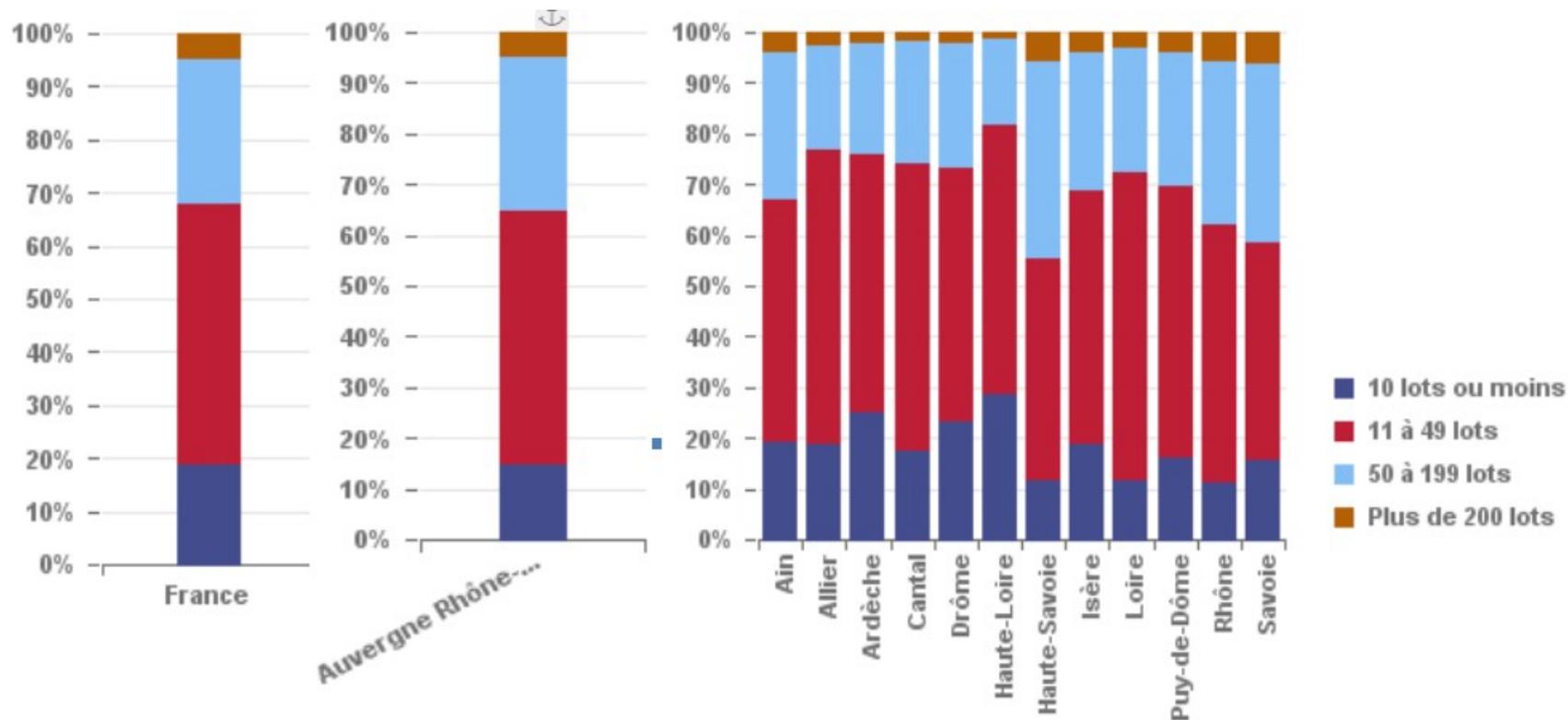
ETAT DES INSCRIPTIONS

	Total	10 lots ou moins	11 à 49 lots	50 à 199 lots	Plus de 200 lots
3ème trimestre 2019					
Etat des copropriétés inscrites					
France	397 810	75 345	195 386	107 969	19 110
Auvergne Rhône-Alpes	58 658	8 664	29 299	17 929	2 766
AURA / France (%)	14,7%	11,5%	15,0%	16,6%	14,5%
Ain	2 719	524	1 300	784	111
Allier	1 339	250	779	272	38
Ardèche	971	242	494	215	20
Cantal	480	83	272	116	9
Drôme	2 694	630	1 337	668	59
Haute-Loire	806	231	426	140	9
Haute-Savoie	9 262	1 069	4 051	3 604	538
Isère	9 224	1 725	4 599	2 543	357
Loire	5 035	584	3 067	1 228	156
Puy-de-Dôme	3 599	578	1 922	954	145
Rhône	17 481	1 967	8 886	5 618	1 010
Savoie	5 048	781	2 166	1 787	314

source : registre national des copropriétés

Registre des COPROPRIÉTÉS

ETAT DES INSCRIPTIONS



Conseil d'administration de l'ANAH du 4 décembre 2019

Conseil d'administration du 4 décembre 2019

Plan Initiative Copropriétés

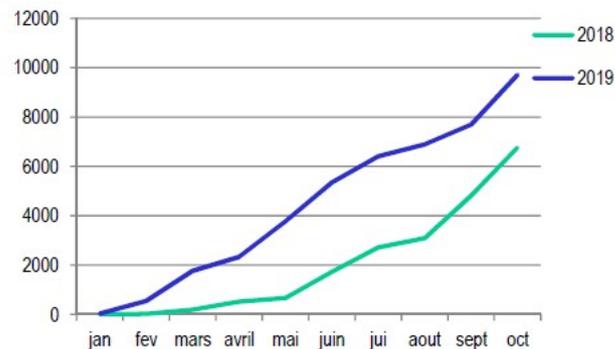
9 747 logements en copropriétés en difficulté financés par l'Anah depuis le 1^{er} janvier 2019

- Dont 3 583 logements financés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne
- Dont 1 165 logements en sortie de précarité énergétique (étiquette F ou G)
- Le plan a permis la création ou le maintien de 233 ETP dans le secteur du bâtiment

Comité de pilotage régional présidé par le ministre de la ville et du logement le 13 décembre 2019



Nbre de logements cumulés en copro en difficulté financés par l'Anah



Résidence STAMU dont la rénovation énergétique a été terminée sur le site national de Clichy sous bois

Conseil d'administration du 4 décembre 2019

Point n°3.2 : Orientations pour la programmation des interventions de l'Agence et répartition régionale des crédits en faveur de l'amélioration de l'habitat privé et des structures d'hébergement pour 2020 – délibérations 2019-33 à 2019-35



- Des objectifs et des financements confirmés sur les grandes priorités de l'Agence : 939,5 M€ d'AE au titre des aides locales pour l'amélioration de l'habitat privé.

Objectifs par public et priorité d'intervention		Objectifs par priorité		Objectifs par public		Objectifs Habiter Mieux	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019
Propriétaires occupants	Logement dégradé	3 000	5 000	97 344	87 000	71 944	56 000
	Autonomie	25 000	30 000				
	Energie	69 344	52 000				
Propriétaires bailleurs	Logement dégradé	3 950	3 950	5 000	5 000	4 000	4 000
	Energie	1 050	1 050				
Copropropriétés	Copropropriétés en difficulté	19 000	16 000	34 000	28 000	18 000	15 000
	Copropropriétés fragiles	15 000	12 000				
Total		136 944	120 000	136 944	120 000	93 944	75 000

Conseil d'administration du 4 décembre 2019

Annexe 1bis – Répartition des objectifs régionaux pour l'amélioration de l'habitat privé
(nombre de logements)

DREAL	PO LHI	PO ENERGIE	PO AUTONOMIE	PB	dont MOI	dont intermédiation locative	Copropriétés fragiles	Copropriétés en difficulté	TOTAL
Bretagne	163	2 349	687	230	18	185	149	530	4 310
Centre Val de Loire	146	1 444	454	185	5	90	135	198	2 656
Nouvelle Aquitaine	321	4 088	901	770	35	385	1 063	49	7 611
Normandie	158	1 827	434	245	13	95	669	56	3 497
Occitanie	416	3 827	843	660	40	150	1 261	949	8 147
Pays de la Loire	182	3 103	817	310	25	160	299	10	4 905
Outre Mer	0	0	0	115	0	90	0	0	205
Auvergne - Rhône Alpes	277	4 264	1 064	460	24	370	2 290	982	9 731
Bourgogne - Franche-Comté	126	2 436	510	250	0	95	859	12	4 288
Corse	40	164	43	10	0	35	138	93	522
Grand Est	369	4 436	950	615	10	500	2 278	1 115	10 273
Hauts de France	379	4 262	679	445	75	205	626	192	6 863
Ile-de-France	146	2 670	336	165	8	385	4 431	2 521	10 662
Provence Alpes Côte d'Azur	279	1 131	283	540	2	255	802	1 868	5 160
Total	3 000	36 000	8 000	5 000	255	3 000	15 000	8 575	78 830

Conseil d'administration du 4 décembre 2019



Point n°3.4 : Adaptations du régime d'aides – Programme Habiter Mieux et plan Initiative copropriétés – Délibérations n° 2019-37 à 2019-44

- **Habiter mieux :**
 - Suppression à partir du 1er janvier 2020 du dispositif « Habiter Mieux Agilité », en vue de la mise en œuvre de « MaPrimeRénov' »
 - Adaptation du dispositif Habiter Mieux
 - Recours obligatoire au label RGE avancé au 1er juillet 2020
 - Règle de non cumul du programme Habiter Mieux avec « MaPrimeRénov' »
 - Poursuite en 2020 de l'expérimentation pour les logements situés en Outre Mer
 - Une possibilité de valorisation des CEE par les opérateurs en charge d'opérations en Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)
 - Bonification du programme Habiter Mieux pour accélérer la lutte contre les passoires thermiques (voir suite)

- **Plan initiative copropriétés :**
 - Meilleur encadrement des travaux d'urgence (arrêté d'insalubrité ou de péril et arrêté sécurité des équipements communs)
 - Substitution de la collectivité en cas de défaillance des copropriétaires

Point n°3.5 : Régime d'aides en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires – Délibération 2019-45

Limites opérationnelles d'une opération de recyclage

- Coût politique, social et financier de la transformation des grandes copropriétés
- Complexité du relogement, notamment pour les propriétaires occupants, les ménages locataires sans ressources, les occupants de bonne foi « sans droit ni titre »
- Gestion transitoire de copropriétés vouées à disparaître

Des financements complémentaires des acteurs publics

- L'ANRU subventionne le déficit d'opération de grandes copropriétés uniquement dans le périmètre NPNRU de priorité nationale et a un budget de 480 M€
- Les EPF peuvent utiliser la TSE spécifique en cas d'ORCOD IN
- L'Anah subventionne la RHI/THIRORI (dispositif non adapté aux grandes copropriétés)

Conséquences pour la copropriété ou le marché sans ce régime d'aides

- Risque croissant pour la sécurité et la santé des habitants
- Maintien et/ou renforcement de l'activité des bailleurs « marchands de sommeil »
- Dégradation du marché immobilier pouvant impacter le marché privé aux alentours et créer de nouvelles copropriétés en difficulté

Conseil d'administration du 4 décembre 2019

Création d'un régime d'aides en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires

Mesure 1 : Création d'une aide à l'étude de calibrage du projet de transformation de la copropriété

L'étude de calibrage doit inclure :

- Un projet urbain
- Des hypothèses dépenses et recettes de transformation de la copropriété
- Un plan d'accompagnement social et de relogement
- Un plan de financement et un calendrier administratif et opérationnel,

Taux maximum de 80% du montant HT dans la limite de 1500€ de dépenses subventionnables par lot d'habitation

Mesure 2 : Création d'une aide au financement Anah pour le déficit de l'opération de transformation

- Aide plafonnée à 80% du déficit de l'opération TTC
- Aide intégrant un forfait de relogement de 5000 € TTC par ménage

Mesure 3 : mobilisation d'aides existantes dans le cadre de la gestion transitoire

- Aide à la gestion pour aider le liquidateur (AP ou syndic) à recouvrer les dettes des copropriétaires et mettre fin au syndicat des copropriétaires
- Aide aux travaux d'urgence pour maintenir des conditions de sécurité pour les occupants le temps des acquisitions et du relogement
- L'ensemble de ces aides est inscrit en recettes dans le bilan de l'opération diminuant le coût Anah