**De nouvelles dispositions visant à améliorer le fonctionnement des copropriétés**

S'agissant des copropriétés, la loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024 prévoit notamment : une simplification du recours à l’emprunt collectif pour financer des travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble ; ainsi qu’une obligation pour les syndics d’informer les occupants et propriétaires d’un immeuble lorsque celui-ci est touché par une procédure de lutte contre l’habitat indigne.

La loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement comporte plusieurs mesures relatives aux copropriétés. Ces dispositions portent entre autres sur :

* les travaux réalisables et le financement de ceux-ci ;
* les informations devant être délivrées aux copropriétaires ;
* la procédure de recouvrement de charges impayées par un copropriétaire.

**Des mesures sur les travaux pouvant être engagés dans une copropriété**

Chaque copropriétaire a désormais la possibilité de **faire réaliser, à ses frais, des travaux d'isolation thermique** concernant la toiture ou un plancher, y compris s’ils sont de nature à affecter les parties communes de l'immeuble. Ces travaux ne doivent pas porter atteinte :

* à la structure de l'immeuble ;
* à la sécurité et à la salubrité du bâtiment ;
* aux éléments d'équipements essentiels de l'édifice ;
* aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires.

Par ailleurs, la loi « Habitat dégradé » assouplit les conditions dans lesquelles une assemblée générale de copropriétaires peut décider de **recourir à un emprunt collectif**. Une copropriété peut souscrire ce type de prêt, au nom du syndicat des copropriétaires, pour financer la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble. Un tel emprunt ne devra plus forcément être adopté à l’unanimité en assemblée générale. Il pourra être adopté à la majorité (selon les mêmes règles déjà applicables pour le vote des travaux que l’emprunt permet de financer).

Un copropriétaire peut refuser de participer à l'emprunt. Il doit alors indiquer son refus explicitement au syndic, au maximum 2 mois après la notification du procès-verbal de l'assemblée générale ; et il doit verser la totalité de la part du prix des travaux qui lui revient, au maximum 6 mois après la notification de ce procès-verbal.

Une autre évolution : il est désormais possible de convoquer, dans un délai de 3 mois, une nouvelle assemblée générale **pour voter un projet de travaux de rénovation énergétique** ayant recueilli moins du tiers des voix de tous les copropriétaires lors d’un premier suffrage. Pour être retenu, le projet doit alors recueillir la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

**Des dispositions concernant les informations données aux copropriétaires**

Un syndic a désormais l’obligation d’informer les occupants et propriétaires d’un immeuble lorsque celui-ci est touché par une **procédure de lutte contre l’habitat indigne**. Cette information permet à chacun de prendre conscience et connaissance des risques. Ce type de procédure peut en outre générer des droits pour les locataires (suspension du loyer, hébergement ou relogement pendant ou à l’issue des travaux effectués…).

La loi « Habitat dégradé » prévoit, par ailleurs, qu'un syndic peut désormais transmettre aux copropriétaires les courriers de notification ou de mise en demeure **de manière dématérialisée**, sans nécessairement avoir reçu leur accord explicite pour effectuer les envois ainsi. Le syndic doit en revanche les informer qu'ils peuvent continuer à recevoir ces informations par courrier postal s'ils le souhaitent.

Enfin, lorsque la **résiliation du contrat de syndic** vient d’une demande du conseil syndical, le syndic doit désormais convoquer une assemblée générale au maximum 2 mois après la première présentation de la lettre recommandée, si le président du conseil syndical en exprime le souhait. Si cela n’est pas fait, le président du conseil syndical peut alors convoquer lui-même l'assemblée générale.

**À noter**

La loi « Habitat dégradé » ajoute une nouvelle situation pour laquelle un syndic n’a pas besoin d’une autorisation préalable d’un juge pour procéder au recouvrement d’une créance auprès d’un copropriétaire. Désormais, cela est également possible pour un défaut de paiement des provisions exigibles au titre du budget prévisionnel de la copropriété.