

Madame Pascale COMPAGNIE
Sous-directrice
Direction des Affaires Civiles
et du Sceau (DACCS)
Ministère de la Justice
13 place Vendôme
75001 PARIS

Paris, le 14 décembre 2018

Objet : Consultation sur 3 textes d'application de la loi ELAN (copropriété)

Madame la Directrice,

Nous avons été conviés à des échanges préparatoires à l'élaboration des ordonnances sur la réforme des copropriétés et nous avons eu l'occasion de vous en remercier.

Ces échanges ont été de grande qualité et sont à mettre à votre crédit ainsi qu'à celui de vos collaborateurs. Nous avons réalisé des comptes rendus de ces réunions, que nous avons régulièrement adressés. Ils reflètent la position des professionnels de la copropriété directement concernés par la mise en œuvre de ces textes structurants pour leur métier.

Nous avons en effet l'ambition de vous apporter la vision pragmatique des opérationnels de la copropriété pour que les réflexions en cours ne se résument pas à une approche par trop juridique mais prennent bien en compte les dimensions, économique, sociétale et technologique de ce métier.

C'est la raison pour laquelle nous sommes très surpris des trois projets de texte d'application qui viennent de nous être soumis pour consultation : décret sur l'extranet ; arrêté sur le formulaire de vote ; décret réformant le décret du 17 mars 1967.

D'une façon générale, cette consultation est une supercherie : le délai donné pour une réponse approfondie est inapproprié, et contredit l'impression d'écoute que nous pensions avoir obtenue par la Chancellerie. A titre d'exemple : envisager une mise en service de certaines dispositions 3 mois après publication est tout simplement impossible ; numériser de trois à dix ans d'archives et de pièces comptables, sans aucune rémunération prévue, sera impossible à la plupart des professionnels ; et vouloir réglementer l'usage d'un système de visio-conférence, alors que la technologie n'existe pas au degré de précision requise, revient à envisager le problème à l'envers.

L'ensemble de ces projets de textes tend à une complexification certaine de la copropriété, alors que l'objectif affiché est à l'inverse d'apporter de la simplification.

Les professionnels de terrains seront dans l'incapacité de faire face aux nouveautés en l'état ; et les copropriétaires eux-mêmes ne sauront quelle conduite tenir.

Nous vous adressons nos commentaires et avis sur ces projets dans le bref temps imparti, et tenons à souligner au préalable ces quelques vérités :

Le CNTGI, désormais doté d'une compétence en matière de copropriété, n'a pas encore été constitué ni réuni suite à la loi ELAN ; cela aurait dû être un préalable à toute consultation.

L'article 211 de la loi ELAN sur lequel se fonde les projets de textes présente une particularité rare : il est apparu en fin de lecture, au stade de la CMP. Il ne provient pas des premières lectures à l'Assemblée Nationale ni au Sénat. Or la lecture au sein de la CMP est – contrairement aux séances publiques – une lecture à huis clos. Les amendements n'ont pas été accessibles dans des délais suffisants pour réagir. Les intentions de vote, les débats, les motifs d'adoption ou de rejet ne sont pas connus. De telle sorte que nous n'avons pu, à aucun moment, ni auprès de quiconque des membres de la CMP, exprimer notre avis de praticien sur le texte finalement voté.

Cet article 211 aurait pourtant mérité une modification par ordonnance, tant il prête le flanc à la critique : il emploie par exemple des notions non définies – telle que la « modification substantielle » -. Il considère comme défavorables des procurations des votes stipulant pourtant l'abstention ; il est donc en contradiction totale avec l'économie générale de la loi du 10 juillet 1965.

C'est pourtant sur le fondement de cet article qu'il est maintenant question de négocier des décrets d'application.

Nous ne voyons guère comment.

Or, les conséquences sont très lourdes : ces textes sont très engageants et vont donc figer le fonctionnement des assemblées générales pendant des années.

L'objectif était de favoriser la prise de décision, le résultat sera exactement à l'inverse.

Notons par ailleurs que les logiciels ne sont pas prêts. Ils ne le seront pas. Il est pour nous impératif de travailler sur ces textes avec l'ensemble des éditeurs de logiciels. Ce n'est possible qu'en prenant le temps nécessaire.

Dans nos commentaires, quelques points ont notre accord. Mais trop nombreux sont ceux que nous refusons, car ils requièrent une instruction plus longue afin de les améliorer.

Nous tenons à réaffirmer notre volonté de travailler ensemble comme nous avons pu le faire jusqu'à présent et restons donc à votre disposition pour reprendre le débat sur les projets de textes.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Directrice, l'expression de notre considération distinguée.

Les Présidents



FNAIM
Jean-Marc TORROLLION



UNIS
Christophe TANAY



PLURIENCE
Olivier NIVAULT

P.J :

- Nos observations sur les projets de décrets et arrêté pris en application de la Loi ELAN
- Le rapport des professionnels des services immobiliers sur la réforme de la loi sur la copropriété.