

La loi ELAN du 23 novembre 2018 contient une réforme d'application immédiate de la loi du 10 juillet 1965 et autorise le gouvernement à procéder par voie d'ordonnance à une réforme profonde du statut de la copropriété.

Les grandes lignes de la réforme immédiatement applicable :

Réforme du délai de prescription

Le délai de prescription passe de **10 ans à 5 ans** (c'est le délai de prescription de droit commun - article 2224 du code civil). A titre d'exemple, il ne sera donc plus possible de recouvrer les charges impayées datant de plus de 5 ans au jour de l'assignation.

Notification du procès-verbal

Le délai de contestation des AG de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal de l'AG reste lui inchangé. Il est à noter que la notification du procès-verbal par le syndic doit désormais intervenir dans **un délai d'un mois au lieu de deux mois** jusqu'alors.

Assouplissement des règles relatives aux AG : vote par correspondance

La loi ELAN introduit un nouvel article 17-1-A dans la loi de 1965 et assouplit les règles de tenue des AG (ces dispositions seront précisées par un décret en Conseil d'État) :

- Les copropriétaires pourront participer aux AG par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.
- Les copropriétaires pourront voter par correspondance avant la tenue de l'AG au moyen d'un formulaire. Les formulaires mal remplis ou incomplets seront considérés comme des votes défavorables. Par ailleurs, si les résolutions évoluent « de façon substantielle » en cours de débats, les votes par correspondance seront là encore considérés comme défavorables. Dès lors, outre le contentieux que peut engendrer la notion d'évolution substantielle de la résolution, le vote par correspondance semble offrir moins de souplesse que le mandat donné, avec ou sans consignes de vote, et pourrait constituer un obstacle à la prise de décisions.

Gestion des pouvoirs (article 22 de la loi du 10 juillet 1965)

Le nombre de pouvoirs pouvant être détenus lors de l'AG reste à 3. Toutefois, un mandataire peut désormais recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas **10 % des voix du syndicat** (contre 5 % jusqu'alors). Cette disposition facilitera la prise de décision dans les copropriétés où l'absentéisme est important (copropriétés résidences secondaires).

Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Il s'agit là d'une pratique qui était d'ores et déjà reconnue par la jurisprudence.

La loi ELAN reprend une jurisprudence constante de la cour de cassation et interdit au syndic de recevoir, conserver ou distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit des pouvoirs en blanc.

Accès aux documents par le Conseil syndical

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le Conseil syndical peut prendre connaissance et copie de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la

gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. La loi ELAN instaure des pénalités par jour de retard pour le syndic qui méconnaît ses obligations de transmission (le montant minimal sera fixé par décret).

Extension de la procédure de paiement anticipé des provisions (article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965)

La procédure de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 permettait, à défaut de paiement d'un appel de fonds trimestriel et 30 jours après mise en demeure infructueuse, de saisir le président du TGI pour obtenir le paiement anticipé des provisions non encore échues. La loi ELAN modifie l'article 19-2 et améliore l'efficacité de cette procédure en étendant son champ d'application aux provisions pour travaux, aux cotisations du fonds travaux et aux arriérés de charges des exercices précédents. Cette nouvelle rédaction permettra d'éviter de recourir à des procédures à répétition à l'encontre d'un même copropriétaire et d'obtenir des titres exécutoires sur des créances plus importantes.

Les travaux d'économies d'énergie

Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre relèvent de nouveau de la majorité absolue de l'article 25 et non plus de la majorité simple de l'article 24.

Individualisation des frais de chauffage

Concernant l'individualisation des frais de chauffage, la loi ELAN recentre l'obligation sur les immeubles d'habitation. Il est par ailleurs prévu que l'individualisation doit non seulement permettre de déterminer mais aussi de réguler la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local. Il est en outre prévu un assouplissement des possibilités de déroger à l'obligation, le propriétaire pouvant s'exonérer s'il démontre que l'individualisation des frais de chauffage présente un coût excessif au regard des économies attendues.

Les colonnes montantes électriques dans le périmètre du réseau public

La loi Elan crée les articles L. 346-1 et suivants du code de l'énergie et vient clarifier le statut des colonnes montantes électriques. Elles appartiennent désormais au réseau public de distribution d'électricité. Ces dispositions sont d'application immédiate pour les nouvelles installations et seront applicables dans un délai de deux ans aux installations déjà en place. Les copropriétés qui le souhaitent conservent toutefois la possibilité de revendiquer la propriété des colonnes de leur immeuble.

Les réformes attendues par ordonnances :

La loi ELAN autorise le gouvernement à prendre deux ordonnances en matière de copropriété : **La première échéance novembre 2019** pour une application au 1^{er} juin 2020 : une ordonnance ayant pour objet de redéfinir les règles de la copropriété des immeubles bâtis notamment en fonction de leurs tailles, de leurs caractéristiques et de leurs destinations et modifier les règles de gouvernance de la copropriété et les règles d'ordre public applicables. **La seconde échéance novembre 2020** : une ordonnance instituant le code de la copropriété.