

La loi ELAN a été promulguée le 24 novembre 2018 et modifie la loi du 10 juillet 1965.

Le cabinet BJA vous propose de trouver ci-dessous, les nouvelles dispositions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée et nos commentaires :

L'application du statut légal, les règles pour les immeubles à construire et le lot transitoire

«Art. 1er 1.- En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.»

«Art. 1er, al. 2.- Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

«Art. 1er, al. 3.- Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante.

«Art. 1er, al. 4.- La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.»

Commentaire du Cabinet BJA sur le lot transitoire en cliquant [ici](#)

Les parties communes spéciales et avec droit de jouissance privatif : l'obligation de modifier les règlements de copropriété

«Art. 6 2.- Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers»

«La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.»

«Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

«Art. 6 3.- Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité, exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

«Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

«Art. 6 4.- L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.»

L'article 209 de loi Elan prévoit que :

« Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. »

Commentaire du Cabinet BJA sur ces parties communes spéciales en cliquant [ici](#)

La super procédure de recouvrement de charges

«Art. 19-2, al. 1er.- À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision

due au titre de l'article 14 1 ou du I de l'article 14 2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14 1 ou 14 2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

«Art. 19-2, al. 2.- Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.»

Commentaire du Cabinet BJA en cliquant [ici](#)

Les pouvoirs en assemblée générale

Art. 22 I

«Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.»

«Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.» ;

Les deux derniers alinéas sont remplacés par cinq alinéas ainsi rédigés :

- *«Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni*

présider l'assemblée générale :

- *«1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;*
- *«2° 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 ;*
- *«3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;*
- *«4° 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.»*

Commentaire du Cabinet BJA en cliquant [ici](#)

Les modalités de prises de décision en copropriété

«Art. 17 1 A. - Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

«Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. Sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle.

«Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic sont définies par décret en Conseil d'État.»

La contestation des décisions d'assemblée générale

Le régime de prescription

«Art. 42. - Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

«Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

«Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

«S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.»

Commentaire du Cabinet BJA en cliquant [ici](#)

Les ordonnances à suivre

«I.- Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le gouvernement est autorisé à procéder par voie d'ordonnance à l'adoption de la partie législative

d'un code relatif à la copropriété des immeubles bâtis afin de regrouper et organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété. Le gouvernement peut, à ce titre, apporter les modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes ainsi rassemblés, harmoniser l'état du droit, remédier aux éventuelles erreurs et abroger les dispositions devenues sans objet.

II.- *Le gouvernement est également autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, les mesures relevant du domaine de la loi visant, à compter du 1er juin 2020, à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux, destinées à :*

1° Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété, d'une part, et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés, d'autre part ;

2° 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.

III.- *L'ordonnance mentionnée au II est prise dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la présente loi. L'ordonnance mentionnée au I est prise dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la présente loi.*

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de chaque ordonnance.

Commentaire du Cabinet BJA en cliquant [ici](#)

Recommandations du cabinet BJA :

Après la rafale ALUR est venu le temps de l'ouragan ELAN . Il est d'ores et déjà

nécessaire de s'adapter à cette réforme d'application immédiate. Concernant certaines mesures des décrets d'application seront nécessaires. En concertation avec les ordres professionnels FNAIM, UNIS, ANGC des recommandations pratiques sont communiquées à l'attention des gestionnaires de copropriété.