



## VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ VOUS INFORME

### ► RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ ET MODIFICATION DES RÈGLES D'APPLICATION DES MAJORITÉS DE VOTE

Par la Commission Syndics de copropriétés FNAIM et son Président Jean-Charles ALBANESI

**L'un des objectifs du législateur dans ses ambitions de réformer le droit de la copropriété était de faciliter la prise de décision en assemblée générale.**

Au-delà du constat selon lequel l'absentéisme croissant des copropriétaires est un frein à la prise de décision, **le fait que certaines résolutions relèvent de majorités souvent difficiles à atteindre entraîne de facto l'immobilisme ou le report de projets.**

**L'ordonnance du 30 octobre 2019 vient donc fortement rebattre les cartes des règles de majorité des articles 24, 25, 25-1 et 26 de la loi du 10 juillet 1965** dont les conditions de mise en application relevaient jusqu'alors du réflexe quasi instantané dans l'esprit des gestionnaires et des copropriétaires les plus aguerris.

Ainsi, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020 :

- > Le champ d'application de l'article 24 (selon lequel les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance) est élargi aux travaux de suppression de vides ordures pour des impératifs d'hygiène et à l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes qui relevaient auparavant de la majorité absolue de l'article 25.
- > Dans le même esprit, les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles qui relevaient de la double majorité de l'article 26 seront sans doute plus aisées à fixer car relevant désormais de la majorité absolue de l'article 25.

- > La majorité de l'article 25 sera également requise pour statuer sur la nouvelle disposition introduite par l'ordonnance concernant la délégation de pouvoir accordée par l'assemblée au Président du conseil syndical d'introduire une action en justice à l'encontre du syndic en réparation d'un préjudice subi par le syndicat.
- > Par ailleurs, le mécanisme de passerelle entre les articles 25 et 24 par le biais de l'article 25-1 est élargi car il s'appliquera à toutes les décisions relevant de la majorité de l'article 25. En outre, et si les conditions requises sont réunies (la résolution devant toujours avoir recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires), l'assemblée générale devra systématiquement procéder à un second vote à la majorité simple en cours de séance. Il n'existe plus de possibilité de reconvoque pour statuer sur ce point.
- > Enfin, et c'est là l'une des grandes nouveautés, une passerelle est créée entre les articles 26 et 25. Ainsi, lorsque l'assemblée n'aura pas décidé à la majorité de l'article 26 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix) mais que le projet aura au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononcera sur cette résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires par un second vote en cours de séance sans possibilité d'emprunter la passerelle de l'article 25-1 menant à l'article 24.



**Votre syndic de copropriété FNAIM s'engage à vous informer et vous conseiller au mieux, n'hésitez pas à le contacter.**

#### Information de dernière minute #copropriété :

Le décret N°2020-153 du 21 février 2020 fixe le **montant plafond des honoraires et frais perçus par les syndics pour l'établissement de l'état daté à 380 euros TTC**. Ce décret entrera en vigueur le **1<sup>er</sup> juin 2020**.

# VOTRE GÉRANT VOUS INFORME

## UNE NOUVELLE ÉTAPE DANS LE CONTENTIEUX LOCATIF : LA CONCILIATION PRÉALABLE

Par la Commission Gérance locative FNAIM et son Président Michael RAIMON

Une importante réforme des procédures civiles vient d'entrer en vigueur. La mesure la plus visible est la fusion du tribunal d'instance et du tribunal de grande instance, pour former le « tribunal judiciaire ». De nombreuses conséquences procédurales en découlent.

L'une d'entre elles concerne tout particulièrement le **contentieux locatif, notamment les procédures en résiliation de bail pour impayés : le renforcement de l'obligation de rechercher une solution amiable au litige.**

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, toutes les demandes tendant au paiement d'une somme inférieure à 5 000 euros doivent donc passer par une phase préalable de résolution amiable** sous l'une des trois formes suivantes :

- > conciliation (par un conciliateur de justice) ;
- > médiation (par un tiers mandaté à cet effet) ;
- > procédure participative (en vertu d'un contrat spécial obligeant les parties à négocier).

**Cette procédure préalable est obligatoire. À défaut, le juge peut prononcer d'office l'irrecevabilité de la demande.**

À titre exceptionnel, elle peut **être écartée, en cas de « motif légitime »** (C. pr. civ. art. 750-1, 3<sup>o</sup>). Cette notion floue peut être appréciée de manière aléatoire par les tribunaux.

Mais un décret du 11 décembre 2019 en a précisé les contours en évoquant trois hypothèses : **« l'urgence manifeste »**, les **« circonstances de l'espèce rendant impossible une telle tentative ou nécessitant qu'une décision soit rendue non contradictoirement »**, enfin **« l'indisponibilité de conciliateurs de justice entraînant l'organisation de la première réunion de conciliation dans un délai manifestement excessif »**.  
Tout sera affaire d'appréciation...

Il faudra du temps pour la mise en place de ces nouvelles dispositions et leur interprétation (l'acquisition de la clause résolutoire peut-elle être considérée comme relevant de l'urgence manifeste ? la demande de résiliation du bail peut-elle être dissociée de la demande en paiement des arriérés ?).  
Mais en l'état, tout laisse à penser que **cette phase préalable implique de nouvelles démarches : requête aux fins de désignation du conciliateur de justice..., donc des délais supplémentaires, et éventuellement des frais, notamment si un avocat est mandaté.**



*Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter le professionnel FNAIM qui gère votre bien.*

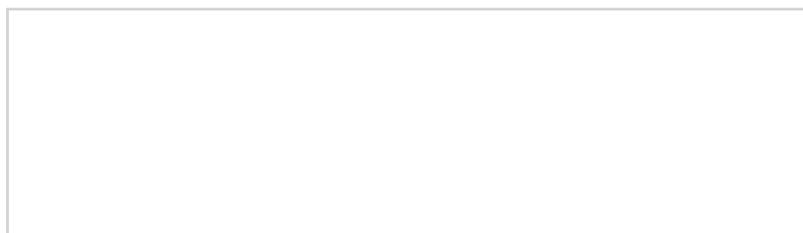
### CHIFFRES UTILES



Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an
4 <sup>e</sup> trimestre 2019	130,26	15/01/2020	+ 0,95 %

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
3 <sup>e</sup> trimestre 2019	1 746	19/12/2019	+ 0,75 %	+ 6,27 %	+ 14,87 %

## VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS FNAIM



Insérez votre bandeau signature ici (format jpeg / taille optimale : L300xH30px)