

## **Réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis**

La garde des sceaux, ministre de la justice, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le 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 un projet de loi ratifiant l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.

L'ordonnance qu'il s'agit de ratifier, 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, a été publiée le 31 octobre 2019 et entrera en vigueur, pour l'essentiel de ses dispositions, le 1er juin 2020.

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.

Conformément à l'habilitation donnée par le législateur, elle redéfinit ainsi, plus de cinquante ans après, le champ d'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis et adapte ses dispositions au regard du type d'immeuble et de la taille de la copropriété concernée. Elle permet également de répondre aux objectifs de clarification, de modernisation, de simplification et d'adaptation des règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, notamment 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. Elaborée à la suite d'un important travail de consultation, elle ne remet pas en cause les grands équilibres du droit de la copropriété, mais offre aux acteurs un dispositif simplifié et mieux adapté aux spécificités de certains immeubles, tout en facilitant la prise de décision au sein des copropriétés. Ainsi, la participation aux assemblées générales par correspondance est améliorée, et 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.