

ARC / DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2019 : Loi ELAN : les principales dispositions en matière de copropriété

Le 23 novembre dernier, la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), portant le n°2018-1021, a été adoptée et publiée au Journal Officiel le lendemain, sous la référence 0272.

Bien que la version initiale ne prévît aucune dispositions dans le domaine de la copropriété, compte tenu du fait qu'elle devait être réformée par voie d'ordonnances, ce sont au final pas moins d'une dizaine de dispositions importantes qui ont été prises.

La plupart sont des avancées pour le syndicat des copropriétaires sachant qu'elles émanent de propositions de l'ARC.

Néanmoins, d'autres associations ou organisations ont réussi à faire passer leurs amendements, qui comme nous allons le constater sont de fausses bonnes idées qui risquent d'entraîner des difficultés dans la gestion des copropriétés.

Reprenons donc les principales réformes de la loi ELAN en matière de copropriété.

1. Remise des pièces au conseil syndical sous peine de pénalités par jour de retard

L'article 203 de la loi ELAN a modifié l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 en prévoyant des pénalités imputées sur les honoraires de base du syndic dans le cas où celui-ci retarderait la remise des pièces et documents réclamés par le conseil syndical.

Ce montant devra être défini par un décret pris en Conseil d'Etat.

Cette mesure était indispensable car si le montant avait été convenu entre les parties, il est fort probable que le syndic aurait imposé un montant dérisoire, à l'instar des pénalités en cas d'absence de remise de la fiche synthétique qui dans la plupart des cas est plafonnée à 1 euro.

Il s'agit donc d'une réelle avancée sachant que beaucoup de conseils syndicaux ont du mal à obtenir du syndic les pièces et documents de la copropriété permettant de contrôler sa bonne gestion.

Cette nouvelle disposition fait grincer les dents des syndicats qui vont vouloir négocier au plus bas le montant des pénalités par jour de retard réglementaires.

La mobilisation de l'ARC sera capitale d'une part pour obtenir la fixation d'un montant qui sera suffisamment dissuasif et d'autre part pour s'assurer que le syndic impute bien les pénalités en cas de retard sur ses honoraires.

Article 203

Le sixième alinéa de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par une phrase ainsi rédigée : « En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret. »

2. Une affectation du fonds travaux en respectant les clés de répartition des charges ou l'existence de parties communes spéciales

L'article 204 de la loi ELAN est venu compléter l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant les termes suivants : « *Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.* »

Cette disposition a pour objet d'interdire que le fonds travaux soit utilisé de manière aveugle sans que soit respectée la clé de répartition des travaux votés.

Autrement dit, même si conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 le fonds travaux doit être appelé en clé générale, son utilisation effective devra respecter la clé de répartition des travaux votés.

A titre d'exemple, en cas de travaux d'ascenseur, la quote-part du fonds travaux rattachée au lot du copropriétaire qui se situe au rez-de-chaussée ne sera pas utilisée si ce dernier ne dispose pas de millièmes sur la clé « ascenseur ».

Cette mesure impose au syndic de tenir une comptabilité auxiliaire qui présente par lot (et non par copropriétaire) la cotisation du fonds qui est rattaché.

Par ce procédé, il pourra alors suivre l'évolution du fonds travaux rattaché au lot qui évoluera en fonction de son utilisation effective conformément aux travaux votés qui concernent soit des parties communes, soit une clé de répartition de charges spéciales.

Article 204

Le cinquième alinéa du II de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges. »

3. Un décret qui précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne

Quatre ans après l'obligation faite au syndic de mettre à la disposition du conseil syndical et des copropriétaires un extranet, le constat est qu'il s'agit de coquilles vides utilisées principalement au profit du syndic pour améliorer sa productivité.

Pour y remédier, l'article 205 de la loi ELAN a modifié l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et a prévu la publication d'un décret qui devra préciser la liste minimale des documents devant être accessibles dans l'espace sécurisé.

Il s'agit de redresser une situation en dérive et de recadrer cette mesure conformément à son objet initial à savoir la transparence des données et informations de la copropriété à l'égard du conseil syndical et des copropriétaires.

Selon nous, cet espace sécurisé devra disposer de trois interfaces.

La première, à destination de l'ensemble des copropriétaires, leur permettra d'accéder à des documents ou informations dont ils ont besoin, comme le calendrier de la copropriété (coupures d'eau chaude, entretien du réseau, remise en fonction de l'ascenseur...), les documents stratégiques tels que les diagnostics, le carnet d'entretien, les procès-verbaux des trois dernières années, les justificatifs des charges pour ainsi vérifier la conformité des appels de fonds...

La deuxième à destination du copropriétaire individualisé. Chaque copropriétaire doit pouvoir accéder à sa propre interface grâce à un code d'identification qui lui permet de connaître sa situation comptable, les derniers appels de fonds qui lui ont été envoyés ou les échanges qu'il a pu avoir avec le syndic.

La troisième au service du conseil syndical qui pourra accéder à des documents qui concernent directement la copropriété comme les factures, les relevés bancaires, le grand livre...

Bien évidemment, ces données devront être actualisées en respectant une certaine fréquence.

Cet espace est essentiel car il permet de donner au conseil syndical les moyens matériels pour contrôler la bonne gestion de la copropriété.

Aussi bien le conseil syndical que le syndic sont gagnants.

En effet, le syndic n'aura pas à se mobiliser pour fournir les documents demandés par le conseil syndical puisqu'ils seront en ligne.

Quant à ce dernier, il n'aura pas à attendre les documents pour commencer à procéder à leur contrôle.

La question qui reste en suspens est de savoir si les syndics, surtout ceux de mauvaise foi, vont appliquer à la lettre les dispositions du décret ou bien, comme souvent, vont faire de la résistance.

Article 205

Le dernier alinéa du I de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi
modifié :

- 1° Les mots : «, à compter du 1er janvier 2015, » sont supprimés ;
- 2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé. »

4. Elargissement du champ d'application de la procédure de déchéance du terme

L'article 210 de la loi ELAN est venu réécrire intégralement l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

A présent, il est possible d'utiliser la procédure de déchéance du terme, dès le défaut de versement d'un appel de fonds à sa date d'exigibilité, pour réclamer les impayés de charges qui concernent non seulement les dépenses courantes, les travaux et le fonds travaux de l'exercice mais également celles des années antérieures dont les comptes ont été approuvés.

Il s'agit donc d'une réelle avancée pour les syndicats des copropriétaires en matière de recouvrement des charges.

Précisons qu'il s'agit bien d'une décision de fonds, impliquant que le copropriétaire débiteur qui a été condamné devra faire appel de la décision s'il considère qu'elle n'est pas justifiée.

Nous avons pris contact avec un syndic professionnel qui a d'ores et déjà engagé une procédure en recouvrement des charges sur la base de ce nouveau texte de loi.

Il faudra vérifier si un président de Tribunal de Grande Instance condamnera sur la base de cette procédure un copropriétaire pour quasiment l'intégralité de ses dettes.

En effet, cette nouvelle disposition a oublié d'intégrer les appels de fonds qui relèvent des avances, comme l'avance de trésorerie ou de travaux.

Article 210

Les deux premiers alinéas de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée sont ainsi rédigés :

« 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.

« 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. »

5. Des nouvelles règles en matière de mandat en assemblée générale

L'article 211 de la loi ELAN a modifié en profondeur l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 puisque plusieurs nouvelles dispositions sont inscrites.

Tout d'abord, le seuil de 5 % de représentation des mandats est passé à 10 %.

Autrement dit, un copropriétaire peut disposer de plus de trois pouvoirs si la somme totale des voix à laquelle s'ajoute celle de ses propres lots ne dépasse pas 10 %.

De plus, cet article précise que deux époux d'un même lot peuvent également disposer de pouvoirs. Cette position émane de la jurisprudence qui a été retranscrite dans la loi.

Enfin, cet article précise que la subdélégation est autorisée et peut être donnée à toute personne, sauf si cela est clairement interdit dans le mandat.

Par conséquent, un copropriétaire peut remettre son mandat à un autre copropriétaire qui lui-même peut le remettre à un locataire ou à toute personne de son choix.

La position du législateur est claire : favoriser d'une manière ou d'une autre la participation des copropriétaires aux décisions de l'assemblée générale.

Article 211

Le I de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :

1° A la troisième phrase du troisième alinéa, le taux : « 5 % » est remplacé par le taux : « 10 % » ;

2° Après la même troisième phrase, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « 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. » ;

3° Le même troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « 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. » ;

4° 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. »

6. Possibilité de participation à l'assemblée générale par visioconférence ou vote par correspondance

L'article 211 de la loi ELAN est venu introduire un nouvel article 17-1 A à la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit à présent la possibilité de tenir une assemblée générale par visioconférence ou encore d'autoriser le vote par correspondance.

Ces deux dispositifs devront faire l'objet d'un décret d'application.

Ceci étant, on peut d'ores et déjà s'inquiéter des conséquences de ces deux réformes sachant qu'elles risquent d'entraîner plusieurs difficultés juridiques ou techniques qui, au final, vont fragiliser les décisions prises en assemblée générale, pouvant même les geler en cas de contestation.

Et pour cause, en matière de visioconférence, comment gérer les difficultés techniques telles que les coupures de réseau internet qui pourraient émaner soit de l'émetteur qui est l'assemblée générale, soit du récepteur qui est le copropriétaire ?

S'agit-il d'un moyen pour contester une décision prise ou pire l'intégralité de la tenue de l'assemblée générale ?

En matière de vote par correspondance, il est prévu que le vote « abstention », donné par ce biais, soit automatiquement considéré comme un vote défavorable à la résolution proposée.

Ainsi, le législateur a considéré que par voie de correspondance, il ne pouvait y avoir qu'un choix binaire entre voter « pour » ou « contre » la résolution sachant que le vote « abstention » est assimilé à un vote « contre ».

Plus tendancieux, ce même article précise que si au cours de l'assemblée générale la résolution a évolué de manière « substantielle », le vote « pour » donné par correspondance se transforme automatiquement en vote « contre ».

Il ressort de cette disposition au moins deux problèmes majeurs : tout d'abord une dichotomie de traitement entre le vote « abstention » donné avant l'assemblée générale et pendant l'assemblée générale, ainsi qu'une difficulté d'appréciation sur la définition même des termes « évolution substantielle ».

A titre d'exemple, doit-on considérer comme une « évolution substantielle » une résolution qui prévoyait initialement un mandat de syndic de trois ans et qui ensuite, au cours de l'assemblée générale, a été réduit à deux ans, entraînant que les votes « pour » donnés par voie de correspondance se transforment en votes « contre » ?

Dossier à suivre de très près, sachant qu'en assemblée générale chacun ira de sa « doctrine » pour faire pencher les votes à son avantage.

Article 211

II.-Après l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 17-1 A ainsi rédigé :

« 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'Etat. »

7. Les opérations d'amélioration d'efficacité énergétique qui se votent uniquement à la majorité absolue des voix des copropriétaires

L'article 212 de la loi ELAN est venu modifier l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, supprimant le vote à la majorité des présents et représentés pour des opérations d'amélioration en efficacité énergétique affectant les parties communes.

A présent, celle-ci se vote uniquement à la majorité de l'article 25, soit à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires.

Il s'agit principalement des travaux de ravalement de façade ou de toiture avec isolation qui permettent d'améliorer de manière substantielle les consommations énergétiques du bâtiment.

Cette disposition est incompréhensible puisqu'elle est en totale contradiction avec la volonté du Gouvernement qui est d'inciter la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés.

Il est clair que cette nouvelle mesure freinera davantage le vote de ravalement avec isolation au sein des copropriétés.

Nous avons saisi le Gouvernement sur cette incohérence qui rejette la faute sur les parlementaires et sur les associations comme l'ARC qui ont voulu que des dispositions « en dur » soient inscrites dans la loi plutôt que d'attendre la publication des ordonnances.

Nous lui avons rétorqué que si le Gouvernement n'avait pas voulu passer en force avec la publication des ordonnances, nous n'en serions pas là.

Article 212

La section 1 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° Le h du II de l'article 24 est abrogé ;

2° Au début de la première phrase du premier alinéa du f de l'article 25, les mots : « A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, » sont supprimés.

8. Une réduction du délai de prescription en matière d'action judiciaire

L'article 213 de la loi ELAN vient modifier l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant que les actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat des copropriétaires se prescrivent dans un délai de cinq ans et non plus de dix ans.

Il s'agit d'une donnée essentielle surtout pour les copropriétés qui ont un nombre important d'impayés de charges qui datent de plusieurs années.

La difficulté juridique est de déterminer à partir de quand ce nouveau délai de prescription s'applique.

Si la situation est claire pour les actions engagées après la date de publication de la loi ELAN, la situation peut être plus compliquée si l'exigibilité de la dette est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi ELAN, mais que l'action judiciaire a été introduite après celle-ci.

Le Code civil ainsi que la doctrine traitent de ce sujet qui fera l'objet d'un dossier de fond dans le cadre d'un article qui sera publié sur notre site internet.

De plus, le procès-verbal de l'assemblée générale devra être envoyé dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale et non plus de deux mois comme cela était auparavant prévu.

Article 213

L'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« 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. »

9. Recomposition et compétences du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières

L'article 151 de la loi ELAN a modifié les articles 13-1 et suivants de la loi Hoguet du 2 janvier 1970.

A présent, ce Conseil est composé de sept représentants des professionnels, cinq représentants des associations de consommateurs agréées et trois personnes qualifiées dans le domaine de la copropriété, qui n'auront pas le droit de vote, mais uniquement un avis consultatif.

Cette dernière mesure a pour objet d'intégrer au sein de ce Conseil une association comme l'ARC tout en limitant ses pouvoirs puisque nous n'aurons pas le droit de vote.

En temps voulu et si le Gouvernement nous sollicite, nous lui indiquerons si nous acceptons d'entrer dans ce Conseil.

A cela s'ajoute la création d'une commission de contrôle dans les cas où le CNTGI est saisi pour des pratiques abusives constatées chez un professionnel de l'immobilier.

Cette commission aura pour objet d'instruire le dossier en vue de le transmettre au président du CNTGI pour délibérer au sein du Conseil afin de déterminer si les éléments portés à sa connaissance sont suffisamment graves pour transmettre l'affaire à l'autorité chargée de la concurrence et de la consommation.

La composition de la commission de contrôle est de cinq représentants des professionnels auxquels s'ajoutent cinq représentants des consommateurs choisis par les associations agréées ainsi que le président du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières.

Un décret d'application devra définir les modalités de fonctionnement sachant que l'ARC reste dubitative sur les possibilités de saisine de ce conseil en matière d'administration de biens.

Et pour cause, le seul représentant légal de la copropriété est le syndic, impliquant que ce soit ce dernier qui saisisse le CNTGI contre lui-même dans le cas où il commet des actes abusifs.

Il s'agit d'une hérésie qui justifie que l'on demande que le CNTGI puisse être également saisi par le président du conseil syndical.

Article 151

I.- Le titre II bis de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est ainsi rédigé :

« Titre II BIS

« LE CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRES

« Art. 13-1.-Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1er par les personnes mentionnées au même article 1er.

« Le conseil fait des propositions au ministre de la justice et aux ministres chargés de la consommation et du logement au sujet des conditions d'accès aux activités mentionnées audit article 1er et des conditions de leur exercice, s'agissant notamment :

« 1° De la nature de l'obligation d'aptitude professionnelle prévue au 1° de l'article 3 ;

« 2° De la nature de l'obligation de compétence professionnelle prévue à l'article 4 ;

« 3° De la nature et des modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1 ;

« 4° Des règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, à leurs représentants légaux et statutaires, dont le contenu est fixé par décret.

« Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs aux conditions d'accès aux activités mentionnées à l'article

1er et aux conditions de leur exercice ainsi que sur l'ensemble des projets de textes législatifs et réglementaires relatifs à la copropriété.

« Le conseil établit chaque année un rapport d'activité.

« Art. 13-2.-Le conseil comprend :

« 1° Sept membres représentant les personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3, choisis en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels représentatifs des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée au même article 3 ;

« 2° Cinq membres représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 811-1 du code de la consommation ;

« 3° Trois personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier ou du droit des copropriétés, qui ne disposent pas de droit de vote et dont les avis sont consultatifs ;

« 4° Un président nommé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation et qui ne peut pas être une personne mentionnée aux 1° à 3° du présent article.

« Les membres du conseil sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

« Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

« Art. 13-3.-Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières comprend une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui instruit les cas de pratiques abusives portées à la connaissance du conseil.

« La commission adresse son rapport pour avis au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières. Le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières propose à la délibération du conseil la transmission du rapport à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation conformément aux dispositions de l'article 8-3.

« La commission est composée de :

« 1° Cinq représentants des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3, choisis en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels représentatifs des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée au même article 3 ;

« 2° Cinq représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 811-1 du code de la consommation.

« Le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières désigne le président de la commission de contrôle parmi les personnes mentionnées au 1° du présent article.

« Les membres de la commission sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

« Art. 13-4.-Un décret fixe les conditions d'application du présent titre. »

II.- Après le mot : « infructueuse », la fin du dernier alinéa de l'article L. 615-4-2 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.

III.- Le dernier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigé :

« Les manquements à l'obligation mentionnée au même premier alinéa sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'Etat dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 5 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. »

10. Une redéfinition des obligations en matière d'individualisation des frais de chauffage

L'article 71 de la loi ELAN est venu modifier l'article 241-9 du Code de l'énergie qui confirme l'obligation faite aux copropriétés ayant un réseau de chauffage collectif d'installer un équipement permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local privatif.

Néanmoins, ce même article précise que lorsque ce type d'équipement n'est pas rentable ou techniquement possible, il est alors possible d'installer des répartiteurs de frais de chaleur individuels qui doivent, eux aussi, pouvoir déterminer la quantité de chaleur de chaque radiateur.

Cette dernière précision disqualifie les « gadgets » vendus par les diverses sociétés d'individualisation de consommation énergétique et de fluides qui ne donnent qu'un indice.

Il faut être particulièrement vigilant sur ce point car il peut exister un amalgame de terminologie entre les répartiteurs de frais de chaleur ou de chauffage proposés par les sociétés qui ne donnent qu'un indice et qui sont donc non conformes aux exigences légales et le dispositif prévu par la loi qui utilise le même terme.

Cette disposition renvoie également à un décret qui devra déterminer les données permettant d'estimer la rentabilité du dispositif ou encore les autres moyens techniques possibles qui peuvent être considérés comme alternatifs aux compteurs thermiques ou aux répartiteurs de frais de chaleur légaux.

Article 71

L'article L. 241-9 du code de l'énergie est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) La première phrase est ainsi modifiée :

-les mots : « pourvu d'un chauffage commun » sont remplacés par les mots : « d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage » ;

-après le mot : « déterminer », sont insérés les mots : « et de réguler » ;

b) Après la même première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de froid doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif. » ;

c) A la fin de la seconde phrase, les mots : « une installation répondant à cette obligation » sont remplacés par les mots : « des installations répondant à ces obligations » ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

a) Après le mot : « chauffage », sont insérés les mots : « , de refroidissement » ;

b) Après le mot : « chaleur », sont insérés les mots : « et de froid » ;

3° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

a) Après le mot : « prescrits », sont insérés les mots : « , les caractéristiques techniques et les fonctionnalités des installations prévues au premier alinéa » ;

b) Les mots : « à l'obligation prévue au » sont remplacés par les mots : « en tout ou partie aux obligations prévues au même » ;

c) A la fin, les mots : « résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage » sont remplacés par les mots : « au regard des économies attendues » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuels sont utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à chaque radiateur, à moins que l'installation de tels répartiteurs ne soit ni rentable ni techniquement possible. Dans ces cas, d'autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées. Un décret en Conseil d'Etat précise le cadre de mise en place de ces méthodes. »

11. Une possibilité de rétrocéder les colonnes montantes électriques au gestionnaire de réseau ENEDIS

L'article 176 de la loi ELAN est venu modifier l'article L 346-4 du Code de l'énergie en permettant au syndicat des copropriétaires de pouvoir décider unilatéralement de rétrocéder au gestionnaire de réseau à titre gratuit et sans contrepartie le réseau public de distribution d'électricité, autrement dit, les colonnes montantes.

Il s'agit bien d'un choix du syndicat des copropriétaires sachant qu'il peut au contraire notifier au réseau public qu'il souhaite conserver la propriété des colonnes montantes.

Les parlementaires ont donc voulu trancher cette question qui empoisonne les tribunaux en optant pour une solution drastique qui impose à l'opérateur de récupérer des colonnes montantes à partir du moment où la copropriété décide de sa rétrocession.

La question qui reste en suspens est de bien clarifier qu'elle est la procédure que doit respecter le syndicat des copropriétaires pour valider cette décision de rétrocession.

Un dossier de fonds sera proposé sur notre site internet.

Article 176

I.-Le titre IV du livre III du code de l'énergie est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :

« Chapitre VI

« Colonnes montantes électriques

« Art. L. 346-1.-La colonne montante électrique désigne 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.

« Art. L. 346-2.-Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi n° 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. Dans ce même délai, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages peuvent :

« 1° Notifier au gestionnaire de réseau 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 ;

« 2° Revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.

« Art. L. 346-3.-Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

« Art. L. 346-4.-Lorsque les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages en ont obtenu la propriété en application du

dernier alinéa de l'article L. 346-2, les colonnes montantes électriques peuvent être transférées, à la demande des mêmes propriétaires ou copropriétaires, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Elles sont transférées à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert des ouvrages en bon état de fonctionnement ni exiger une contrepartie financière. Il détermine, le cas échéant, les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement desdits ouvrages.

« Le premier alinéa du présent article 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 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

« Art. L. 346-5.-Les ouvrages mentionnés aux articles L. 344-1 et L. 345-2 ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre. »

II.-Nonobstant les éventuelles clauses contraires des contrats de concession, les entreprises concessionnaires de la distribution publique d'électricité ne sont tenues, au cours et à l'issue des contrats conclus avec l'autorité concédante, à aucune obligation financière liée aux provisions pour renouvellement des colonnes montantes électriques transférées au réseau public de distribution d'électricité au titre du chapitre VI du titre IV du livre III du code de l'énergie.

12. Deux ordonnances pour clarifier la gestion des copropriétés

Malgré les différentes dispositions prévues dans la loi ELAN, l'article 105 de cette même loi maintient la publication de deux ordonnances.

La première a pour objet :

« I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder par 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. »

Elle devra être prise dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la loi.

Néanmoins, la Commission mixte paritaire a convenu que les dispositions rentreraient en vigueur à compter du 1^{er} juin 2020.

La seconde ordonnance concerne :

« II. – Le Gouvernement est également autorisé à prendre par ordonnance, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, les mesures relevant du domaine de la loi visant 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 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 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. »

Elle devra être prise dans un délai de 24 mois à compter de la promulgation de la loi.

L'ARC participe activement aux différentes réunions de concertation sur la rédaction des futures ordonnances.

Ces réunions sont présidées par la Chancellerie et auxquelles participent les présidents des chambres professionnelles et autres associations.

Un premier bilan des réunions de travail est présenté dans notre revue d'octobre 2018.

L'ARC a publié un guide complet sur l'ensemble des réformes de la loi ELAN en matière de copropriété qui reprend les textes qui ont été amendés ainsi que nos préconisations.

Pour l'obtenir, il suffit de compléter le bon de commande à partir du lien suivant :

<https://arc-copro.fr/librairie/les-reformes-de-la-loi-elan>