L'adoption de la loi ELAN impacte de manière significative l'activité des Syndics.

Ladite loi appelle notamment une action du Syndic sur les trois points suivants :

- La modification des règlements de copropriété obligatoire ;
- le transfert des colonnes montantes électriques ; et
- la nouvelle procédure de recouvrement de charges de copropriété sont d'autant de changements que la loi ELAN a apporté au fonctionnement de la copropriété et de son syndic.

Ces dispositions sont d'application immédiate depuis l'adoption de la loi ELAN le 23 novembre 2018 et sont entrées en vigueur concomitamment à ladite loi.

Le cabinet BJA vous propose de décrypter ces actualités et de mettre à jour vos modèles afin d'intégrer ces changements.

1. **La modification obligatoire et simplifiée des règlements de copropriété pour tenir compte de l'existence des parties communes spéciales et à jouissance privative.**

1.1 La régularisation des parties communes spéciales

La notion de partie commune spéciale est venue répondre à la volonté des copropriétaires de ne pas participer aux charges communes de bâtiments ou d'équipements auxquels ils n'ont pas accès ou dont ils ne bénéficient pas.

La loi ELAN est tout d'abord venue préciser le régime juridique de ces parties communes spéciales à l'article 6-2 nouveau de la Loi du 10 juillet 1965 : « *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* ».

L'établissement d'une partie commune spéciale est indissociable de la mise en place de charges spéciales à chacune d'entre elles et les décisions prises en assemblées générales ne devront l'être que par les copropriétaires ayant l'usage de ces parties communes spéciales. Si besoin est, une assemblée spéciale peut être convoquée afin de traiter exclusivement de ces parties communes spéciales.

1.2 La régularisation des parties communes à jouissance privative

Ces parties communes correspondent au besoin des copropriétés de rattacher certaines parties communes (jardins, cours, loggias ou combles) à la jouissance exclusive de certains copropriétaires.

La loi ELAN est également venue définir et préciser le régime juridique de ces parties communes privatives à l'article 6-3 nouveau de la Loi du 10 juillet 1965 : *« 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. »*

La loi ELAN semble donc consacrer les droits de jouissance réels, c'est-à-dire attachés à un lot de copropriété, au détriment des droits de jouissance personnels attachés à un copropriétaire en particulier. Il conviendra donc d'en informer les copropriétaires concernés et de procéder aux modifications des règlements de copropriété.

1.3 L'inexistence des parties communes particulières ne figurant pas dans le règlement de copropriété

La modification considérable apportée par la loi ELAN concernant ces droits particuliers est l'obligation de les soumettre à leur mention expresse dans le

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

En raison de cette inexistence, un copropriétaire pourrait contester des charges spéciales appelées en raison d'une clef de répartition pour des parties communes ne figurant pas dans le règlement de copropriété, alors même que cette clefs de répartition a été employée pendant longtemps.

En outre, un copropriétaire jouissant sur une partie commune d'un droit de jouissance personnel conféré en assemblée générale pourrait se le voir contester, tant que ce droit n'est pas inscrit dans le règlement de copropriété.

Cette rigueur est tempérée par la loi ELAN par un régime de faveur.

La loi accorde en effet un délai de trois ans aux Syndics et syndicats à compter de la promulgation de la Loi (soit jusqu'au 24 novembre 2021) pour modifier le règlement de copropriété à **la majorité simple des personnes présentes et représentées** et le mettre en conformité en y précisant la liste exhaustive des parties communes spéciales et à usage privatif et fixer l'étendue des droits correspondants.

1.4 Projets de résolutions

Afin de faciliter ces modifications, qui peuvent être lourdes, nous vous proposons plusieurs projets de résolutions :

- **Concernant la modification du RCP afin de reconnaître les parties communes spéciales:**

« L'assemblée générale, au vu de l'usage des parties communes spéciales

suivantes '…' ou des clefs de répartition suivantes '…', décide de réaliser la mise à jour du règlement de copropriété afin que ces parties ou clefs de répartition soit régularisés en qualité de parties communes spéciales concernant les seuls copropriétaires suivants : '…' ». Joindre le devis du géomètre-expert et notaire.

- **Concernant l'information des copropriétaires sur les modifications du RCP concernant les parties communes à jouissance privative:**

« Il est indiqué aux copropriétaires qu'en raison de l'article 6-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 que 'l'existence des parties communes (…) à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété'. En conséquence, si un copropriétaire souhaite régulariser son droit de jouissance privatif il devra vérifier si ce dernier est mentionné au sein du règlement de copropriété. A défaut, il est recommandé pour ce dernier de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des personnes présentes ou représentées en application de l'article 209 de la loi ELAN, et d'accompagner sa demande du devis d'un géomètre expert et d'un notaire afin de procéder à la modification dudit règlement ». Avec cette résolution, le syndic se couvre au titre de son devoir de conseil.

Concernant la modification du RCP afin de reconnaître une partie commune à droit de jouissance privatif: « *Madame ou Monsieur X sollicite l'autorisation à l'Assemblée Générale au regard de leurs usages des parties communes '…' afin que ces dernières soit attachées à leur lot de copropriété et reconnue en qualité partie commune avec droit de jouissance privatif. Il est rappelé qu'en application du nouvel article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 : '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'. L'assemblée générale autorise la modification du règlement de copropriété et sollicite à ce titre la désignation de Madame ou Monsieur …en tant que géomètre expert aux fins de détermination de la superficie et la désignation de Maître '…', notaire aux fins de la modification et de publication du règlement de copropriété selon les devis correspondants ».

2. Le transfert recommandé des colonnes montantes par voie de notification

Le fonctionnement des colonnes montantes électriques, véritable ovni juridique dans le fonctionnement des copropriétés, a été simplifié par la loi ELAN.

2.1 La définition et ses enjeux

Tout d'abord, l'article L346-1 du code de l'énergie introduit par la loi ELAN propose une définition de la colonne montante électrique : « *l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage ».*

Le contentieux principal concernait les litiges autour de la charge financière pour l'entretien, la mise aux normes ou en encore la réparation en cas de sinistre de ces colonnes. Désormais, la loi ELAN donne les outils pour sortir de ces contentieux dans l'intérêt des Syndicats de copropriétaires à condition qu'ils profitent effectivement de ces nouvelles dispositions.

2.2 le transfert automatique de ces ouvrages au gestionnaire de réseau (le plus souvent ENEDIS) à compte du 23 novembre 2020

Ainsi, l'article L.346-2 du Code de l'énergie dispose que *« Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi no 2018- 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité. Le premier alinéa entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée. ».*

Dès lors, à compter du 23 novembre 2020, toutes les colonnes montantes seront la propriété du gestionnaire de réseau qui aura la charge de l'entretien, de la mise aux normes ou en encore de la réparation en cas de sinistre de ces colonnes. Ce transfert de propriété sera automatique.

2.3 La notification d'un transfert anticipé de ces ouvrages

Pour autant, le Syndicat peut notifier ce transfert avant le 23 novembre 2020 au gestionnaire de réseau. Ce transfert prend effet à compter de la notification et le gestionnaire de réseau ne peut s'y opposer ou demander de contrepartie financière. Ne pas notifier ledit transfert n'est pas dans l'intérêt du Syndicat et la responsabilité du Syndic pourrait être engagée au nom de son devoir de conseil en cas de sinistre entre novembre 2018 et novembre 2020.

Pour notifier ce transfert au gestionnaire de réseau, il convient tout d'abord d'obtenir une décision d'assemblée générale des copropriétaires et d'ensuite procéder à la notification par l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception.

2.4 Projets de notification : résolution d'AG acceptant le transfert et courrier de

notification

Afin de faciliter ce transfert, vous trouverez un projet de résolution d'assemblée générale et de courrier de notification :

- Projet de résolution d'assemblée générale : *« Les copropriétaires en application de l'article L.346-2 du Code de l'énergie se prononcent en faveur du transfert sans contrepartie et à titre gratuit auprès du gestionnaire de réseau. Dans l'hypothèse d'une acceptation, le syndic pourra au nom du syndicat des copropriétaires notifier au gestionnaire son acceptation ».*
- Projet de courrier recommandé avec avis de réception :« *En application de l'article L.346-2 du Code de l'énergie, le syndicat des copropriétaires a accepté de transférer à titre gratuit et sans contrepartie les colonnes montantes électriques situés dans cet immeuble. En application de cet article : "L'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière » ; Je vous prie de bien vouloir accuser réception de la présente,"*

3. La super-procédure de recouvrement de charges de copropriété

La multiplication des impayés et les difficultés que cela impose aux copropriétés a poussé le législateur à renforcer la procédure de recouvrement de charges de copropriété par le biais de la loi ELAN.

3.1 L'imperfection de l'ancien article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

Cet article avait été crée par la loi du 13 décembre 2000, afin de permettre d'obtenir la déchéance du terme : à défaut de règlement d'une provision de charges prévue au titre du budget prévisionnel le copropriétaire pouvait être condamné à régler toutes les charges dues au titre du même budget prévisionnel.

Il était jugé que ce fondement spécifique ne peut être utilisé que pour le recouvrement des charges de l'année en cours, à l'exclusion des arriérés restant dus au titre des exercices précédents, dont le recouvrement doit être poursuivi selon les règles de droit commun. (Cass. 3ème Civ,. 20 juin 2012, n°11-16.307)

En conséquence, cette procédure impliquait d'entreprendre deux procédures, une pour l'arriéré de charges antérieures (au fond, sur le fondement de l'article 10), une pour les charges postérieures (dans la forme des référés sur le fondement de l'article 19-2).

En outre, la déchéance avait pour effet de rendre exigible les seules charges prévues au titre du budget prévisionnel de l'année en cours sans prendre en compte les charges de travaux non prévues au titre du budget prévisionnel.

Dès lors, cette procédure était trop complexe et n'était pas sollicitée par les syndics ni recommandée par les avocats spécialisés.

3.2 Les modifications du nouvel article 19-2 ou la création d'une super procédure de recouvrement

Le nouvel article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965, issu de la loi ELAN, dispose que : « *A 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. [dès lors en une seule procédure tout peut être réclamé]*

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. »

En conséquence, à défaut du versement d'une provision et après mise en demeure restée infructueuse durant 30 jours, le syndicat des copropriétaires peut engager la super procédure de recouvrement de charges de copropriété.

Cette nouvelle procédure permet donc de réclamer de manière anticipée pour l'exercice en cours les provisions de charges courantes votées en AG au titre du budget prévisionnel, les cotisations dues au titre du fonds travaux mais également les provisions pour travaux non prévus au budget prévisionnel et votés en AG ainsi que les sommes dues au titre des exercices précédents.

En conséquence, c'est l'ensemble du solde débiteur du copropriétaire défaillant qui pourrait être réclamé dans cette procédure de « super recouvrement » de charges ainsi que toutes les charges futures qui ont été votées, la déchéance du terme étant prononcée.

3.3 La simplification et l'accélération de la procédure

Pour cette procédure, il conviendra de saisir le Président du Tribunal de Grande Instance compétent sur le lieu l'immeuble. Ce dernier statuera comme en la forme des référés, c'est-à-dire qu'il rend un jugement au fond beaucoup plus rapidement.

Pour justifier cette créance, il faudra fournir un justificatif de propriété du copropriétaire défaillant, les procès-verbaux des assemblées générales ayant approuvé le budget prévisionnel, les travaux ainsi que les comptes annuels mais également la preuve de présentation de la mise en demeure au débiteur.

Il faut noter une grande différence avec le précédent article 19-2 de la loi du 10

juillet 1965 puisque ce dernier disposait que le juge « peut condamner le copropriétaire défaillant » alors que le nouvel article dispose que le juge « condamne » le copropriétaire défaillant. C'est une nuance qui démontre le renforcement de la super procédure, le juge perdant tout pouvoir d'appréciation.

3.4 Mentions à intégrer dans vos courriers de relance

Afin d'optimiser ce recouvrement, nous vous proposons d'intégrer la mention suivante à vos lettres de relance et de mise en demeure afin d'en renforcer le caractère comminatoire : *« Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, le défaut de versement d'une provision à sa date d'exigibilité dans un délai de 30 jours justifie la condamnation du copropriétaire non seulement au paiement de l'ensemble de l'arriéré des charges dues mais aussi de manière anticipée au règlement de toutes les autres charges futures qui ont été votées ».*

Conclusion :

La Loi ELAN modifie donc en profondeur le fonctionnement des copropriétés en y apportant un certain nombre d'améliorations et de nouvelles procédures pour faciliter la vie des copropriétaires.

Les Syndics et Syndicats de copropriétaires devront veiller, dans les prochains mois et années, à la bonne conformité de leur règlement de copropriété avec les particularités de leur immeuble (parties communes spéciales ou à jouissance privative) ainsi qu'au transfert des colonnes montantes électriques au gestionnaire de réseau. Enfin, il conviendra pour les copropriétés faisant face à des difficultés financières de recouvrer leur créance en utilisant la super-procédure de recouvrement de charges.

Prochainement, le cabinet BJA vous informera sur les modèles de formulaires qui devront obligatoirement être communiqués avant chaque assemblée générale.