



Nicole BELLOUBET

Garde des Sceaux, ministre de la Justice

Julien DENORMANDIE

Ministre auprès de la ministre de la cohésion
des territoires et des relations avec les
collectivités territoriales, chargé de la Ville
et du Logement

COMMUNIQUE DE PRESSE

Présentation en Conseil des ministres du projet d'ordonnance portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Nicole BELLOUBET, garde des Sceaux, ministre de la Justice et Julien DENORMANDIE, ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, ont présenté en Conseil des ministres une ordonnance portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.

Cette ordonnance a été prise sur le fondement de l'article 215 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) habilitant le Gouvernement à redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination ou de la taille de la copropriété, ainsi que clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

Cette réforme qui intéresse plusieurs millions de copropriétaires, et qui intervient 50 ans après la loi Hoguet, poursuit l'effort de modernisation et d'adaptation du statut de la copropriété, engagé dans le cadre de la loi ELAN, pour améliorer la gestion des immeubles en copropriété et prévenir les contentieux. Sans remettre en cause les grands équilibres qui sous-tendent le droit de la copropriété, cette ordonnance concrétise la volonté du Gouvernement d'offrir un dispositif simplifié et mieux adapté aux spécificités de certains immeubles, tout en facilitant le processus décisionnel au sein des copropriétés. L'objectif est que la gestion des copropriétés soit facilitée, adaptée à leur taille, que les prises de décision interviennent plus rapidement et que les copropriétaires s'investissent. Cette ordonnance doit permettre aux copropriétés d'être mieux entretenues et de répondre aux enjeux de rénovation énergétique.

Un important travail de consultation, réalisé tant auprès des professionnels du secteur que des associations représentatives des copropriétaires, a permis d'enrichir ce texte de dispositions pragmatiques fluidifiant les relations qui lient le syndic au syndicat des copropriétaires.

Ainsi, parmi les mesures proposées par cette ordonnance, figurent des dispositions assouplissant le champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 et le régime de la copropriété selon les caractéristiques de certains immeubles. Les immeubles qui ne sont pas à usage d'habitation pourront sortir de ce

dispositif impératif, tandis que les petites copropriétés ou encore les copropriétés n'ayant que deux copropriétaires échapperont à certaines rigidités du dispositif de droit commun.

Les prises de décision sont facilitées : la participation aux assemblées générales par correspondance est améliorée, un deuxième vote est facilité lorsqu'une décision n'a pas recueilli la majorité requise mais qu'une proportion non négligeable des copropriétaires y était favorable avec la généralisation du mécanisme dit de la « passerelle ». Cela permettra de remédier aux conséquences de l'absentéisme croissant des copropriétaires en assemblée générale, obstacle majeur à la prise de décision.

L'ordonnance offre également de nouveaux moyens d'action aux copropriétaires, notamment, en facilitant la réalisation de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite en parties communes aux frais exclusifs d'un copropriétaire, ou encore en permettant à tout copropriétaire de solliciter la tenue d'une assemblée générale, à ses frais, pour délibérer de questions le concernant.

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

Un projet de loi de ratification sera déposé dans un délai de trois mois pour permettre un débat parlementaire conformément à l'engagement pris par le Gouvernement lors de l'examen de la loi ELAN par le Parlement.

Contacts presse :

Ministère de la justice : secretariat-presse.cab@justice.gouv.fr 01 44 77 63 15

Ministère de la Ville et du Logement : communication.jd@cohesion-territoires.gouv.fr 01 44 49 85 65