

Atelier 12.

la loi ELAN et ses
décrets d'application



La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN comporte de nombreuses mesures qui impactent les copropriétés.

Certaines visent à éclaircir le statut de la copropriété, d'autres portent sur les missions du syndic ou visent à améliorer la tenue des assemblées générales notamment en les modernisant par le numérique.

La loi prévoit également la réforme et la codification du droit de la copropriété.

Le statut de la copropriété



DÉFINITION DE LOT DE COPROPRIÉTÉ (Art. 1 de la loi 10 juillet 1965)

La loi ELAN modifie la définition du lot de copropriété et introduit la notion de lot transitoire déjà connue en pratique.

Le lot de copropriété est désormais ainsi défini :

« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables. »

Le lot transitoire est en quelque sorte un lot en devenir constitué d'un droit à construire (partie privative) assorti d'une quote-part de parties communes.

Le règlement de copropriété mentionne la création et la consistance du lot transitoire.

LA PRISE D'EFFET DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ (nouvel Art. 1-1 de la loi de 1965)

La loi apporte des précisions sur la date de prise d'effet du statut de la copropriété.

En cas de **mise en copropriété d'un immeuble existant**, le statut de la copropriété (loi de 1965, décret de 1967 et autres textes d'application) s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

En cas de **construction d'un immeuble neuf**, « le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot ».

L'immatriculation du syndicat au registre des copropriétés est sans conséquence sur l'application du statut de la copropriété.

PARTIES PRÉSUMÉES COMMUNES (Art. 3 de la loi de 1965)

La loi définit les parties communes et présume certains droits de l'immeuble ainsi que des droits accessoires aux parties communes. Sont ajoutés aux parties d'immeuble et droits accessoires présumés communs :

- tout élément incorporé dans les parties communes.
- le droit d'affichage sur les parties communes
- le droit de construire afférent aux parties communes.

PARTIES COMMUNES SPÉCIALES, À JOUISSANCE PRIVATIVE (Art. 6-2 et 6-3 de la loi de 1965)

La loi définit désormais les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance privative. La jurisprudence avait déjà admis leur existence mais elles ne figuraient pas dans la loi.

Les **parties communes spéciales** sont celles qui sont « affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. » Ceux-ci en sont les propriétaires indivis.

La loi établit une corrélation entre les parties communes spéciales et les charges spéciales et instaure une obligation d'établissement de charges spéciales en cas de création de parties communes spéciales. En revanche, la réciproque ne paraît pas automatique.

De plus, elle lève une incertitude quant à la prise des décisions relatives ces parties communes spéciales. Désormais, ces décisions peuvent être prises :

- soit lors d'une AG spéciale regroupant uniquement les copropriétaires concernés, qui ont des droits dans ces parties communes
- soit lors de l'AG du syndicat mais par les seuls copropriétaires concernés. La loi admet donc une spécialisation du vote.

Par exemple, la réfection d'une cage d'escalier d'un bâtiment pourra donc être votée soit en AG spéciale soit lors de l'AG ordinaire mais en faisant participer seulement les copropriétaires concernés.

Les **parties communes à jouissance privative** sont celles qui sont affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Tous les copropriétaires en sont les propriétaires indivis. Le droit de jouissance privative ne peut pas constituer la partie privative d'un lot. Il peut s'agir par exemple de la terrasse à jouissance privative d'un lot ou encore des jardins situés aux rdc dont seuls les lots du rdc ont la jouissance.

L'OBLIGATION DE MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

La loi conditionne l'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privatives à leur mention dans le règlement de copropriété (nouvel Art. 6-4 de la loi de 1965). Il en est de même pour le lot transitoire.



Atelier 12.

la loi ELAN et ses décrets d'application

Dans les trois cas, la loi impose aux syndicats de copropriétaires la mise en conformité des règlements de copropriété avec ces nouvelles dispositions dans un délai de trois ans soit jusqu'au 23 novembre 2021.

Pour ce faire, le syndic doit inscrire cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée générale (AGO, AGS) des syndicats concernés. En pratique, les syndicats pourraient inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée un point

d'information pour que les copropriétaires dans une de ces situations se signalent auprès de lui.

La loi a voulu faciliter le vote sur la mise en conformité puisque la majorité requise est la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Les textes ne précisent pas qui supportera le coût du modificatif du règlement de copropriété.

Les missions du syndic



LA LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL (nouvel Art. 18-1-1 de la loi de 1965)

La loi a pour objectif de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil en créant une obligation pour les syndicats de déclarer au procureur de la République des infractions telles que l'hébergement incompatible avec la dignité humaine, le non-respect d'une interdiction d'habiter ou encore la location de locaux dans des conditions qui conduisent à leur suroccupation, etc.

Cette obligation est calée sur l'obligation du syndic de procéder à une déclaration

de soupçon lorsqu'il a des raisons de penser qu'un copropriétaire procède à du blanchiment d'argent ou participe au financement du terrorisme.

LES PÉNALITÉS EN CAS DE DÉFAUT DE TRANSMISSION DE DOCUMENT AU CONSEIL SYNDICAL (Art. 21 de la loi de 1965)

Le conseil syndical a un droit d'accès à tous les documents intéressant le syndicat. Il peut en demander une copie.

Désormais, la loi prévoit des pénalités financières lorsque le syndic ne transmet pas les documents demandés par le conseil syndical dans le délai d'un mois à compter de sa demande.

Le décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 a fixé le montant minimal de cette sanction à 15 euros par jour de retard.

Cette pénalité est imputée sur les honoraires de base du syndic (forfait).

(compte individuel, montant des charges payées, quote-part du fonds de travaux ...) - réservés au conseil syndical (documents comptables essentiellement, liste de tous les copropriétaires, etc.)

Ces documents mis à disposition dans l'extranet doivent être actualisés au moins une fois par an par le syndic, dans les trois mois précédant l'assemblée générale annuelle. Ils doivent être téléchargeables et imprimables.

LE CONTENU DE L'EXTRANET DÉTERMINÉ PAR DÉCRET (Art. 18 de la loi de 1965 et Art. 33-1-1 Décret 1967)

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le syndic professionnel est tenu de proposer un accès en ligne sécurisé (extranet) aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés.

L'assemblée générale peut refuser cette proposition par un vote à la majorité de l'Article 25 de la loi.

L'extranet est accessible au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 établit la liste minimale des documents qui devront être accessibles sur l'extranet à partir du 1^{er} juillet 2020 :

- à tous les copropriétaires (règlement de copropriété, fiche synthétique, carnet d'entretien, diagnostics techniques, etc.)
- par chaque copropriétaire pour son lot

LA MODIFICATION DU CONTENU DE L'ÉTAT DATÉ (Art. 5 du décret de 1967)

Le syndic, avant la mutation d'un lot, doit adresser au notaire, un état daté permettant d'informer les parties sur leurs situations financières vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.

Le contenu de l'état daté a été légèrement modifié : dans la partie consacrée aux « sommes dont le syndicat pourrait être débiteur » à l'égard du copropriétaire cédant, le syndic doit indiquer le montant de toutes les provisions (et non plus seulement celles du budget prévisionnel) pour les périodes postérieures à la période en cours et devenues immédiatement exigibles.

L'AUTORISATION NÉCESSAIRE AU SYNDIC POUR ENGAGER UNE ACTION AU NOM DU SYNDICAT (Art. 55 du décret de 1967)



Atelier 12.

la loi ELAN et ses décrets d'application

En principe, le syndic qui envisage d'engager une action en justice au nom du syndicat, doit y être autorisé par l'assemblée générale.

Il est désormais précisé que seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence de cette autorisation. Le défendeur à l'action (sauf s'il est copropriétaire) ne plus s'en prévaloir.

Par exception, cette autorisation n'est pas requise dans pour :

- Les actions en recouvrement de créance,
- La mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires,

- Les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés,
- Pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.
- Lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des Articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'Article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Désormais, c'est également le cas pour l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'Article R. 136-2 du code de la construction et de l'habitation.

Mesures relatives à l'assemblée générale



La loi ELAN apporte de nombreuses nouveautés en matière d'assemblée générale.

AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE

- **L'information par voie d'affichage de la tenue de la prochaine assemblée (Art. 9 du décret de 1967)**

Le syndic doit indiquer aux copropriétaires, par voie d'affichage :

- la date de la prochaine assemblée générale

- la possibilité offerte aux copropriétaires de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour
- les dispositions de l'Article 10 du décret relatif à cette possibilité.

Cet affichage doit être réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.

Cette formalité n'est pas prescrite à peine d'irrégularité de la convocation. Ainsi, si l'affiche est ensuite enlevée, la régularité de la convocation n'est pas remise en cause.

- **Inscription à l'ordre du jour de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées (Art. 10 du décret de 1967)**

Lorsqu'un copropriétaire demande l'inscription à l'ordre du jour d'une autorisation d'effectuer à ses frais des travaux d'accessibilité qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, il doit accompagner sa demande d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

De plus, doivent être rappelées par le syndic sur les appels de fonds adressés aux copropriétaires les dispositions de l'Article 10 relatif à la possibilité de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour.

- **La notification des documents devant être joints à la convocation (nouvel Art. 64-5 du décret 1967)**

Lorsque la copropriété est dotée d'un extranet, la notification des documents devant être annexés à la convocation peut résulter de leur mise à disposition sur l'extranet sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire.

La convocation doit préciser que ces documents sont accessibles sur l'extranet et la durée de leur mise à disposition.

En revanche, il n'est pas prévu que la convocation elle-même puisse être mise à disposition sur l'extranet pour que l'assemblée générale soit valablement convoquée. Les syndicats doivent donc continuer de la notifier soit par lettre recommandée (électronique ou pas) avec accusé de réception soit de la remettre contre récépissé ou émargement (Art. 64 du décret de 1967).

- **La consultation des pièces justificatives de charges (Art. 9-1 du décret de 1967)**

Pendant le délai existant entre la convocation de l'assemblée appelée à approuver les comptes

et la tenue de celle-ci, le syndic doit tenir à la disposition des copropriétaires les pièces justificatives de charges.

Il incombe au syndic de fixer les modalités de leur consultation et de mentionner ces modalités dans la convocation. Ainsi, le syndic fixe le lieu de consultation des pièces justificatives de charges (à son siège ou au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires), le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue. S'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et horaires doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique indiqués dans le contrat de syndic. Il est désormais précisé que ces pièces sont classées par catégories

Le copropriétaire qui souhaite consulter ces pièces peut être assisté par son locataire ou l'autoriser à consulter en ses lieu et place les seules pièces justificatives de charges récupérables mentionnées à l'Article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le copropriétaire peut également être assisté par un membre du conseil syndical pour consulter ces pièces. Il peut en demander une copie à ses frais.

LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **Les délégations de vote facilitées**

La loi facilite les délégations de vote afin de pallier les difficultés causées par l'absentéisme.

- Désormais, le cumul de plus de trois délégations de vote est possible si le total des voix n'excède pas 10 % des voix du syndicat (au lieu de 5 % auparavant).



Atelier 12.

la loi ELAN et ses décrets d'application

- Chaque époux copropriétaire (en communauté ou en indivision) peut recevoir des délégations de vote.
- La subdélégation du mandat de vote est autorisée sauf interdiction expresse prévue dans le mandat.

Enfin, la loi interdit au syndic et à certains de ses proches de recevoir des délégations de vote (et de présider l'assemblée générale). La loi ELAN a complété la liste des proches du syndic concernés par cette interdiction : concubin du syndic, ascendants et descendants du syndic et de ses préposés, etc.

• Les mandats en blanc

La loi ELAN a précisé que le syndic ne peut ni conserver les mandats en blanc pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Le nouvel Article 15-1 du décret de 1967 précise que **le syndic doit remettre le mandat en blanc au président du conseil syndical en début d'assemblée**. Le président du conseil syndical désigne ensuite un mandataire pour exercer cette délégation de vote.

Ce n'est qu'en l'absence de président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical que le syndic remet le mandat en blanc au président de séance désigné.

• Les nouveaux modes de participation aux assemblées générales (nouvel Article 17-1 A de la loi de 1965 et Art. 13-1 et 13-2 Décret de 1967)

La loi ELAN a créé d'autres formes de vote que celles que nous connaissons jusqu'à présent. Elle autorise les copropriétaires à participer à l'assemblée générale par :

- leur présence physique

- ou en étant représenté par une autre personne dans le cadre d'une délégation de vote
- la visioconférence
- tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification
- ou par correspondance avant la tenue de l'assemblée à l'aide d'un formulaire.

S'agissant de la visioconférence ou de tout autre moyen de communication électronique permettant de voter, c'est à l'assemblée générale qu'il revient de décider des moyens et supports techniques ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant (Art. 13-1 décret de 1967).

La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical.

Le syndicat des copropriétaires supporte le coût de ces moyens et supports techniques (ce coût peut être très onéreux aujourd'hui).

Afin de garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par en utilisant un moyen de communication électronique (visioconférence, audioconférence, autre moyen de communication électronique) doit en informer le syndic, par tout moyen, trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

Quant au vote par correspondance avant la tenue de l'assemblée, la loi indique qu'il se fera au moyen d'un formulaire. Lorsque le copropriétaire ne donnera aucun sens précis de vote ou exprimera une abstention, ces formulaires seront considérés comme des votes défavorables.

Seront également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, auront évolué de manière substantielle.

À ce jour, les précisions nécessaires à ce mode de vote n'ont pas été apportées par décret. Il n'est donc pas possible actuellement de voter par correspondance.

• Majorité de vote pour les travaux d'économie d'énergie (Art. 25 de la loi de 1965)

Le vote des opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique ne relève plus de la simple majorité (abrogation de l'Article 24 II h). Les travaux d'économie d'énergie relèvent désormais de la majorité absolue prévue à l'Article 25 de la loi de 1965.

• La fibre optique (Art. 24-2 de la loi de 1965)

Il est précisé que l'assemblée doit statuer sur la proposition d'installation de la fibre optique faite par un opérateur dans les 12 mois qui suivent sa réception par le syndic.

• L'adaptation de la feuille de présence (Art. 14 du décret de 1967)

La feuille de présence est adaptée pour tenir compte des modes électroniques de participation aux assemblées générales. Désormais, elle doit mentionner chaque copropriétaire (ou associé) :

- présent physiquement ou représenté ;
- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.
- les mandataires représentant des copropriétaires en précisant si les mandataires participent à l'assemblée

en utilisant un moyen de communication électronique (visioconférence, audioconférence, autre moyen).

Seuls les copropriétaires ou leurs mandataires présents physiquement doivent émarger cette feuille de présence.

L'Article 42 de la loi de 1965 n'ayant pas été modifié, la feuille de présence n'a pas à être notifiée avec le procès-verbal.

• Le procès-verbal de l'assemblée (Art. 42 de la loi de 1965 et Art. 17 du décret de 1967)

Le procès-verbal de l'assemblée générale est également modifié. Désormais, il doit indiquer deux nouveaux points :

- si des mandats en blanc ont été distribués par le président du conseil syndical ou par le président de séance
- les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire (ou l'associé) de faire connaître son vote en cas de participation à l'assemblée par un moyen de communication électronique.

La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

Les procès-verbaux sont inscrits successivement sur un registre spécifique qui peut être tenu sous forme électronique. La feuille de présence et les procès-verbaux peuvent alors être établis sous forme électronique. Ils sont signés de manière électronique en utilisant un procédé fiable d'identification (Art. 1366 et 1367 du code civil).

De plus, le syndic doit notifier le procès-verbal aux copropriétaires opposants ou défaillants dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée (au lieu de deux mois auparavant).

En revanche, le délai de contestation dont disposent les copropriétaires n'est pas modifié. Il est maintenu à deux mois.



Les finances du syndicat des copropriétaires



LE FONDS DE TRAVAUX (Art. 14-2 II de La loi de 1965)

L'assemblée générale, peut affecter en tout ou partie les sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux. En pratique, cette disposition suscite de nombreuses interrogations.

La loi ELAN a précisé que : « cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges. »

L'EXIGIBILITÉ IMMÉDIATE DE CERTAINES SOMMES (Art. 210 de la loi ELAN)

Jusqu'à présent, le copropriétaire qui n'avait pas payé une provision du budget prévisionnel à sa date d'exigibilité pouvait être sanctionné par l'exigibilité immédiate des provisions non encore échues après une mise en demeure du syndic restée infructueuse. Cette disposition est également applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'Article 14-2.

La loi ELAN a ajouté de nouvelles sommes qui peuvent devenir immédiatement exigibles :

- les provisions « hors budget » pour travaux non encore échues prévues à l'Article 14-2 I de la loi de 1965
- ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après l'approbation des comptes (solde de charges résultant de l'approbation des comptes).



La prescription des actions personnelles

(Art. 42 de la loi de 1965)



Le délai de prescription de droit commun (prévu par l'Article 2224 du code civil) est désormais applicable aux :

- actions personnelles entre copropriétaires
- ou entre un copropriétaire et le syndic.

Désormais, ces actions sont prescrites par cinq ans au lieu de dix ans.

Par exemple, un copropriétaire qui souhaite contester l'imputation d'une charge disposera d'un délai de cinq ans au lieu de dix ans.

La communication par voie électronique entre le syndic et les copropriétaires

(Art. 35-2, 64-1 et 64-2 Décret 1967)



Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires.

Il est désormais prévu que cet accord du copropriétaire » précise s'il porte sur :

- les notifications,
- les mises en demeure
- les notifications et les mises en demeure
- les notifications pour l'assemblée résultant de la mise à disposition des documents requis sur l'extranet.

Cet accord peut être formulé :

- lors d'une assemblée : il est alors mentionné sur le procès-verbal
- en dehors d'une assemblée, à tout moment : il est adressé au syndic par tout moyen conférant date certaine (en pratique, cet accord pourrait être formulé sur l'extranet). L'inscription de cet accord sur le registre des procès-verbaux n'est plus requise.

Le copropriétaire peut à tout moment retirer cet accord en utilisant les mêmes formes.



Atelier 12.

la loi ELAN et ses décrets d'application

Si le retrait de l'accord est formulé :

- lors d'une assemblée, le syndic le mentionne sur le procès-verbal.
- en dehors d'une assemblée, ce retrait prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de cette information.

De plus, il est admis que les avis d'appels de fond soient adressés aux copropriétaires :

- par lettre simple, ou
- par message électronique sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire.

la propriété des colonnes, celles-ci peuvent être transférées, à leur demande, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Le cas échéant, le gestionnaire de réseau déterminera les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement de ces colonnes.

Quelle que soit la décision de l'assemblée générale, le transfert est effectué à titre gratuit.

Le gestionnaire de réseau ne peut ni s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.

Concrètement, la notification au gestionnaire de réseau implique une décision des copropriétaires et donc une décision de l'assemblée générale. Lorsque la propriété est incertaine, l'assemblée est appelée à se prononcer sur un acte de disposition : la double majorité de l'Article 26 devrait être requise.

La clarification de la propriété des colonnes montantes électriques

(Art. L 346-1 et suivants du code de l'énergie)



La loi ELAN a eu pour objectif de mettre fin aux litiges qui opposaient de nombreux propriétaires et syndicats de copropriétaires à ENEDIS sur la propriété et la charge des travaux de rénovation de ces colonnes.

La propriété des colonnes montantes électriques est désormais précisée.

Il faut distinguer 2 cas selon la date de mise en service de la colonne : avant ou après le 24 novembre 2018, date de publication de la loi ELAN.

• 1^{er} cas :

les colonnes montantes électriques mises en service à compter du 24 novembre 2018. Elles appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

• 2^{ème} cas :

les colonnes montantes électriques mises en service avant le 24 novembre 2018. La loi prévoit qu'en principe, ces colonnes appartiennent à ENEDIS à l'issue d'un délai de deux ans soit le 23 novembre 2020.

Pendant ce délai de deux ans, les copropriétaires peuvent :

- Soit anticiper le transfert en notifiant à ENEDIS l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité de ces colonnes. Ce transfert prend effet à compter de la notification.
- Soit revendiquer la propriété de ces colonnes sauf si le gestionnaire de réseau prouve qu'elles appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité. Lorsque les copropriétaires ont revendiqué

L'individualisation des frais de chauffage

(Art. L 241-9 du code de l'énergie)



La loi a modifié l'obligation d'individualisation des frais de chauffage et a étendu cette obligation aux frais de refroidissement (centrale de traitement de l'air - CTA à ne pas confondre avec la climatisation).

Il existe deux types d'appareils de mesure pour individualiser les frais de chauffage : les compteurs d'énergie et les répartiteurs de frais de chauffage :

- les compteurs, situés à l'entrée du logement, mesurent la quantité réelle de combustible ou d'énergie consommée dans le logement. Ils ne peuvent être installés que sur des réseaux horizontaux (entrée unique de chauffage par logement).

- les répartiteurs sont installés sur chaque radiateur pour déterminer la quantité de chaleur délivrée. Ils conviennent aux immeubles comprenant une distribution verticale de la chaleur.

Désormais, les immeubles collectifs d'habitation ou mixtes pourvus d'une installation centrale de chauffage ou de froid devront comporter une installation qui permettra de déterminer et de réguler la quantité de chaleur, d'eau chaude ou de froid fourni à chaque lot privatif.

Le décret n° 2019-496 du 22 mai 2019 a précisé les modalités d'application de cette obligation.



Atelier 12.

la loi ELAN et ses décrets d'application

En pratique, une décision de l'assemblée générale est nécessaire pour procéder au vote des modalités de réalisation (choix de l'entreprise, approbation du devis, etc.). La majorité requise devrait être la majorité simple (Art. 24 b) de la loi de 1965).

S'agissant des frais de chauffage, il est précisé que les immeubles doivent être équipés de compteurs individuels d'énergie thermique. Ce n'est que par exception que des répartiteurs de frais de chauffage devront être installés : immeubles dans lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels, immeubles pour lesquels le coût serait excessif au regard des économies d'énergie pouvant être réalisées, etc.

L'arrêté du 6 septembre 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité

de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel est paru au Journal Officiel du 10 septembre. Il entre en vigueur le 11 septembre 2019.

Il précise :

- les cas d'impossibilité d'installation de compteurs individuels ou de répartiteurs de frais de chauffage pour des raisons techniques ou de rentabilité économique
- le cadre d'utilisation des méthodes alternatives aux compteurs et aux répartiteurs
- les cas d'impossibilité d'individualiser les frais de refroidissement.

Les appareils de mesure devront être mis en service au plus tard le 25 octobre 2020.

La réforme et codification du droit de la copropriété



La loi ELAN autorise le gouvernement à légiférer par ordonnance pour améliorer le droit de la copropriété (redéfinition du champ d'application du statut, adaptation des dispositions en fonction des caractéristiques, de la destination et de la taille de la copropriété, clarification et modernisation des règles d'organisation et de gouvernance).

Cette ordonnance doit être prise dans un délai de 12 mois soit avant le 23 novembre 2019.

De plus, le gouvernement est également autorisé à codifier la partie législative du droit de la copropriété. Cette ordonnance doit être prise dans un délai de 24 mois soit avant le 23 novembre 2020 et sera suivie d'un décret d'application.



L'UNIS, Union des syndicats de l'immobilier, est une organisation qui rassemble des professionnels de l'immobilier, parmi lesquels les syndics de copropriété.

L'Université de la Copropriété est une illustration de la volonté des professionnels de l'UNIS d'aller à la rencontre des consommateurs pour « Mieux vivre l'immobilier ».

Organisée depuis 2010, l'Université de la Copropriété permet aux copropriétaires, notamment ceux qui siègent aux conseils syndicaux, de s'informer et de se former.

« Mieux comprendre pour mieux s'entendre », tel est l'objectif poursuivi par cette formation complète découpée en ateliers.



unis-immobilier.fr
Union des syndicats de l'Immobilier

Tél : 01 55 32 01 00
universite@unis-immobilier.fr