

LOI ELAN : UNE RÉFORME DE LA COPROPRIÉTÉ D'APPLICATION IMMÉDIATE ET DES ORDONNANCES À SUIVRE.

<https://www.village-justice.com>

Par Charles Bohbot et Océane Dufoix, Avocats.

- LUNDI 22 OCTOBRE 2018

La loi « ELAN », adoptée le 23 novembre 2018, contient trois grandes réformes de la copropriété : **une réforme de la copropriété d'application immédiate** contenue dans ladite loi (I) ; une habilitation donnée au gouvernement de prendre deux ordonnances venant réformer le statut de la copropriété (II).

Parmi les modifications d'application directe les plus significatives : la réduction à 5 ans du régime de prescription prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, la création d'une super procédure de recouvrement de charges, le vote par correspondance par voie de formulaire, une nouvelle sanction possible à l'encontre du syndic, une règle d'affectation pour le fonds travaux et pour les parties communes spéciales...

La réforme s'appliquant immédiatement s'applique depuis le 24 novembre 2018 et concernant certaines dispositions des décrets d'application devraient intervenir début 2019. [1]

En outre, le gouvernement a reçu une habilitation pour prendre deux ordonnances qui seront également deux grandes réformes.

La première, qui prendra effet le 1er juin 2020, viendra créer des régimes de la copropriété en fonction notamment du nombre de lots d'habitation.

La seconde ordonnance, qui interviendra dans un délai de deux ans, soit d'ici le mois de novembre 2020, adoptera un Code de la copropriété.

I) La réforme immédiatement applicable.

Sans exhaustivité, cette loi ELAN contient des dispositions qui modifient de manière significative plusieurs règles essentielles de la loi du 10 juillet 1965 et qui sont applicables depuis le 24 novembre 2018.

1. Le délai de prescription.

Voir [article 213 de la loi ELAN](#).

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 prévoyait que :

- en matière de copropriété, le délai de prescription est de 10 ans ;
- une action en contestation d'une décision d'assemblée générale ne peut intervenir que dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal d'assemblée générale ;
- le procès-verbal d'assemblée générale doit être notifié dans un délai de deux mois à compter de la réunion de l'assemblée générale.

La loi ELAN est venue modifier cet article 42.

Tout d'abord, le délai de prescription de 10 ans est réduit à 5 ans (comme en matière de prescription de droit commun).

De plus, la notification du procès-verbal d'assemblée générale devra désormais intervenir dans un délai d'un mois.

En conséquence, et à titre d'exemple, il ne sera plus possible de recouvrer les charges de copropriété impayées datant de plus de cinq années au jour de l'assignation.

2. La création d'une [super procédure](#) de recouvrement de charges : l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié.

Voir [article 210 de la loi ELAN](#).

En matière de recouvrement de charges, il est indispensable de diligenter une procédure devant le juge du fond pour obtenir la condamnation du copropriétaire défaillant au règlement de l'arriéré des charges.

Lorsque le même copropriétaire ne règle jamais ou que très rarement ses charges (les récidivistes !), le syndic est contraint de multiplier les procédures à son encontre pour chaque nouvel impayé.

L'article 19-2 a été créé par la loi du 14 décembre 2000 pour remédier à cette situation.

Cet article prévoit qu'en l'absence de réponse à une mise en demeure adressée au copropriétaire dans un délai de 30 jours, l'intégralité des sommes dues au titre du budget prévisionnel deviennent exigibles : déchéance du terme.

Toutefois, cette procédure ne permet ni d'obtenir le règlement des sommes dues au titre de l'arriéré des charges dues, ni de rendre exigible l'intégralité des sommes dues au titre du fonds travaux. Elle a pour seul effet de permettre cette déchéance du terme.

En effet, il est 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. [2]

En conséquence, cette procédure est très peu utilisée car elle implique d'entreprendre deux procédures distinctes, une pour les charges antérieures (au fond, sur le fondement de l'article 10), une pour les charges postérieures (en référé sur le fondement de l'article 19-2).

L'article 210 de la loi ELAN vient remédier à cette situation en modifiant l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : *« 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. »*

Autrement dit, si le copropriétaire ne règle pas un seul appel de fonds dans le mois suivant la réception d'une mise en demeure, il sera possible de diligenter une seule procédure pour recouvrer à la fois les charges antérieures et les appels provisionnels à intervenir.

Désormais, ce nouveau fondement permettra d'éviter de recourir à des procédures à répétition à l'encontre d'un même copropriétaire récalcitrant et d'obtenir des titres exécutoires sur des créances plus importantes.

Cette procédure pourra être intentée par devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé, synonyme d'une plus grande célérité dans le traitement des dossiers.

3. La participation à l'assemblée générale – prévisions déroutantes du nouvel article 17-1-A de la loi du 10 juillet 1965 [3].

Voir [Article 211 de la loi ELAN](#).

- Participation par visioconférence ou autre moyen de communication électronique permettant leur identification : ces nouveaux moyens devraient favoriser la percée des syndics en ligne, du vote à domicile au moyen d'un ordinateur d'un clavier et d'une connexion, ou de l'utilisation de la blockchain pour voter ...
- Possibilité pour le copropriétaire de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générales par voie de formulaire : le copropriétaire ne participant aux débats en votant avant la tenue de l'assemblée générale ne sera pas éclairé et n'aura pas pu entendre les arguments de ceux qui plaident pour l'adoption de telle résolution ou de tels travaux. Les copropriétaires bailleurs - non-occupants - qui refusent systématiquement les travaux risquent de prendre le pouvoir au détriment des personnes présentes dans l'immeuble et en assemblée générale.
- Le formulaire n'indiquant pas précisément le sens de leur vote ou exprimant une abstention est considéré comme un vote défavorable : cette disposition risque d'empêcher la prise de décision en assemblée générale si les copropriétaires remplissent de manière incomplète les formulaires.

- Est également considéré comme défavorable le vote par correspondance portant sur des résolutions, qui à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle : si des travaux ou un budget étaient prévus pour un montant de 10.000 euros et qu'ils passent à 20.000 euros, est-ce une évolution substantielle ? Cette disposition risque de générer de nouveaux contentieux. Qui pourra décider du caractère substantiel de l'évolution ?

4. La nouvelle sanction prévue à l'encontre du Syndic.

[Article 203 et 205 de la loi ELAN.](#)

Le syndic est tenu de communiquer les pièces demandées par le Conseil Syndical intéressant le syndicat (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

La loi ELAN prévoit à l'article 205 qu'un décret devra préciser la liste minimale des documents devant être accessible en ligne dans un espace sécurisé.

La loi ELAN prévoit à l'article 203 que le syndic qui ne communique pas dans le délai les pièces sollicitées par le Conseil Syndical encoure une nouvelle sanction.

La sanction correspond au paiement de pénalités par jour de retard dans le délai d'un mois à compter de la demande de communication de pièces du Conseil Syndical. Le montant minimal des pénalités dues sera fixé par décret. Le montant maximum de la pénalité est plafonné au montant des honoraires de base du Syndic.

5. Le vote en assemblée générale – article 211 et 212 de la loi ELAN.

5.1 Sur le vote des travaux d'économie d'énergie.

Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes sont votés à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 alors que ceux qui si travaux d'économie d'énergie ne sont pas pris à l'occasion de travaux affectant les parties commune alors ils sont votées à la majorité de l'article 25.

L'article 212 de la loi ELAN est venu modifier les articles 24 et 25 afin de supprimer cette distinction. Désormais tous les travaux d'économie d'énergie seront votée à la majorité de l'article 25.

On remarque que cette modification ne facilitera pas l'adoption de ces travaux d'économie puisque la majorité est plus rigoureuse (majorité absolue à la place de la majorité sle).

5.2 sur les pouvoirs en blanc donnés au syndic.

Si le syndic reçoit de la part de copropriétaires des mandats dont la désignation du mandataire aurait été laissée vierge (souvent appelés « pouvoir envoyé en blanc »), il est jugé que le syndic ne peut ni les conserver

pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Cette jurisprudence a été intégrée dans l'article 211 de la loi ELAN venant modifier l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette disposition a pour effet d'empêcher le Syndic de remettre par des pouvoirs reçus en blancs aux copropriétaires "fidèles" ou aux membres du Conseil Syndical.

Toutefois, il paraît toujours possible de communiquer ces mandats au Président de séance qui après son élection pourra les distribuer. En effet, le Président de séance n'est pas un "mandataire qu'il choisit".

5.3 Sur la délégation par un copropriétaire de son droit de voter auprès d'un mandataire.

L'article 22 (ancien) de la loi du 10 juillet 1965 prévoyait que le mandataire peut recueillir plus de trois délégations uniquement si le total des voix dont il dispose (les siennes et celles de ses mandants) ne dépasse pas 5% des voix.

La loi ELAN à l'article 211 modifie l'article 22 afin d'augmenter ce seuil à 10% des voix.

Cette résolution permet au mandataire (copropriétaire ou non) de recevoir plus de délégation de « petits porteurs », dans la limite de la détention de 10% du syndicat.

5.4 Sur la subdélégation.

L'article 22 (nouveau) prévoit que tout mandataire désigné pourra subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par ledit mandat.

5.5 Sur la délégation à un époux.

L'article 22 (nouveau) prévoit que chacun des époux, copropriétaires communs ou indivis d'un lot, peut recevoir personnellement des délégations de vote (transposition de l'arrêt de la Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 9 février 2017, 15-26.268). Quid des personnes pacsés ?

6. Les autres dispositions d'application immédiate.

La loi ELAN indique également le régime de la mise en copropriété et des copropriétés dégradées, du lot transitoire, des parties communes spéciales, charges spéciales, assemblées spéciales, parties communes à jouissance privative, règles d'affectations pour le fonds travaux, l'institution d'un Conseil National de la Gestion Immobilière, etc.

II) Les deux ordonnances Copropriété à venir.

La loi ELAN à l'article 215 habilite le gouvernement à prendre deux ordonnances venant modifier le statut de la copropriété en profondeur.

1. La première ordonnance distinguant des régimes de la copropriété – Article 215 de la loi ELAN.

1.1 Objet de l'ordonnance.

- à redéfinir les règles de la copropriété des immeubles bâtis notamment en fonction de leurs tailles, de leurs caractéristiques et de leurs destinations
- à modifier les règles de gouvernance de la copropriété et les règles d'ordre public applicables.

« *On bascule ainsi du droit de la copropriété aux droits des copropriétés.* » Selon les préconisations du projet GRECCO, des régimes différents pourraient être adoptés selon que la copropriété est composée de deux lots d'habitation (régime proche de l'indivision), 10 lots d'habitation (formalisme de l'assemblée générale allégé) ou 100 lots d'habitation (délégation à un conseil d'administration de prendre certaines décisions).

1.2 Calendrier de l'adoption de cette ordonnance.

L'article 215 III de la loi ELAN prévoit que cette ordonnance sera adoptée par le gouvernement dans les 12 mois.

Cette ordonnance devrait donc être adoptée en novembre 2019, cependant elle ne sera pas immédiatement applicable.

En effet, dans un souci de sécurité juridique, ce régime ne sera applicable qu'à compter du 1er juin 2020 afin de permettre aux acteurs de la copropriété de se préparer pour cette réforme de grande ampleur.

L'article 215 prévoit aussi qu'une loi de ratification devra être déposée devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de cette ordonnance.

2. La seconde ordonnance instituant le code de la copropriété.

2.1 Objet de l'ordonnance.

Cette ordonnance prévoit la création d'un code de la copropriété afin de regrouper et organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété. Il ne s'agit pas d'une réforme à droit constant, car le gouvernement pourra « *apporter les modifications qui seraient nécessaires pour (...) harmoniser l'état du droit.* »

2.2 Calendrier de l'adoption de cette ordonnance.

L'article 215 III de la loi ELAN prévoit que cette ordonnance sera adoptée dans les 24 mois suivant la promulgation de cette loi.

Le Code de la copropriété devrait donc entrer en vigueur au mois de novembre 2020.

Une loi de ratification devra également être déposée devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de cette ordonnance.

Recommandations : après la rafale ALUR, l'ouragan ELAN est en cours. 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 et ESI, des recommandations pratiques seront également communiquées à l'attention des gestionnaires de copropriété.

Charles Bohbot - Océane DUFOIX - BJA Avocats

Notes :

[1] Vous pouvez prendre connaissance de l'intégralité du texte en cliquant [ici](#).

[2] Cass. 3ème Civ., 20 juin 2012, n°11-16.307.

[3] Les dispositions concernant cet article seront applicables uniquement lorsqu'aura été pris le décret d'application, dont la date de parution n'est pas encore connue. Ce décret précisera notamment les mentions du formulaire de vote et ses modalités de remise par le syndic.