

Certaines dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 étaient en attente de décrets d'application, 3 sont parus en mai et un en juin 2019 :

#### Décret 2019-496 du 22 mai 2019 – Individualisation des frais de chauffage

Les dispositions applicables aux installations de chauffage sont étendues aux installations centrales de froid ou alimentées par un réseau de froid.

3 cas de figure sont envisagés :

- L'installation de compteurs individuels permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local privatif.
- Si l'installation de compteurs individuels n'est pas possible → installation de répartiteurs pour mesurer la consommation de chaleur à chaque radiateur.
- Si ni l'installation de compteurs, ni l'installation de répartiteurs ne sont possibles, un arrêté viendra préciser les méthodes alternatives susceptibles d'être employées pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement.

Cas d'exonération :

- Les immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont inférieures à un seuil fixé par arrêté.
- Impossibilité technique.
- Coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées.

Dans les 2 derniers cas, la copropriété doit présenter une note justifiant de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif.

Les immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont supérieures ou égales à 120 kWh/m<sup>2</sup>.an sont en principe équipés.

Pour les immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont supérieures au seuil (défini par un arrêté à venir), l'installation des compteurs ou répartiteurs devra être faite au plus tard le 25 octobre 2020.

Les relevés des appareils devront pouvoir être effectués sans pénétrer dans les locaux privés.

Au final, le décret du 22 mai 2019 n'apporte pas vraiment d'élément nouveau, nous restons en attente de l'arrêté à paraître.

**En attente d'arrêtés.**

#### Décret 2019-650 du 27 juin 2019 - fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles

Le décret modifie le décret du 17 mars 1967 et est **d'application immédiate**.

- **Dispositions relatives aux AG**

**Modification de l'article 9 du décret de 1967 – Demande d'ordre du jour** : le syndic a désormais l'obligation d'afficher dans les parties communes, dans un délai raisonnable, la date de la prochaine AG et la possibilité pour chaque copropriétaire de faire une demande d'ordre du jour.

**Introduction des articles 13-1 et 13-2 dans le décret de 1967 – participation aux AG** : l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique. La solution retenue par l'AG doit présenter les garanties suivantes :

- permettre de s'assurer de l'identité des participants ;
- transmettre la voix des participants ;
- permettre la transmission continue et simultanée des délibérations.

Le syndic ou le conseil syndical soumettent des propositions à l'AG, le coût est supporté par le SC.

Les copropriétaires qui souhaitent utiliser le système mis en place doivent en informer le syndic au moins 3 jours francs avant l'AG.

Le procès-verbal de l'AG mentionne les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote (article 17 modifié).

**Introduction d'un article 15-1 dans le décret de 1967 – pouvoir en blanc** : le syndic qui reçoit des pouvoirs en blanc, les remet en début de réunion au président du conseil syndical ou à défaut au président de séance désigné par l'assemblée générale.

Le PV précise si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical ou par le président de séance (article 17 modifié).

**Introduction d'un article 64-5 dans le décret de 1967 – documents joints à la convocation** : lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation mentionnée à l'article 9 précise expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de la mise à disposition.

- **Consultation des pièces justificatives des charges**

Modification de l'article 9-1 dans le décret de 1967 : le copropriétaire qui souhaite consulter les pièces justificatives des charges peut se faire assister par son locataire ou autoriser son locataire à les consulter en ses lieu et place. Le copropriétaire peut obtenir copie des pièces justificatives à ses frais.

- **Actualisation de l'extranet**

Introduction d'un article 33-1 dans le décret de 1967 : l'extranet doit être actualisé une fois par an, dans les 3 mois précédents l'AG.

- **Communication par voie électronique**

Modification de l'article 35-2 du décret de 1967 – envoi des appels de fonds : les appels de fonds sont adressés par lettre simple ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet.

Modification des articles 64-1 et 64-2 du décret de 1967 – notification par voie électronique : le copropriétaire qui donne son accord pour recevoir les communications par voie électronique indique son accord porte sur les notifications, les mises en demeure ou les 2. Il peut donner son accord à tout moment au syndic par tout moyen conférant date certaine. Le copropriétaire peut

retirer son accord dans les mêmes conditions. Cette décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information.

• **Autorisation d'agir en justice**

Modification de l'article 55 du décret de 1967 : seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation d'agir en justice du syndic.

Le décret introduit des articles R. 111-17-1 à R. 111-17-3 dans le CCH qui définissent **les conditions d'accès des huissiers aux parties communes** : les moyens d'accès sont remis dans un délai de 5 ouvrables à compter de la demande.

**Décret 2019-502 du 23 mai 2019 – contenu de l'extranet**

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 impose, depuis le 1er janvier 2015, aux syndicats professionnels de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés (extranet). Le fait que le législateur n'avait pas défini la liste des documents devant être mis en ligne était un obstacle à l'efficacité de cette disposition. La loi ELAN et son décret d'application du 23 mai 2019 sont venus résoudre cette problématique en définissant le contenu suivant :

Documents accessibles à l'ensemble des copropriétaires	Documents relatifs à un lot	Documents accessibles aux membres du conseil syndical
1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ; 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété ; 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ; 4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ; 5° Les contrats d'assurance de l'immeuble en cours de validité ; 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ; 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ; 8° Les procès-verbaux des 3 dernières AG et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces AG ; 9° Le contrat de syndic en cours.	1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes par AG ; 2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des 2 derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ; 3° Lorsque le syndicat dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes par l'AG ; 4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les 3 dernières années.	1° Les balances générales des comptes du syndicat, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ; 2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ; 3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ; 4° La liste de tous les copropriétaires ; 5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité.

Remarques :

- Les procès-verbaux sont à communiquer mais pas les convocations aux AG. Or, les convocations et surtout les annexes comportent des informations utiles aux copropriétaires : les 5 annexes comptables, les devis (seuls les devis approuvés doivent être communiqués), les demandes de travaux faites par un copropriétaire ...
- Les 5 annexes comptables ne font pas partie des documents à communiquer, ni pour les copropriétaires, ni pour le conseil syndical. C'est regrettable car les copropriétaires sont habitués à ces documents. Pour le conseil syndical, l'accès aux balances et états des dépenses ne permet de suivre les travaux au contraire des annexes 4 et 5.
- Les informations concernant les salariés (contrat de travail, bulletin de paie) sont exclues.
- Les points positifs pour le conseil syndical : la communication des assignations et jugements (notamment pour le suivi des impayés) et la liste des copropriétaires.

**Date d'entrée en vigueur : le 1er juillet 2020**