

03 Juillet 2019 - La loi Elan s'applique depuis le 25 novembre, excepté pour les mesures nécessitant des textes d'application. Elle impacte directement le droit des copropriétés.

© Jerome Augereau

La loi Elan 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique envisage une très grande simplification et un toilettage du droit de la copropriété. Deux grandes ordonnances sans débats passeront au Parlement.

Il y est envisagé de graduer les obligations de fonctionnement selon la taille de la copropriété. Pour les petites copropriétés, il est notamment prévu la dispense de syndic, de conseil syndical, l'assouplissement des règles de convocation et de tenue des assemblées générales, etc. Les grandes copropriétés auront quant à elles la possibilité d'opter pour un régime d'administration spécifique. Il est également question de la création d'un code de la copropriété. Il regroupera et organisera l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété.

Cette réforme est à suivre de très près. Mais dans tous les cas, nous serons fixés au plus tard le 23 novembre 2020.

**Néanmoins certaines dispositions sont d'ores et déjà adoptées par la loi Elan.**

## **Le conseil syndical est doté désormais d'un pouvoir de contrainte vis à vis du syndic**

Constitué de plusieurs copropriétaires désignés par l'assemblée générale, le conseil syndical est chargé d'assister et de contrôler le syndic dans sa gestion. Il fait le lien entre les copropriétaires et le syndic. Ce dernier dans le cadre de sa mission a parfois du mal à se faire communiquer par le syndic des éléments ou des documents importants. La loi Elan remédie à ces difficultés en reconnaissant au conseil syndical un pouvoir de contrainte vis-à-vis du syndic. En effet, en cas d'absence de transmission des pièces, **au-delà d'un délai d'un mois** à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard seront imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal vient d'être fixé par le décret n° 2019-503 du 23 mai 2019. Il prévoit que la pénalité applicable à défaut de transmission par le syndic de certaines pièces relatives à la gestion du syndic et, de manière générale, à l'administration de la copropriété, est fixée au minimum à **15 euros par jour de**

**retard**, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical.

## **Accès en ligne aux documents de la copropriété : liste unifiée au 1er juillet 2020**

L'intranet est obligatoire pour les syndicats professionnels depuis le 1er janvier 2015 sauf renonciation par voie d'assemblée générale. Il s'agit d'un espace qui permet aux copropriétaires un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble (utile en cas de vente du lot notamment). Mais d'un syndic à l'autre, on ne retrouve pas toujours le même contenu. Pour unifier cela, La loi Elan a fixé par voie de Décret (Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019) la liste minimale des documents dématérialisés accessibles depuis un espace sécurisé en ligne. Cette liste sera applicable à compter au 1er juillet 2020.

**La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble, mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé accessible à l'ensemble des copropriétaires, est la suivante :**

- 1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;
- 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- 5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- 8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- 9° Le contrat de syndic en cours.

**La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé, est la suivante :**

- 1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale

annuelle ;

2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux

derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;

3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux

## Parties communes

Trois nouveaux articles (article 6-2 à 6-4) sont créés au sein de la loi du 10 juillet 1965, relatifs aux parties communes spéciales et à jouissance privative. Des précisions, des ajustements mais rien de bien nouveau. Et pour les nouveautés, le législateur n'a fait que ratifier ce que la jurisprudence reconnaissait déjà. La loi Elan élargit la notion de partie commune « *à tout élément incorporé dans les parties communes et aux droits qui y sont attachés. Ainsi, du droit d'affichage, du droit de construire, des garde-corps. On appelle cela des droits accessoires* ».

**Important :** De tout temps, il a été possible de céder à un copropriétaire ou à un tiers un droit accessoire. Avec la loi Elan, ce droit se perd s'il n'a pas été exercé dans les 10 ans qui suivent la convention de cession. La loi Elan rend désormais impossible la cession du droit de construire, d'affouiller et de surélever sur les parties communes sauf pour les conventions signées avant le 25 novembre 2018.

## Provision et retard de paiement

Lorsqu'une des provisions du budget prévisionnel n'est pas réglée à temps, et après une mise en demeure restée sans effet pendant plus de trente jours, le copropriétaire défaillant peut être tenu de payer. Il devra s'acquitter non seulement des provisions dues, mais également de celles des trimestres à venir (article 19-2 de la loi) !

Bien que cette mesure soit rarement appliquée, elle a un effet dissuasif . Il est extrêmement inconfortable de devoir régler en une fois une somme qui aurait pu être répartie sur l'année. Si le copropriétaire refuse malgré tout de s'exécuter, le syndic dispose d'une action spécifique. Il peut s'adresser au Président du tribunal de grande instance du lieu où est situé l'immeuble. Ce dernier peut contraindre très rapidement le mauvais payeur (article 19-2 de la loi). Le juge peut condamner le copropriétaire à payer sa part annuelle du budget prévisionnel en une seule fois.

**Nouveau !** La loi Elan a décidé d'étendre cette procédure aux appels de charges pour travaux non compris dans le budget prévisionnel.

# Représentation des copropriétaires aux assemblées générales

## Plusieurs dispositions

- Avant la loi Elan, un mandataire ne pouvait recevoir plus de trois pouvoirs et à condition que la somme de ces mandats ne représente pas plus de 5 % des voix de tous les copropriétaires. Désormais un mandataire pourra recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.
- Elle permet aussi à des époux copropriétaires de recevoir chacun personnellement des délégations de vote.
- Il est désormais possible à tout mandataire désigné de déléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.
- Le syndic qui reçoit des mandats sans indication de mandataire ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.
- Enfin, la liste des personnes ne pouvant ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale est complétée. Ce sont : le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ; les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ; les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

## Participation et vote aux assemblées

### Participation par visioconférence

Un article 17-1 A existe désormais dans la loi du 10 juillet 1965 et son décret n°2019-650 du 27 juin 2019 est venu en préciser les contours. Les copropriétaires peuvent désormais participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication. Il faut qu'il soit décidé en assemblée générale des moyens et des supports techniques qui permettront aux copropriétaires de participer par visioconférence (*par audioconférence ou tout autre moyen de communication garantissant l'identité du participant*). Il faudra également décidé lors de cette assemblée des garanties qui permettront de s'assurer de l'identité de chaque participant. Le coût engendré par ces nouvelles modalités seront à la charge du syndicat des copropriétaires. Il faut

pour que cela puisse se mettre en place que le copropriétaire puisse s'exprimer de vive voix et que la retransmission des débats soit continue et simultanée. Le décret précise que le copropriétaire qui serait intéressé par ce mode de participation devra informer le syndic par tout moyen trois jours francs avant la tenue de la réunion (*articles 13-1 et 13-2 du décret de 1967*). Enfin, le copropriétaire qui participera à distance n'aura pas à émarger la feuille de présence.

A noter: l'article 14 du décret de 1967 est réécrit pour tenir compte des nouveaux modes de participation aux assemblées générales.

## **Vote**

Les copropriétaires peuvent maintenant voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Les formulaires qui n'indiqueront pas précisément le vote ou exprimant une abstention seront considérés comme des votes défavorables. A ce jour, aucun décret n'est venu donner les modalités du vote par correspondance.

## **Simplification du vote pour les travaux d'économie d'énergie**

Désormais, seule la majorité de l'article 25 est requise pour les travaux d'économie d'énergie.

## **Notification du procès-verbal d'assemblée dans le mois de la tenue de l'assemblée**

Le procès-verbal d'assemblée générale devait être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique (le syndic doit cependant recueillir l'accord préalable et écrit de chacun des copropriétaires prêts à l'accepter) aux copropriétaires défaillants ou opposants dans le mois de la tenue de l'assemblée. Ce délai était auparavant de deux mois.

# **Suspension des travaux votés en assemblée jusqu'à l'expiration du délai de contestation**

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois.

# **Actions en justice et délai de prescription ramené à 5 ans**

La loi Elan fait passer de 10 à 5 ans le délai d'action du syndic ou des copropriétaires pour toutes les actions personnelles (ex : la violation du règlement de copropriété, etc.). Désormais c'est la prescription de l'article 2224 du Code civil qui est étendue au droit de la copropriété.

# **Bail réel solidaire**

Désormais la signature d'un bail réel solidaire est assimilée à une mutation et le preneur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Il disposera du droit de vote en assemblée sauf les décisions prises dans le cadre des articles 25d, 26a, 25n, 26b.

# **Lutte contre les copropriétés dégradées**

La loi Elan comporte de nombreuses dispositions sur les copropriétés dégradées mais la grande ligne de conduite est de faciliter et d'améliorer le relogement des occupants dont la santé et la sécurité sont souvent très menacées (d'attribuer plus rapidement un logement social).

# **Individualisation des frais de chauffage : répartiteur**

La loi Elan prévoit que les immeubles à usage principal d'habitation pourvus d'un chauffage collectif doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur utilisée par logement. Des dérogations possibles : en cas d'impossibilité technique ou coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation chauffage. On attend la publication du décret pour son application. A suivre !