Depuis le 24 novembre 2018 – la loi ELAN en 10 points – application immédiate

1. Transfert des colonnes montantes : **inscrire à l'ordre du jour une résolution** pour solliciter le transfert. Délai : A défaut de demande, ce transfert sera automatique le 24 novembre 2020.
2. **Recourir à la super procédure de recouvrement de charges** de copropriété afin d'obtenir le règlement anticipé de toutes les charges qui ont été votées et de tout l'arriéré. Dans le cadre d'une seule procédure vous pouvez obtenir devant le Tribunal Judiciaire dans la forme accélérée au fond (ex TGI en la forme des référés) des condamnations beaucoup plus conséquentes comme l'illustre nos dernières décisions, sous réserve de produire les piècrecommanes exigées par cette juridiction !
3. La réduction de la période de prescription de délé10 à 5 ans : en conséquence, il convient **d'assigner plus rapidement** pour le recouvrement de charges d'un parking ou à l'encontre d'un copropriétaire qui a réalisé des travaux irréguliers car si la prescription est acquise, la négligence du syndic pourrait également être constatée. La mise en demeure n'interrompt pas la prescription !
4. Le délai de notification du PV d'assemblée générale a été raccourcis, le syndic doit **notifier le PV dans le mois suivant la tenue de l'assemblée générale** contre deux mois auparavant. Rappelons qu'à compter de la notification le copropriétaire opposant ou défaillant dispose d'un délai de recours de deux mois pour contester la décision.
5. La dénonciation des marchands de sommeil : le syndic en principe « protecteur des parties communes » doit aussi **signaler les marchands de sommeil au Procureur de la République** s'il constate dans les parties privatives des infractions d'atteinte à la dignité humaine ou à la protection des occupants de locaux frappés d'une mesure de police, d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif à la sécurité d'un établissement recevant du public.
6. **Vote des travaux d'économie d'énergie à la majorité absolue de l'article 25**. Avant la majorité était moins contraignante car certains travaux pouvaient être votés à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Néanmoins, il est possible de bénéficier de la passerelle pour voter immédiatement à la majorité simple.
7. Un copropriétaire **peut recueillir plus de trois délégations** pour voter pour un autre copropriétaire si **le total des voix dont il dispose ne dépasse pas 10%** des voix (contre 5% auparavant).

8. Les règlements de copropriété indiquent **les parties communes spéciales** (ex : bâtiment, ou partie d'un bâtiment) dont les charges sont réparties entre certains copropriétaires. Le régime jurisprudentielle de ces parties figure aux articles 6-2 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965. Seuls les copropriétaires concernés prennent part au vote concernant leurs parties communes spéciales et une **assemblée spéciale** peut également être réunie.
9. Les règlements de copropriété indiquent **les parties communes à jouissances privatives** (toitures-terrasses, loggia, combles etc.). Le régime jurisprudentiel de ces parties figure désormais à l'articles 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.
10. Modification des règlements de copropriété pour tenir compte des parties communes spéciales ou à jouissance privative (figurant uniquement sur l'état descriptif de division et non dans le RCP ou décision d'AG non publiée ou non mise en œuvre etc.) : **solliciter une consultation sur l'ensemble de vos règlements et le cas échéant la mise en conformité des règlements de copropriété concernés qui se vote à la majorité de l'article 24**. La mise en conformité **doit être réalisée avant le 23 novembre 2021**, à défaut la responsabilité du syndic risque d'être engagée. (article 6-4 de la loi du 10/7/1965 et 209 II de la loi ELAN)

Depuis le décret du 23 mai 2019 – application immédiate :

Le syndic est tenu de **communiquer les pièces demandées par le Conseil Syndical** intéressant le syndicat à défaut, les membres du conseil peuvent solliciter **une pénalité de 15€uros par jour jusqu'à la communication de ces pièces**.

Depuis le décret du 27 juin 2019

1. Le syndic propose à l'assemblée générale **la mise en place du vote par visioconférence** ou tout autres moyens de communication électronique.

L'assemblée générale des copropriétaires peut voter pour ou s'opposer, sachant que le syndicat des copropriétaires supporte le coût de ce dispositif.Cette résolution est mise à l'ordre du jour par le syndic sur la base d'un devis présenté à son initiative ou celle du conseil syndical.Cette résolution indique les moyens, le support technique ainsi que les garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque

participant.Une fois que ce dispositif a été adopté, le copropriétaire aura trois jours francs avant la réunion de l'assemblée générale pour indiquer son intention de voter par visioconférence ou un autre moyen prévu.

2. **Les mandats « remis en blanc » au syndic doivent être remis au Président du Conseil syndical** ou en cas d'absence au Président de séance. Les mandats ne peuvent être remis par le syndic au copropriétaire de son choix.

3. Obligation d'afficher dans la copropriété la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité offerte aux copropriétaires de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour.

Cette mesure anachronique de procéder par « voie d'affichage » à l'heure de la digitalisation n'est pas prescrite à peine d'irrégularité de la convocation. Cependant, la responsabilité du syndic pourrait être recherchée, même si la preuve du défaut d'affichage est complexe car un occupant aurait pu arracher la feuille d'information…

4. Le copropriétaire peut désormais se faire **assister par son locataire** et même l'autoriser à venir seul consulter en ses lieux et place les justificatifs de charges.

5. Le syndic doit **rappeler les dispositions de l'article 10 du décret sur les appels de fonds** adressés aux copropriétaires.

6. Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice. Cette disposition vise notamment à éviter que les promoteurs ou les assurances constructions utilisent ce motif de procédure pour retarder la procédure ou obtenir

l'irrecevabilité de la demande du syndicat.

7. Les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires.

8. La convocation à l'assemblée générale peut indiquer le lien vers l'extranet afin de charger la liasse de documents indiqués à l'article 11 du décret de 1967, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire.

9. Le syndic est tenu de remettre aux huissier les codes d'accès à l'immeuble dans un délai maximal de 5 jours ouvrables à compter de la réception de la demande de ce dernier.

A compter du 1 juin 2020 en application de l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019

Se préparer à cette réforme

I) Nouveautés concernant le droits et obligations du syndic

1.1 La sanction du contrat type et de la nouvelle fiche d'information

Nouvelle obligation d'information : le projet de contrat de syndic est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté (en attente).

Nouvelle sanction : Une amende administrative d'un montant maximal de 15 000 euros pour une personne morale est mise en place pour sanctionner tout manquement au contrat type. Par exemple : si des prestations particulières sont crées ne figurant pas au contrat type ou si des actes de gestion courante sont retirées.

1.2 La proposition d'un contrat socle

Le syndic peut proposer un contrat **de prestation de services sur des missions qui ne relèvent pas de sa mission de syndic**. Cette convention se vote à la majorité de l'article 24. Exemples : conciergerie, événementiel dans les parties communes etc.

1.3 La non reconduction du mandat et résiliation (révocation ou démission)

Le syndic n'est **plus révocable *ad nutum*** en cours de mandat :

- Soit le contrat de syndic peut ne pas être reconduit au cours des trois mois précédant la fin de son contrat sans indemnité, à l'initiative du syndicat des copropriétaires ou du syndic. Dans cette dernière hypothèse, le conseil syndical devra être averti par le syndic dans les trois mois précédant la tenue de cette assemblée générale;
- Soit le contrat de syndic peut être résilié pour inexécution suffisamment grave à l'initiative du syndicat des copropriétaires ou du syndic. A l'initiative du syndic : ce dernier devra notifier au Président du conseil syndical les manquements reprochés au syndicat des copropriétaires et convoquer une assemblée générale à l'issue d'un délai minimum de deux mois suivant cette notification.

L'effet immédiat de la révocation du contrat de syndic en cours de mandat lorsqu'un nouveau syndic est nommé par l'assemblée générale est supprimée : celle-ci devant intervenir au plus tard un jour franc après la tenue de cette assemblée.

La conséquence pratique est que le syndic ne se fera pas « exclure » sur le champs en assemblée générale, comme cela pouvait parfois avoir lieu de manière vexatoire, en contrepartie, il ne pourra pas sortir immédiatement

1.4 Les délais de transmission lors d'un changement de syndic :

- dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Ainsi, la **transition de la gestion financière** est facilitée ;
- Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'alinéa 11 du I de l'article 18, dans **un format téléchargeable et imprimable** ;
- Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires **ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture** ;

1.5 Lors d'une cession d'une partie commune la part du prix découlant de la cession de parties communes revenant à chaque propriétaire lui est remise par le syndic après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires.

Cette règle s'applique aux ventes conclues après l'entrée en vigueur de l'ordonnance (à partir du 1er juin 2020).

1.6 Hypothèque légale et privilège

Afin de permettre le cas échéant, l'exécution du jugement, il est prévu que le syndic peut désormais faire **inscrire une hypothèque** au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Enfin, ce sont désormais toutes les créances du syndicat de copropriétaires à l'égard d'un copropriétaire qui sont garanties **par le privilège immobilier spécial** prévu à l'article 2374 du Code civil, et non plus la liste limitative anciennement

fixée à l'article 19-1.

Ce privilège porte sur tous les meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire ainsi que sur les sommes dues par le locataire à son bailleur. Les meubles garnissant une location meublée ne sont plus exclus de ce privilège.

II) Nouveautés concernant les droits et obligations du conseil syndical

2.1 Délégation au conseil syndical

L'assemblée générale peut confier au conseil syndical une **délégation sur tout ou partie des décisions votées à la majorité de l'article 24**, par exemple des travaux d'entretien, de ravalement obligatoire ou encore la suppression des vides ordures pour des raisons d'hygiène.

- Cette délégation d'une durée maximale de deux ans est décidée par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, cette dernière détermine le montant maximum des fonds alloués. La résolution de délégation devrait fixer la date des appels de fonds correspondants afin qu'il ne s'agissent pas d'un « chèque en blanc » ;
- Les décisions prises par le Conseil Syndical, composé d'au moins trois membres, sont prises à la majorité de ses membres avec voix prépondérante du Président en cas d'égalité. Le Conseil établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires et rend compte de l'exercice de sa délégation lors de l'assemblée générale votant l'approbation des comptes ;
- Le syndicat doit souscrire une assurance responsabilité pour chacun de ses membres ; mais surtout
- La délégation ne peut pas concerner les décisions les plus importantes à l'instar de l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel et à l'adaptation du règlement de copropriété.

2.2 Le président du conseil syndical peut être à l'initiative d'une action en justice à l'encontre du syndic pour inertie ou carence

Le président du conseil syndical sur délégation de l'assemblée générale des copropriétaires votée à la majorité de l'article 25 peut engager une action en justice à l'encontre du syndic. A défaut de conseil syndical, le ou les copropriétaires représentant 25% des voix de tous les copropriétaires peuvent à eux seules être à l'initiative d'une pareille action.

2.3 La mise en concurrence systématique

Lors de chaque assemblée générale votant sur la désignation du syndic, le conseil syndical devra mettre en concurrence plusieurs projets de contrat de syndic, la périodicité triennale est supprimée. De plus, seul conseil syndical est à l'initiative du vote d'une éventuelle dispense. Enfin, il est prévu que ces formalités ne sont plus prescrites à peine de nullité du mandat du syndic. Seule sa responsabilité pourrait être recherchée.

2.4 La composition du Conseil Syndical :

L'interdiction d'être membre du conseil syndical est étendue au concubin du syndic. A l'inverse le copropriétaire peut proposer la candidature de son ascendant ou son descendant en qualité de membre du conseil.

III) Les droits et devoirs du syndicat des copropriétaires et du copropriétaire

3.1 La convocation à l'initiative d'un seul copropriétaire

Le copropriétaire peut convoquer seul et à ses frais une assemblée générale concernant ses seuls droits et obligations.

3.2 Les travaux d'accessibilité réalisés et notifiés par le copropriétaire

Il notifie une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale accompagnée du descriptif détaillé **des travaux envisagés.**

Le syndic ajoutera une résolution soumis au vote afin que les copropriétaires puissent s'opposer à la majorité des voix de tous les copropriétaires à la réalisation de ces travaux sur décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels ou par leur non-conformité à la destination.

3.3 La responsabilité de plein droit du syndicat pour les dommages causés dans les parties communes

Avant le syndicat était responsable uniquement des dommages causés par *« le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes ».*

De plus le syndicat des copropriétaires est également en charge de « l'amélioration » des parties communes ce qui vise notamment l'adoption de travaux d'efficacité énergétique

3.4 La réalisation des travaux d'intérêts collectifs à l'initiative du syndicat

En cas de travaux d'intérêts collectifs le copropriétaire a l'interdiction de faire obstacle à leur réalisation au sein de ses parties privatives.

IV) La prise de décision facilitée en assemblée générale

4.1 Le vote à distance par voie de formulaire

Lorsque le copropriétaire ne souhaite pas être présent lors de l'assemblée générale, plutôt que de donner un pouvoir à un autre copropriétaire qui pourrait trahir son

instruction de vote, il pourra envoyer son formulaire au syndic sur la base des projets de résolutions reçus avec sa convocation et du formulaire de vote par correspondance.

4.2 Les abaissements de certaines majorités

- La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène est décidée à la majorité de l'article 24 e), et non plus de l'article 25.
- l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes (art. 24, h) et non plus à la majorité de l'article 25 (par exemple en cas de trafic de drogue dans la copropriété, la police pourrait refuser d'entrer à la demande du syndic si cette autorisation n'a pas été votée).
- Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles sont décidées à la majorité de l'article 25 et non plus 26. Il est précisé qu'en cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété (art. 25, g).

4.3 Les nouvelles passerelles

- La passerelle de l'article 25-1 : « *lorsque le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote* »

Son champ d'application est étendu à toutes les dispositions de l'article 25 : les travaux d'amélioration et d'individualisation des contrats de fourniture d'eau

La passerelle est également applicable lorsque la majorité absolue est applicable en raison d'un autre texte, par exemple voter la création d'un syndicat secondaire (article 27) ou une opération de scission (article 28).

- La passerelle de l'article 26-1

Lorsque la moitié des membres représentant le tiers des voix de tous les copropriétaires se prononcent en faveur du projet, sans attendre, lors de la même assemblée les copropriétaires votent à la majorité de l'article 25.

Il s'agit des décisions concernant les actes d'acquisitions immobilière et de disposition, la modification du règlement de copropriété concernant la jouissance des parties communes et la suppression du poste de concierge.

4.4 Les règles de représentation en cas de démembrement

En cas d'usufruit, les intéressés sont représentés par le nu-propriétaire à défaut d'accord. En cas de pluralité d'usufruitiers, ces derniers sont représentés par un mandataire commun, désigné par le président du Tribunal Judiciaire, à défaut d'accord.

4.5 La notification du procès-verbal d'assemblée générale se fait sans les annexes

Si le copropriétaire veut prendre connaissance de ces annexes il pourra demander au syndic de lui en délivrer des copies.

V) La copropriété en fonction de la taille ou de la destination

5.1 En fonction de la destination

Le statut de la copropriété s'applique de manière supplétive :

- lorsque immeubles ou groupe d'immeubles bâtis sont à destination totale autre que d'habitation
- pour les ensembles immobiliers qui comporte des terrains, des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

Dans ces cas il prévu que le syndicat peut opter pour l'adoption à l'unanimité d'une structure dotée de la personnalité morale afin de gérer les éléments et

équipements communs

Il serait ainsi possible pour les promoteurs de proposer des schémas innovants par exemple dans le cadre d'une ASL où il est possible de reprendre une parties des règles du statut de la loi du 10 juillet 1965 et d'y déroger pour partie.

5.2 En fonction de la taille

- Pour les petites copropriétés

Ces dispositions particulières s'appliquent aux copropriétés de 5 lots ou moins à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros.

Dans ces copropriétés :

- la constitution d'un conseil syndical est facultative ;
- Il est possible de procéder à une consultation écrite ou à une réunion à la place de la tenue d'une assemblée générale, lorsqu'elle ne porte pas sur la décision d'approbation des comptes;
- Le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double.

- Pour les copropriétés à deux :

La copropriété a deux est souvent décriée et comparée à un mariage sans possibilité de divorce. La principale situation de blocage vient de la règle de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire : en conséquence à défaut d'accord aucune décision ne peut être adoptée.

Afin d'en sortir cette règle de la réduction des voix est retirée et de nombreuses règles proches du régime de l'indivision sont applicables.

VI) La simplification du droit de la copropriété

Les entraves sont levées pour la constitution de syndicats secondaires, la scission et la surélévation

– Le recours au syndicat secondaire est étendu afin de permettre sa constitution, non seulement en présence de plusieurs bâtiments, mais également en présence d'entités homogènes susceptibles de gestion autonome.

– La scission est également étendue pour un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, **soit plusieurs entités homogènes affectées** à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. De plus, il n'est plus nécessaire obtenir d'obtenir l'avis du maire et l'autorisation du représentant de l'Etat.

– pour la surélévation seuls les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité.

- *A compter du 1er juillet 2020 au plus tard* en application du décret du 23 mai 2019

  ==> Mettre à jour les espaces sécurisés en ligne (extranet) et donner un accès à l'extranet pour tous les copropriétaires concernant :

- *la documentation générale de l'immeuble (contrat de syndic, RCP EDD et actes publiés les modifiant, dernière fiche synthétique, diagnostics techniques, contrat et marché en cours, contrat d'entretien, PV des 3 dernières AG et devis*

approuvés lors de ces dernières) ;

- *la documentation pour le Conseil syndical (balances générales des comptes, relevé général des charges et périodiques des comptes bancaires, assignations délivrées et décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré, liste de tous, les copropriétaires, carte professionnel, attestation de RCP et garantie financière) ;*
- *La documentation à l'usage du copropriétaire avec un code d'accès personnalisé (compte individuel, montant des charges payés lors des deux derniers trimestres, montant de la part du fonds de travaux rattaché au lot arrêté après approbation des comptes, les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années).*

Le décret du 28 juin 2019 précise que chaque accès bénéficie *« d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires. Les documents mis à disposition par le syndic dans cet espace sont téléchargeables et imprimables. » (article 33-1 du décret de 1967)*

Afin de mettre à jour l'extranet, les cabinet de syndics devraient se rapprocher rapidement de leurs éditeurs de logiciel et scanner les pièces manquantes figurant dans ces listes.

**

Il convient de rappeler la chronologie de la réforme ELAN qui intervient en 6 actes :

- La loi du 23 novembre 2018 qui contient de nombreuses dispositions d'application immédiate et qui autorise le gouvernement à adopter deux ordonnances
- L'ordonnance du 30 octobre 2019 réformant le droit de la copropriété, prise en application de cette loi, dont les dispositions seront pour la plupart applicables à compter du 1er juin 2020

- Au mois de janvier 2020, la loi d'habilitation venant ratifier cette dernière ordonnance
- D'ici le mois de novembre 2020, les décrets d'application de cette dernière loi de ratification
- Au mois de novembre 2020, la seconde ordonnance instituant le code de la copropriété afin de regrouper, simplifier et renuméroter l'ensemble des règles applicables.
- D'ici le mois de janvier 2021, la loi d'habilitation venant ratifier cette dernière ordonnance

Le cabinet BJA se tient à votre entière disposition afin de vous mettre en conformité avec ces nouvelles obligations.