Suite aux rencontres entre les Avocats du Cabinet BJA et les Gestionnaires de l'ANGC, nous avons le plaisir de mettre à votre disposition cette base de données, pratique et juridique, à destination des professionnels de la copropriété.

> *A ce titre, vous pouvez trouver des résolutions standards accompagnées de nos commentaires.*
>
> *Ces résolutions vous permettront notamment de vous adapter aux nouveaux enjeux consécutifs à l'adoption de la loi ELAN, les ordonnances et les décrets d'application.*
>
> *Cette base mise à disposition gratuitement pour l'ensemble des membres de l'ANGC sera évolutive en raison notamment des changements fréquents de réglementation.*

Vous avez accès ici à un extrait.

Afin d'avoir accès à l'intégralité de la base des résolutions les gestionnaires de copropriété au sens large peuvent s'inscrire à l'ANGC en cliquant ici

Egalement les clients du cabinet BJA peuvent nous en faire la demande en nous adressant la demande sur contact@bjavocat.com

De plus seront communiqués une base de courriers types et une notice d'information sur les dernières actualités

Table des matières

I) Résolutions liées aux nouveautés – avec informations sur les impacts de ces dispositions

- **Résolution proposant le vote par visio ou audio conférence**

Commentaires

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a créé l'article 17-1 A dans la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés. Cet article prévoit que les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification selon des modalités qui seront prévues par décret. Voir la Notice sur le décret du 27 juin 2019.

Au regard du coût d'une telle installation, de ses incidences sur le bon déroulement des débats et des risques de défaillances, le syndicat peut, à la majorité de l'article 24, se prononcer pour ou contre.

La résolution doit indiquer notamment :

- Les moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer
- Les garanties permettant de s'assurer de l'identité de chacun doivent être clairement indiquées
- Le devis transmis par le syndic ou le conseil syndical indiquant le coût du dispositif qui sera supporté par le syndicat des copropriétaires.

En l'absence de vote pour un système de visioconférence, ce dernier ne peut pas être mise en place, à défaut, l'assemblée générale serait contestable.

Régime AG COVID : par exception, en application de l'article 13 de l'ordonnance du 20 mai 2020**, à compter du 1 juin 2020 jusqu'au 31 janvier 2021, le syndic peut, sans autorisation de l'assemblée générale**, discrétionnairement décider que l'assemblée générale se tiendra uniquement par voie de visioconférence, sans

présence physique.

Néanmoins, nous recommandons tout de même d'inscrire cette résolution, afin d'obtenir l'accord de l'assemblée générale par visioconférence afin de sécuriser au maximum la mise en place de ce procédé.

Résolution (majorité article 24)

L'assemblée générale, en application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 13-1 du décret de 1967, décide de permettre aux copropriétaires de voter par visioconférence.

Les moyens, supports techniques et garanties d'identification sont indiqués dans la proposition de contrat ci-jointe.

Afin de s'assurer de l'identité de chaque participant, il sera prévu : …

L'assemblée générale vote un budget de X euros exigible le … et répartis en millième généraux.

- **Audit obligatoire des règlements de copropriété**

Commentaires :

Depuis la loi ELAN, l'article 6-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : « *L'existence des parties communes spéciales et à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ».* Il en va de même pour les lots transitoires qui doivent obligatoirement figurer sur le règlement de copropriété.

En l'absence de mention dans le règlement de copropriété, ces parties communes seraient menacées d'« 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 clef de répartition a été employée pendant longtemps et figure dans l'état descriptif de division.

Un copropriétaire jouissant sur une partie commune d'un droit de jouissance privatif conféré en assemblée générale et/ou figurant dans l'état descriptif de division pourrait se le voir contester, tant que ce droit n'est pas mentionné dans le règlement de copropriété.

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

En effet, cette loi permet à l'assemblée générale des copropriétaires de modifier à la majorité simple des personnes présentes ou représentées le règlement de copropriété afin de le « mettre en conformité ».

Le syndic et le syndicat ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour bénéficier de cette faculté.

Au titre du devoir d'information du syndic et pour éviter que sa responsabilité soit engagée, il est recommandé d'intégrer ces nouvelles résolutions lors des prochaines assemblées générales.

Cet audit obligatoire peut être initié par le syndic qui en informera le conseil syndical et/ou procédera à une mise en concurrence si le montant excède celui pour lequel sa consultation ou une mise en concurrence est obligatoire. (En application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965)

Cet audit peut être initié par le conseil syndical, qui peut par une question particulière demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité (En

application de l'article 27 du décret du 17 mars 1967).

I) Résolutions liées aux nouveautés – avec informations sur les impacts de ces dispositions.

1.1 Résolution proposant le vote par visio ou audio conférence.

Commentaires.

Résolution (majorité article 24).

1.2 Audit obligatoire des règlements de copropriété.

Commentaires :

Modèles de résolutions : en trois temps.

Assemblée générale n°1 : résolution sur l'audit obligatoire et note d'opportunité.

Assemblée générale n°2 : résolution sur le vote de la modification du RCP et résolution sur le vote de la ratification et publication des modificatifs au RCP

1.3 Transfert des colonnes montantes électriques.

Commentaires :

Résolution de transfert de l'éventuelle colonne montante électrique du syndicat des copropriétaires à ENEDIS (Majorité de l'article 24).

1.4 Nouvelles modalités de fin de contrat – Désignation du syndic – convention de prestation de services

Commentaires :

Résolution : Reconduction du syndic (majorité article 25).

Résolution : Convention de prestation de services (majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Résolution : Non-renouvellement du contrat de syndic à l'initiative du Syndicat des copropriétaires (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution : Non-renouvellement du contrat de syndic à l'initiative du Syndic (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Résolution : Résiliation à l'initiative du syndic (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Résolution : Résiliation à l'initiative du syndicat (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Résolution suivant la résiliation ou le non-renouvellement : Désignation d'un nouveau syndic (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

1.5 Résolutions passerelles.

Commentaires sur la passerelle de l'article 25-1.

Projet de résolution.

Commentaires sur la nouvelle passerelle de l'article 26-1.

Projet de résolution.

1.6 Délégation au conseil syndical

Commentaires.

Projet de résolution.

1.7 Dispense de mise en concurrence et à l'initiative du Conseil Syndical

Commentaires.

Résolution de dispense de mise en concurrence.

II Résolutions standards mais stratégiques.

2.1 Résolution pour la saisie immobilière.

Commentaires :

Résolution se prononçant sur le principe de la saisie:

Résolution fixant le montant de la mise à prix :

Résolution fixant la dotation aux dépréciations sur créances douteuses:

2.2 Résolution « droit à la prise » autorisant la mise en place d'une borne de recharge de véhicule électrique.

Commentaires :

Résolutions d'autorisation.

Modèles de résolutions : en deux temps

Assemblée générale n°1 : résolution sur l'audit obligatoire et note d'opportunité

- résolution d'information

« Il est rappelé aux copropriétaires qu'en raison de l'article 6-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 'l'existence des parties communes spéciales et à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété'.

Les articles 204 et 209 de la loi ELAN prévoient que le syndicat et le syndic sont tenus de procéder à la mise en conformité, le cas échéant, du règlement de copropriété.

A ce titre, un audit de conformité est en cours afin de déterminer si une mise en conformité sera nécessaire. Cette mission a été confiée à la société X spécialisée dans l'audit des règlements de copropriété, assistée par cabinet d'avocat XX.

A cette fin, les copropriétaires qui bénéficient d'un droit de jouissance privatif (terrasse, combles, loggias etc.) doivent se manifester dans les meilleurs délais auprès du syndic.

Lors de la prochaine assemblée générale, seront présentés les résultats de la note d'opportunité et le cas échéant, mis au vote la mise en conformité du règlement de copropriété.

OU

En l'absence d'accord du conseil syndical pour procéder à l'audit, le syndic peut aussi décider de soumettre au vote cette résolution.

- résolution soumise au vote

L'assemblée générale vote pour la réalisation de l'audit des documents de la copropriété par la société ….et tout conseil spécialisé en matière de copropriété afin de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété pour un budget de X euros sur la base du devis joint.

L'assemblée générale vote un budget de X euros exigible le … et répartit en millième généraux. A cette fin, les copropriétaires qui bénéficient d'un droit de jouissance privatif (terrasse, combles, loggias etc.) doivent se manifester dans les meilleurs délais auprès du syndic.

**

Grâce à la note d'opportunité, on peut déterminer les éventuelles exigences de mise en conformité.

Assemblée générale n°2 : résolution sur le vote de la modification du RCP

(…)

Pour la suite, les professionnels de la copropriété peuvent s'inscrire à l'ANGC en cliquant ici, ou demande par mail pour nos clients sur contact@bjavocat.com