→ Projet de loi ELAN

Légiférer par deux ordonnances dans un délai de deux ans

CC Troy

Projet de loi ELAN déposé au Conseil d'Etat. Après une première concertation numérique qui avait permis de recueillir près de 2 000 contributions qui ont nourri la stratégie logement et l'avant-projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), puis les travaux conduits par les parlementaires depuis l'été dernier, une nouvelle phase de concertation a permis de partager les ambitions et les propositions législatives du gouvernement et de recueillir les réactions de tous les acteurs concernés : le projet de loi a déjà été largement enrichi à l'issue de la conférence de consensus (*cf. Inf. Rap. Copr. n° 636).*

Le débat parlementaire se déroulerait au printemps. Dans l'immédiat, le projet de loi a été déposé au Conseil d'Etat, début mars 2018.

Répondre aux enjeux écologiques.- Grâce au projet de loi ELAN, le gouvernement entend répondre aux enjeux écologiques, en faisant disparaître d'ici 2022 les «passoires thermiques» dans le logement social, ces immeubles mal isolés au plan énergétique, et en confortant l'action de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) en faveur de la rénovation du parc privé (programme habiter mieux, adaptation des logements, remise sur le marché de logements vacants dégradés).

Deux articles consacrés à la copropriété.- Dans le projet de loi ELAN, qui comprend 66 articles, deux articles, en particulier, concernent le statut de la copropriété. Ces deux articles, 59 et 60, sont classés dans le chapitre IV relatif à "l'amélioration de droit des copropriétés" du Titre IV portant sur l'amélioration du cadre de vie.

L'article 59 améliore les outils de traitement des copropriétés dégradées. Le lecteur retrouvera l'exposé des motifs relatif à cet article dans le Cahier des Copropriétés en difficulté *(p. I du cahier central de ce numéro).*

L'article 60 a pour objet de remédier au constat d'un relatif vieillissement de la loi du 10 juillet 1965, qui induit certaines rigidités et peut retarder notamment la nécessaire rénovation énergétique des bâtiments. Cet article autorise le gouvernement à légiférer par ordonnance, d'une part, pour codifier le droit de la copropriété afin de proposer un texte plus simple, clair et accessible, garant de la sécurité juridique, d'autre part, pour revoir les règles de gouvernance des copropriétés, en les adaptant en fonction de la destination et de la taille de la copropriété afin d'améliorer leur gestion.

Les dispositions de l'article 60.- *«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.*

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 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.

III. – L'ordonnance mentionnée au II est publiée dans un délai de douze mois à compter de la publication de la présente loi. L'ordonnance mentionnée au I est publiée dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication de la présente loi.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de chaque ordonnance.»

→ Réaction

Les doléances de l'UNIS

L'UNIS Ile-de-France (Union des syndicats de l'immobilier) organisait, le 15 mars dernier, son 6e Forum dans un climat de réforme du logement. L'occasion pour les professionnels de la gestion et de la transaction de rappeler leurs doléances.

Un fonds de travaux insuffisant et inadapté.- Le fonds de travaux, destiné à constituer une épargne pour des travaux futurs, ne répond pas à l'objectif affiché en raison de l'inadéquation du texte avec les autres impératifs de la copropriété : son montant est trop faible par rapport au montant des travaux envisagés ; les appels de fonds sont effectués conformément à la grille de répartition des «charges générales» alors qu'ils sont généralement destinés à être affectés à des «charges spéciales» ; les fonds sont attachés à la copropriété et non aux copropriétaires. En cas de vente du lot, les copropriétaires craignent donc de ne pas récupérer leur épargne auprès de l'acquéreur *(lire dossier Rénovation énergétique en p. 23).*

Des mesures contre les impayés de charges.- L'UNIS préconise un lissage des recettes par prélèvement automatique mensuel des charges (au lieu des appels trimestriels) ; un lissage de certaines dépenses (assurance, énergie, charges sur salaires) ; une systématisation des avances de trésorerie (passer de 1/6 à 1/4 du montant du budget prévisionnel) ; la fixation d'un alerte interne relative au taux d'impayés à 17 %, le taux légal déclenchant la désignation d'un mandataire ad hoc étant actuellement de 25 %.

Améliorer les financements.- L'UNIS rappelle que les copropriétés restent dans l'attente de la publication du décret fixant les plafonds des livrets A "Copropriété" détenus par des syndicats des copropriétaires.

L'UNIS dénonce la règlementation de l'emprunt collectif et propose d'adapter le dispositif pour le rendre opérationnel. De même, l'organisation professionnelle réclame des aides à la rénovation énergétique pour les particuliers plus lisibles, efficaces et incitatives avec la simplification de l'éco-ptz et la stabilité des aides et des règles fiscales.

Améliorer les assemblées générales.- L'UNIS demande la réduction du délai de convocation et la tenue des assemblées générales à distance. (...)