

CODE DE LA COPROPRIÉTÉ 2019

Mise à jour

Incidences de la loi ELAN

INCIDENCES DE LA LOI ELAN

Par Jacques Lafond

Anticipant sur la future réforme du droit de la copropriété par ordonnance, les parlementaires ont, à la faveur de la loi ELAN (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 : JO 24 nov., texte n° 1), modifié la loi du 10 juillet 1965, portant statut de la copropriété.

La présente annexe a pour objet de rendre compte brièvement des apports de cette réforme et de ses incidences.

Nous examinerons dans une première partie l'impact de la réforme sur la loi du 10 juillet 1965, portant statut de la copropriété (I) puis son impact sur les textes périphériques (II).

I. – PREMIÈRE PARTIE : INCIDENCES DE LA LOI ELAN SUR LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. 10 juillet 1965</p> <p>Art. 1^{er}. – La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.</p> <p>À défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.</p>	<p><i>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 206</i></p> <p>Art. 1^{er}. – La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots. Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables. Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative et constitué d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et une quote-part de parties communes correspondantes.</p> <p>À défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.</p> <p>L. 23 nov. 2018, art. 206, II. – Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article premier de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
	À cette fin et si nécessaire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de 3 ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

A. – Notion de « lot »

Définition. – En énonçant que « le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables », l'article premier alinéa 2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965, n'apporte pas de nouveautés spectaculaires. Il se contente de consacrer la jurisprudence (*V. dans le présent code, comm. L. art. 1^{er}, n° 7*) :

- il n'y pas de lot de copropriété sans partie privative ...
- ... mais il n'y a pas non plus de lot de copropriété sans parties communes
- ... et les deux composantes du lot sont indissociables. Il ne peut être question de céder la partie privative du lot sans céder également les parties communes correspondantes.

B. – Réglementation du « lot transitoire »

1. – Consistance du lot. – Le lot transitoire a beaucoup fait parler de lui (*V. dans le présent code, comm. L. art. 1^{er}, n° 14 à 20*).

La difficulté principale, à laquelle va se trouver confronté le rédacteur du règlement de copropriété est d'en définir la « consistance » afin qu'il mérite la qualification de « lot ».

Les praticiens ont cherché à concilier deux impératifs :

- conférer une certaine liberté au promoteur, pour lui permettre de la réaliser son programme en l'adaptant aux exigences du marché, lorsqu'il doit s'étaler sur un certain laps de temps ;
- faire en sorte que cette liberté ne s'exerce pas au détriment des intérêts des copropriétaires qui sont en droit, dans une perspective de « transparence » de savoir quelle sera la physionomie de l'ensemble immobilier lorsqu'il sera totalement achevé.

La loi ELAN a retenu une solution de compromis : le droit de construire attaché au lot transitoire doit être « précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol ». Ce texte est à rapprocher de l'article R. 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, qui exige dans le cas de vente en état futur d'achèvement et lorsque que l'immeuble est compris dans un ensemble immobilier, qu'un plan fasse apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux.

Il s'agit là des informations minimales que sont en droit d'attendre les acquéreurs. On évite ainsi les dérives révélées par certaines décisions de jurisprudence... Et c'est à ce prix que le lot transitoire peut avoir une « consistance », permettant de le doter de tantièmes de copropriété et de charges proportionnels à sa valeur relative par rapport aux autres lots...

2. – Lots transitoires existants. – Selon l'article 206, II de la loi ELAN, Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article premier de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. À cette fin et si nécessaire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de 3 ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Ces dispositions laissent perplexes. Pour qu'elles entrent en jeu, il faut supposer que le règlement de copropriété contient un « lot transitoire » dont la désignation n'est pas conforme aux nouvelles exigences de la loi. Pour que l'assemblée puisse être saisie, un « projet de résolution » devra être établi, proposant une nouvelle rédaction du lot. L'assemblée sera appelée à se prononcer à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Il est paradoxal de confier à la majorité, et qui plus est à une majorité très faible, le soin de

modifier la composition d'un lot, qui est de nature contractuelle. ... On pourra s'attendre, à moins que le titulaire du lot soit d'accord sur la modification proposée, à des recours systématiques...

Que se passera-t-il par ailleurs si l'assemblée ne parvient pas à se mettre d'accord ou si le syndic omet de porter la question à l'ordre du jour, le délai de 3 ans imparti par la loi s'écoulant alors sans qu'aucune décision ait été prise ? Le lot transitoire litigieux sera-t-il nul ? La clause l'identifiant sera-t-elle réputée non écrite ? On n'a probablement pas fini de parler des lots transitoires...

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
Néant (article créé)	<p><i>Créé, L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 210</i></p> <p>Art. 1^{er} - 1. - En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.</p> <p>Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.</p> <p>L'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.</p>

C. - Date d'entrée en vigueur du statut de la copropriété

1. - L'article 207 de la loi ELAN insère dans la loi du 10 juillet 1965, un nouvel article 1^{er}-1 qui définit la date d'entrée en vigueur du statut de la copropriété, question qui a donné lieu à de nombreuses difficultés (V. en dernier lieu, J. Laporte et A. de Coster, *De la naissance du syndicat des copropriétaires à la première assemblée générale* : AJDI 2016, p. 583).

Le nouveau texte distingue selon que la mise en copropriété concerne un immeuble bâti existant, ou procède de la vente d'immeubles à construire.

Il est précisé que, dans tous les cas, l'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 1^{er}-1, al. 3, nouveau*).

2. - **Mise en copropriété d'un immeuble bâti existant.** - L'ensemble du statut s'applique en ce cas à compter du premier transfert de propriété d'un lot (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 1^{er}-1, al. 1^{er} nouveau*). Les conditions d'application du statut sont donc en résumé les suivantes : par définition l'immeuble est bâti ; il doit être divisé par lots ; et un transfert de propriété concernant l'un des lots doit être intervenu.

3. - **Immeubles à construire.** - En matière d'immeubles à construire « le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot » (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 1^{er}-1, al. 2 nouveau*).

On observera que le législateur a préféré se référer à la notion de « livraison », plutôt qu'à celle d'achèvement, plus incertaine. La livraison se concrétise en pratique par la remise des clés. L'inconvénient est qu'elle ne donne pas toujours lieu à l'établissement d'un acte...

À partir de la livraison du premier lot, le syndicat de copropriétaires prend naissance et il est doté de la personnalité morale. Et la copropriété commence à « fonctionner » : ce qui signifie en particulier qu'un syndic doit être désigné et que les décisions doivent être prises en assemblée ...

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 65-557, 10 juill. 1965</p> <p>Art. 3. - Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.</p>	<p><i>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 208</i></p> <p>Art. 3. - Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ; - le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ; - les coffres, gaines et têtes de cheminées ; - les locaux des services communs ; - les passages et corridors. <p>Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ; - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ; - le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ; - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes. 	<p>Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ; - le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ; - les coffres, gaines et têtes de cheminées ; - les locaux des services communs ; - les passages et corridors ; - tout élément incorporé dans les parties communes. <p>Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ; - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ; - le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ; - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ; - le droit d'affichage sur les parties communes ; - le droit de construire afférent aux parties communes.

1° Modification de la liste des éléments réputés parties communes

1. - **Éléments incorporés dans les parties communes.** - Sont ajoutés à la liste des parties d'immeubles qui, dans le silence ou la contradiction des titres sont réputées communes par l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 (*L. ELAN, art. 208, I, 1°*) : les éléments incorporés dans les parties communes.

Sont ainsi visés les « éléments » qui « font corps » avec les parties communes : par exemple des châssis vitrés fixés dans le béton, les garde corps et barres d'appui, des solives ou poutrelles métalliques participant du gros œuvre etc. (*V. la jurisprudence citée dans le présent code : L. n° 65-557, 10 juill. 1965, commentaire art. 3, n° 33*).

2° Droits accessoires aux parties communes

2. - **Droit d'affichage sur les parties communes.** - convoité, le droit d'affichage a donné lieu à de nombreux débats : peut-il être « réservé » ? Peut-il constituer la partie privative d'un lot ? (*V. dans le présent code, D. 17 mars 1967, art. 2*).

La loi ELAN ne répond pas directement à ces questions : elle indique seulement que (dans le silence ou la contradiction des titres ...) le droit d'affichage est un droit accessoire aux parties communes (*L. ELAN, art. 208, I, 1° b*).

On observera que le droit d'affichage ne fait pas partie des droits accessoires aux parties communes qui, selon l'article 37-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 (*V. ce texte ci-dessous*) « ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait ».

3. – **Droit de construire afférent aux parties communes.** – Le « droit de construire afférent aux parties communes » devient également un droit accessoire aux parties communes, dans le silence ou la contradiction des titres (*L. ELAN, art. 208, I, 1° b*). Si l'on se réfère à l'intention du législateur (1), qui a sur ce point repris les travaux du GRECCO, ce droit ne peut être « réservé par un propriétaire » (2).

C'est ce qu'énonce le nouvel article 37-1 de la loi du 10 juillet 1965, (V. plus loin), qui précise qu'il peut toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 65-557, 10 juill. 1965</p> <p>Néant (articles créés)</p>	<p><i>Créé, L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 209</i></p> <p>Art. 6-2. – Les parties communes spéciales sont affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.</p> <p>La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'elles.</p> <p>Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.</p> <p>Art. 6-3. – Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusive d'un lot. Elles appartiennent individuellement à tous les copropriétaires.</p> <p>Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est rattaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.</p> <p>Art. 6-4. – L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.</p> <p><i>L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 209, II. – Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, [...].</i></p> <p><i>À cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.</i></p>

1) Parties communes spéciales

1. – **Notion.** – La loi ELAN (art. 209, I) insère dans la loi du 10 juillet 1965, deux nouveaux articles (art. 6-2 et 6-4) consacrés aux parties communes spéciales, définies comme « celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires », étant indiqué qu'elles sont leur « propriété indivise ». Il est à noter que ces textes ont un caractère impératif et que les clauses qui leur seraient contraires devraient être réputées non écrites (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 43*).

(1) Rapport de Madame Estrosi-Sassone, Doc. Sénat n° 630, t. I, p. 636.

(2) Sur le droit de construire en copropriété, V. les travaux du 112^e Congrès des notaires de France : *La propriété immobilière entre liberté et contraintes*, Nantes 2016, rapports, p. 731 et s.

2. - **Conditions d'existence.** - L'existence de parties communes spéciales « est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété » (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 6-4). Cette indication prive le juge du pouvoir de créer de toutes pièces *a posteriori* et pour des raisons d'opportunité des parties communes spéciales, afin de pallier les lacunes et les insuffisances du règlement (1).

L'article 6-2, alinéa 2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965, ajoute que la création de parties communes spéciales est « indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles ». Telle était la solution vers laquelle s'était en dernier lieu orientée la jurisprudence, après de nombreuses controverses (2).

3. - **Décisions les concernant.** - Les décisions afférentes aux parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Mais en toute hypothèse ne prennent part au vote que les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes (L. 10 juill. 1965, art. 6-2, al. 3).

Ces précisions mettent fin à une discussion persistante concernant le point de savoir si la création de parties communes spéciales entraîne la création automatique d'assemblées spéciales, ou une simple spécialisation des votes au sein de l'assemblée générale. Les deux solutions sont donc envisageables aux termes de la loi.

2) Parties communes à jouissance privative

1. - **Régime juridique.** - Un nouvel article 6-3 est inséré dans la loi du 10 juillet 1965, (L. Elan, art. 209), consacré aux « parties communes à jouissance privative » (V. Code, L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 3, comm. n°s 8 à 16).

Il s'agit selon ce texte « des parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot ». Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires (L. 10 juill. 1965, art. 6-3, al. 1^{er}).

Le droit de jouissance privative est « nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. », et il « ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot » (L. 10 juill. 1965, art. 6-3, al. 2).

2. - **Conditions d'existence.** - L'existence de parties communes à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 6-4 nouveau).

3) Mise en conformité des règlements

Délai de trois ans. - Selon l'article 209, II, de la loi ELAN, les syndicats de copropriétaires disposent d'un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la loi pour mettre, le cas échéant, le règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965, selon lequel l'existence des parties communes spéciales et des parties communes à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

À cette fin le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10-1 Charges communes	Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 194, IV
Art. 10-1. - Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :	Art. 10-1. - Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :
...	...

(1) V. pour un exemple récent, Cass. 3^e civ., 7 dec. 2017, n° 16-23.562 : *JurisData* n° 2017-027874 ; *Loyers et copr.* 2018, comm. 44, note C. Coutant-Lapalus.

(2) V. Code de la copropriété LexisNexis 2019 commenté, D. 17 mars 1967, art. 1^{er}, n° 14, p. 560-561.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>d) Les astreintes prévues à l'article L. 1331-29 du Code de la santé publique et aux articles L. 129-2 et L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté pris en application du II de l'article L. 1331-28 du Code de la santé publique ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du Code de la construction et de l'habitation et ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot.</p>	<p>d) Les astreintes prévues aux articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 du Code de la santé publique et aux articles L. 129-2 et L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté, une mise en demeure, une injonction ou une décision pris, selon le cas, en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-25, L. 1331-28 ou L. 1334-2 du Code de la santé publique ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du Code de la construction et de l'habitation et ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot.</p> <p>Entrée en vigueur : le premier jour du quatrième mois suivant la publication de la loi (art. 194-VI).</p>

1. - **Imputation à des copropriétaires déterminés de la charge de certaines astreintes.** L'article 10-1 se présente comme une dérogation à la règle posée par l'article 10, alinéa 2 de la loi, selon laquelle les charges de copropriété dites « générales » se répartissent entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot. Cette dérogation a été instituée dans plusieurs cas (V. le texte de l'article 10-1 dans le présent code), et notamment :

- lorsque des travaux ont fait l'objet d'un vote en assemblée générale ;
- que ces travaux n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance d'un copropriétaire ;
- et que, de ce fait le syndicat des copropriétaires se voit condamné à les effectuer à peine d'astreinte. L'astreinte est alors fixée par lot et la charge correspondante est imputée au seul copropriétaire défaillant. La loi ELAN vient compléter le texte antérieur, en énumérant les divers articles en vertu desquels les astreintes peuvent ainsi être « récupérées » à l'encontre d'un copropriétaire. Il s'agit :

- des articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 du Code de la santé publique ;
- des articles L. 129-2 et L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Il faut également (là encore, le texte antérieur a été complété) que les mesures ou travaux aient été prescrits par un arrêté, une mise en demeure, une injonction ou une décision pris, selon le cas, en application :

- des articles L. 1331-22 à L. 1331-25, L. 1331-28 ou L. 1334-2 du Code de la santé publique ;
- ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du Code de la construction et de l'habitation.

2. - **Entrée en vigueur.** - L'entrée en vigueur du texte dans sa nouvelle rédaction est fixée au premier jour du quatrième mois suivant la publication de la loi (art. 194-VI).

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Loi 10 juillet 1965 Art. 14-2 (Fonds de travaux) II. - ... L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.</p>	<p>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 204 Art. 14-2 (Fonds de travaux) II. - ... L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clés de répartition des charges.</p>

Affectation des sommes déposées sur le fonds de travaux. – Selon l'article 14-2, II de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale peut décider d'affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés par ce texte, qui concerne les travaux « prescrits par les lois et règlements » et les travaux décidés par l'assemblée générale figurant dans la liste énoncée par l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris en application de l'article 14-2, I.

La loi ELAN (art. 204) précise que « Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clés de répartition des charges ».

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
L. n° 65-557, 10 juill. 1965, Art. nouveau	<p><i>Créé, L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 211, II</i></p> <p>Art. 17-1 A. – Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.</p> <p>Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. Sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle.</p> <p>Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic sont définies par décret en Conseil d'État.</p>

1. – Nouveaux mode de participation à l'assemblée. – Le nouvel article 17-1 A innove, en admettant plusieurs modes de participation à l'assemblée :

- la présence physique ;
- la participation par visioconférence ou, ajoute le texte, « par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification ».

2. – Nouveaux modes de votation. – Ce même texte introduit la possibilité de vote par correspondance. Ce vote doit s'exprimer avant la tenue de l'assemblée, au moyen d'un formulaire.

- il évoque tout d'abord le cas où le formulaire ne « donne aucun sens précis de vote » ou « exprime une abstention ». Le copropriétaire est alors considéré comme ayant émis un vote défavorable.

- il traite ensuite du cas où le vote par correspondance porte « sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle ». Le copropriétaire est alors également considéré comme ayant émis un vote défavorable.

3. – Attente d'un décret d'application. – Un décret en Conseil d'État à intervenir doit définir les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
Loi du 10 juillet 1965, Syndic. Art. 18	<i>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 205</i>
Art. 18. – I. – Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies	Art. 18. – I. – Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>par le « décret en Conseil d'État » prévu à l'article 47 ci-dessous :</p> <p>...</p> <p>– de proposer, à compter du 1^{er} janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. 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.</p>	<p>par le « décret en Conseil d'État » prévu à l'article 47 ci-dessous :</p> <p>...</p> <p>– de proposer [... mots supprimés...], lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. 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. Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessible en ligne dans un espace sécurisé.</p>

Dématérialisation des documents relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés.

L'article 18 imposait aux syndics professionnels, à compter du 1^{er} janvier 2015, de mettre en place un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est apparu que plus de 3 ans après son entrée en vigueur les extranets étaient des coquilles quasi vides dans lesquelles on trouvait les archives de la copropriété ou le règlement de copropriété mais non pas les « documents stratégiques ».

Cette carence a été expliquée par le fait que la loi n'avait pas précisé les documents que devait contenir a minima l'extranet.

En conséquence la loi ELAN (art. 205) a indiqué qu'un décret à intervenir préciserait la liste minimale des documents devant être accessible en ligne dans l'espace sécurisé.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. 10 juillet 1965, Art. 18-1-1 Syndic : texte créé</p>	<p>L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 193 Art. 18-1-1. – Le syndic signale au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions prévues aux articles 225-14 du Code pénal, L. 1337-4 du Code de la santé publique et L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du Code de la construction et de l'habitation. Ce signalement est effectué sans préjudice, le cas échéant, de la déclaration prévue à l'article L. 561-15 du Code monétaire et financier. Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics mentionnés à l'article 17-2 de la présente loi.</p>

Obligation pour les syndics professionnels de signaler certaines infractions au procureur de la République.

– L'article 18-1-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965, (L. ELAN, art. 193, I) fait obligation aux syndics professionnels de signaler au procureur de la République les faits constitutifs de diverses infractions pénales relevant des procédures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne, et du Code pénal : à savoir

– l'article 225-14 du Code pénal ;
– l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique (mod. par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 190, II) ;
– les articles L. 123-3 (mod. par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 190, III, et art. 194, I, 1°), L. 511-6 (mod. par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 190, III, 2°) et L. 521-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Si l'objectif poursuivi par ce texte est à l'abri de la critique (lutter contre les activités de marchands de sommeil se déployant au sein de la copropriété) on peut s'interroger quant à l'effectivité de sa mise en œuvre. En effet

il suppose que le syndic soit par lui-même en mesure de définir, à la lecture des textes précités, si les éléments constitutifs des infractions qu'ils sanctionnent sont ou non réunis... Autant dire qu'en pratique la plus grande prudence sera de mise afin de déterminer si un signalement se justifie ou non, et d'éviter les « pas de clercs ». Avant de prendre sa décision, le syndic aura tout intérêt à s'entourer des conseils d'un spécialiste de droit pénal.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 19-2 (Provisions)</p> <p>Art. 19-2 (Créé, L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 81, 2°). – À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.</p> <p>Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.</p> <p>Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2.</p> <p>Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.</p> <p>Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.</p>	<p><i>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 210</i></p> <p>Art. 19-2 (Créé, L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 81, 2°). – « À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de 30 jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles ».</p> <p>« Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles ».</p> <p>Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2.</p> <p>Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.</p> <p>Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.</p>

1) Exigibilité anticipée des provisions non échues. – L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, prévoit après mise en demeure du copropriétaire débiteur, l'exigibilité anticipée des provisions non encore échues après mise en demeure du copropriétaire débiteur et la possibilité d'obtenir sa condamnation au paiement des sommes devenues exigibles.

2) Cas d'exigibilité. – Cette procédure ne concernait jusqu'alors que les provisions relatives aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs, prévues à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Elle a été étendue par la loi ELAN (art. 210) :

- aux provisions relatives aux dépenses pour travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, dont la liste est énoncée par l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris en application de l'article 14-2, 1 ;

- aux sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes.

3) Procédure. - C'est le président du tribunal de grande instance (du lieu de la situation de l'immeuble : *D. 17 mars 1967, art. 61-1*) qui doit être saisi. Il statue « comme en matière de référé ».

Il constate tout d'abord :

- selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels ;

- la défaillance du copropriétaire.

Il condamne ensuite ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21, al. 6</p> <p>Art. 21. - Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.</p> <p>...</p> <p>Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, 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.</p>	<p><i>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 203</i></p> <p>Art. 21. - Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.</p> <p>...</p> <p>Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, 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. En l'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret.</p>

1) Pièces devant être communiquées au conseil syndical par le syndic. - Aux termes de l'article 21, alinéa 6, de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, 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.

Jusqu'ici les obligations en résultant pour le syndic n'étaient assorties d'aucune sanction.

2) Loi ELAN : pénalités encourues par le syndic. - La loi ELAN (art. 203) a institué une procédure permettant de porter remède au mauvais vouloir ou à l'inertie du syndic.

S'il n'a toujours pas transmis les pièces demandées plus d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic encourt des pénalités par jour de retard, qui seront « imputées sur ses honoraires de base ».

Un décret doit intervenir pour fixer le montant de ces pénalités (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21, al. 5, mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 203*).

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22</p> <p>Art. 22. - I. - Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article, ainsi que de celles des articles 24 à 26 ci-dessous.</p>	<p><i>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 211, I</i></p> <p><i>Id.</i></p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.</p> <p>Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut 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 5 % des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.</p> <p>Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.</p> <p>Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.</p> <p>...</p>	<p><i>Id.</i></p> <p><i>Id.</i></p> <p>Toutefois, un mandataire peut 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. Chacun des époux copropriétaire commun ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à un autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même au mandataire qu'il choisit.</p> <p>Ne peuvent recevoir de mandats pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :</p> <p>1° le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;</p> <p>2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;</p> <p>3° Les préposés du syndic, leurs conjoints, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;</p> <p>4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leurs conjoints ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.</p>

1° Représentation aux assemblées

1. - L'article 22, I de la loi du 10 juillet 1965, qui détermine les modalités de représentation aux assemblées a subi plusieurs modifications importantes (*L. ELAN, art. 211, I*).

a) Nombre de mandats

2. - **Modification du seuil de 5 %.** - Un copropriétaire peut recevoir plus de 3 mandats si le total des voix dont il dispose (les siennes et celles de ses mandants) ne dépasse pas 10 % des voix (*L. n° 65-557, 10 juill.*

1965, art. 22, I, al. 3 nouveau. - L., art. 211, I, 2°), au lieu de 5 % antérieurement. La règle antérieure est donc assouplie...

b) Époux copropriétaires

3. - Chacun des époux copropriétaire commun ou indivis d'un lot peut recevoir un ou plusieurs mandats dans les conditions prévues à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22, I, al. 3 nouveau. - L. Elan, art. 211, I, 2°). Là encore, la loi consacre la position prise par la jurisprudence (1). Les circonstances ayant donné lieu à l'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2017 éclairent la portée de la loi nouvelle. En l'espèce deux époux étaient propriétaires de deux lots dépendant de leur communauté. Le mari et la femme avaient exercé chacun de leur côté le droit de vote attaché à ces lots. Ils disposaient l'un de 6 mandats, l'autre de 9 mandats sans que, dans chaque cas, les voix détenues par eux excèdent le taux limite de 5 % des voix alors en vigueur. La Cour de cassation n'a rien trouvé à redire...

c) Subdélégation

4. - Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, sauf si le mandat l'interdit (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22, al. 3 nouveau. - L. Elan, art. 211, I, 2°). Cette disposition reprend la solution retenue par la Cour de cassation (2).

d) Mandats en blanc donnés au syndic

5. - Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même au mandataire qu'il choisit (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22, I, al. 3 nouveau. - L. Elan, art. 211, I, 3°). Le principe avait été posé par la Cour de cassation (3). Le législateur souhaite ainsi éviter que le syndic puisse influencer sur le résultat du vote, en distribuant les « pouvoirs en blanc » à des mandataires choisis par lui ...

e) Personnes proches du syndic

6. - La liste des personnes qui ne peuvent recevoir de mandats pour représenter un copropriétaire en raison de leur proximité avec le syndic (liens de conjugalité, de parenté, ou de subordination) a été réécrite et considérablement augmentée (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22, I, al. 4 nouveau).

Sont désormais visés (L. Elan, art. 211, I, 4°) :

- « 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
- 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin. »

On peut se demander *a priori* si les interdictions ainsi édictées sont bien réalistes. Les vérifications à opérer lors du contrôle des mandats pour savoir si les dispositions légales sont ou non respectées s'apparentent dans certains à des investigations quasi policières (ainsi lorsqu'il s'agit de déterminer si le mandataire est ou non le concubin d'un préposé du syndic...) ou présupposent la production d'un arbre généalogique ! (par exemple pour s'assurer que le mandataire n'est pas l'ascendant ou le descendant du partenaire d'un préposé du syndic ...). On voit mal *a priori* comment mettre en œuvre cette réglementation de façon satisfaisante et l'on peut craindre que ces dispositions aient surtout pour résultat d'alimenter le contentieux des assemblées. Ainsi lorsqu'un copropriétaire procèderait découvrira *a posteriori*, après avoir pris le temps pour procéder aux investigations nécessaires, que les règles de représentation, n'ont pas été respectées...

(1) V. en dernier lieu, Cass. 3° civ., 9 févr. 2017, n° 15-26.268, auquel se réfère le rapport de Madame Estrosi-Sassone, sénateur (Rapport n° 630, 2017-2018, t. 1, p. 645).

(2) Cass. 3° civ., 16 mars 2011, n°s 10-14.005 et 10-14.591.

(3) Cass. 3° civ., 28 mars 1990, n° 88-16.259.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 24 Art. 24. - I. - Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.</p> <p>II. - Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :</p> <p>...</p> <p><i>h) (h créé, L. n° 2015-992, 17 août 2015, art. 14, IV) Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes ;</i></p>	<p>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 212, 1°</p> <p><i>Texte abrogé</i></p>

Travaux d'économie d'énergie. - Dorénavant, par mesure de simplification, tous les travaux concernant les économies d'énergie relèveront de la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. La loi ELAN (art. 212, 1°) abroge à cette fin l'article 24 II h) de la loi du 10 juillet 1965, et modifie l'article 25 f (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 212, 1° et 2°).

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 65-557, 10 juill. 1965</p> <p>Art. 24-8 (Créé, L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 68, VIII). - Lorsque, en application de l'article L. 1331-29 du Code de la santé publique ou des articles L. 129-2 ou L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.</p> <p>Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux mêmes articles L. 1331-29, L. 129-2 et L. 511-2.</p>	<p>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 194, IV</p> <p>Art. 24-8 (Créé, L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 68, VIII). - Lorsque, en application des articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 du Code de la santé publique ou des articles L. 129-2 ou L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.</p> <p>Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux mêmes articles L. 1331-29-1, L. 1334-2, L. 129-2 et L. 511-2.</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative mentionnés aux mêmes articles et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente.	Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative mentionnés aux mêmes articles et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente. Entrée en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant la publication de la loi (art. 194-VI).

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25 Art. 25. – Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : ... f) À moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent f ;	<i>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 212, 2°</i> Art. 25. – Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : ... f) les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent f ;

Travaux d'économie d'énergie. Dorénavant, par mesure de simplification, tous les travaux concernant les économies d'énergie relèveront de la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. La loi ELAN (art. 212, 1°) abroge à cette fin l'article 24, l, h) de la loi du 10 juillet 1965, et modifie l'article 25 f (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 212, 1° et 2°).

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 37-1 (Nouveau)	<i>Créé, L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 208</i> Art. 37-1. – Par dérogation à l'article 37, le droit de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
	<i>L. art. 208, II</i> <i>Les conventions par lesquelles un tiers ou un copropriétaire s'est réservé, dans les conditions prévues à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965, ... dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi, l'exercice d'un droit de construire, d'affouiller ou de surélever, demeurent valables.</i>

1. - **Interdiction de privatiser les droits de construire, d'affouiller et de surélever.** La loi ELAN (art. 208, I, 2°) introduit dans la loi du 10 juillet 1965, un nouvel article 37-1 indiquant que, par dérogation à l'article 37 de cette même loi, les droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait (sur le cas particulier du lot transitoire, V. ci-dessus, L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 1^{er}).

2. - **Droit transitoire.** Toutefois les conventions antérieures à la publication de la loi ELAN ayant cet objet, demeurent valables (L. ELAN, art. 208, II).

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 42 Art. 42. – Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans. Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.	Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 213 Art. 42. – Les dispositions de l'article 2224 du Code civil relatif aux délais de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de 2 mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
(<i>Alinéa mod., L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 59, I, 13°</i>) Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au <i>n</i> de l'article 25.	<i>Alinéa supprimé</i>

1° Contentieux de la copropriété

1. – **Délais de prescription des actions personnelles.** Les actions dites personnelles (1) se prescriront dorénavant selon le droit commun (*C. civ., art. 2224*) et donc par 5 ans (au lieu de 10 ans antérieurement. – *V. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 42, al. 1^{er} ; mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 213*). Alors que l'ancien texte renvoyait aux actions « nées de l'application de la loi » du 10 juillet 1965, le nouvel article 42, alinéa 1 vise désormais les « actions ... relatives à la copropriété ».

2° Contentieux des décisions ou des assemblées

a) Notification des décisions de l'assemblée

18. – **Raccourcissement du délai.** – Le délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale impartie au syndic pour procéder à la notification des décisions prises est ramené à un mois (*L. 10 juill. 1965, art. 42, al. 2 ; mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 213*).

b) Contestation des décisions d'assemblée

31. – **Suppression de l'amende civile.** L'amende civile sanctionnant le plaideur agissant en justice de manière dilatoire ou abusive en vue de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés à l'article 25 *n* de la loi du 10 juillet 1965, (2) est supprimée (*V. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 42 ; mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 213*).

II. – DEUXIÈME PARTIE : IMPACT DE LA LOI ELAN SUR LES TEXTES PÉRIPHÉRIQUES

A. – Incidences de la division en lots

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
Code de la construction et de l'habitation Division en lots (nouvel art.)	Art. L. 111-6-1-4. – La division par lots, en propriété ou en jouissance, d'une résidence, d'un appartement ou de tout immeuble à usage d'habitation confère à celui-ci la qualification d'immeuble collectif à usage d'habitation au sens des articles L. 129-1 à L. 129-7.

NB : Les textes cités (CCH, art. L. 129-1 à L. 129-7) peuvent être consultés dans les Annexes au Code de la copropriété, à la rubrique « Carence du syndicat ».

(1) ... entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat...

(2) (travaux comportant transformation addition ou amélioration)

B. – Syndic

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
L. n° 70-9, 2 janv. 1970, texte créé	L. n° 70-9, 2 janv. 1970 texte créé (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 156, I) Art. 14. – Est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende le fait : ... « a bis A) Pour toute personne d'utiliser la dénomination "agent immobilier", "syndic de copropriété" ou "administrateur de biens" sans être titulaire de la carte instituée par le même article 3 ; ».

Protection du titre de syndic. – Le fait d'utiliser la dénomination « agent immobilier » « syndic de copropriété » ou « administrateur de biens » sans être titulaire de la carte instituée par l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 est désormais puni de 6 mois d'emprisonnement ou de 7500 € d'amende (L. n° 70-9, 2 janv. 1970, art. 14 a bis A nouveau : L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 156, I).

C. – Colonnes montantes électriques

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
Code de l'énergie Art. L. 346-1 à L. 346-5 nouveaux	L'article 176, I de la loi ELAN énonce que le titre IV du livre III du Code de l'énergie est complété par un chapitre VI ainsi rédigé : « Chapitre VI Colonnes montantes électriques Art. L. 346-1. – La colonne montante électrique désigne l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage. Art. L. 346-2. – Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité. Le premier alinéa entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée. Dans ce même délai, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages peuvent : 1° Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière ;
Colonnes montantes électriques	

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
	<p>2° Revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.</p> <p>Art. L. 346-3. – Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.</p> <p>Art. L. 346-4. – Lorsque les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages en ont obtenu la propriété en application du dernier alinéa de l'article L. 346-2, les colonnes montantes électriques peuvent être transférées, à la demande des mêmes propriétaires ou copropriétaires, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Elles sont transférées à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert des ouvrages en bon état de fonctionnement ni exiger une contrepartie financière. Il détermine, le cas échéant, les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement desdits ouvrages.</p> <p>Le premier alinéa du présent article entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.</p> <p>Art. L. 346-5. – Les ouvrages mentionnés aux articles L. 344-1 et L. 345-2 ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre. »</p> <p>II. – Nonobstant les éventuelles clauses contraires des contrats de concession, les entreprises concessionnaires de la distribution publique d'électricité ne sont tenues, au cours et à l'issue des contrats conclus avec l'autorité concédante, à aucune obligation financière liée aux provisions pour renouvellement des colonnes montantes électriques transférées au réseau public de distribution d'électricité au titre du chapitre VI du titre IV du livre III du Code de l'énergie.</p>

Une solution législative. – Nous avons évoqué, dans le corps du Code de la copropriété le problème posé par les colonnes montantes d'électricité (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 3, n° 28, p. 38. – V. Pour un point récent de la question, V. A. Lebatteux, Loyers et copr. 2018, comm. 206. – J. Gobert et N. Fouilleul, La délicate question de la responsabilité de la rénovation des colonnes montantes électriques : Gaz. Pal. 19 juin 2018, p. 25*).

L'article 176, I et II, de la loi ELAN insère dans le Code de l'énergie cinq nouveaux articles (L. 346-1 à L. 346-5) destinés à régler la question (sensible) de la qualification des colonnes montantes électriques :

– les colonnes montantes mises en service après la publication de la loi nouvelle appartiennent au réseau public de distribution ;

– quant aux colonnes montantes mises en service avant la publication de la loi, les copropriétaires disposent d'un délai de 2 ans à compter de la promulgation de la loi pour prendre position, soit en acceptant le transfert de ces ouvrages au réseau public de distribution, soit en revendiquant la propriété.

L'article 176, II de la loi ELAN précise :

« II. – Nonobstant les éventuelles clauses contraires des contrats de concession, les entreprises concessionnaires de la distribution publique d'électricité ne sont tenues, au cours et à l'issue des contrats conclus avec l'autorité concédante, à aucune obligation financière liée aux provisions pour renouvellement des colonnes montantes électriques transférées au réseau public de distribution d'électricité au titre du chapitre VI du titre IV du livre III du Code de l'énergie ».

D. – Chauffage

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Code de l'énergie</p> <p>Art. L. 241-9. – Tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. (<i>Mots aj., L. n° 2015-992, 17 août 2015, art. 27, I, 1°, b</i>) « Le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic s'assure que l'immeuble comporte une installation répondant à cette obligation. »</p> <p>Nonobstant toute disposition, convention ou usage contraires, les frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude mis à la charge des occupants comprennent, en plus des frais fixes, le coût des quantités de chaleur calculées comme il est dit ci-dessus.</p> <p>Un décret pris en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article, et notamment la part des frais fixes visés au précédent alinéa, les délais d'exécution des travaux prescrits ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation prévue au premier alinéa, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif (<i>Mots aj. à compter du 17 février 2016, L. n° 2015-992, 17 août 2015, art. 26, I</i>) « résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage ».</p>	<p>Art. L. 241-9. – Tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer ou de réguler la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. Tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de froid doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif. Le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic s'assure que l'immeuble comporte des installations répondant à ces obligations.</p> <p>Nonobstant toute disposition, convention ou usage contraires, les frais de chauffage, de refroidissement et de fourniture d'eau chaude mis à la charge des occupants comprennent, en plus des frais fixes, le coût des quantités de chaleur et de froid calculées comme il est dit ci-dessus.</p> <p>Un décret pris en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article, et notamment la part des frais fixes visés au précédent alinéa, les délais d'exécution des travaux prescrits, les caractéristiques techniques et les fonctionnalités des installations prévues au premier alinéa ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé en tout ou partie aux obligations prévues au même premier alinéa, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif au regard des économies attendues.</p> <p>Lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuels sont utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à chaque radiateur, à moins que l'installation de tels répartiteurs ne soit ni rentable ni techniquement possible.</p> <p>Dans ces cas, d'autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées. Un décret en Conseil d'État précise le cadre de mise en place de ces méthodes. »</p>

Systèmes de comptage. – La loi Elan (art. 71) assouplit les règles figurant à l'article L. 241-9 du Code de la construction et de l'habitation concernant l'individualisation des frais de chauffage et prévoit une individualisation des frais résultant de la fourniture du froid.

Un décret d'application doit compléter le nouveau texte.

E. – Baux réels solidaires

1° Gestion des lots

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
Bail réel solidaire. Gestion des lots	Code de la construction et de l'habitation Loi ELAN, art. 216 Art. L. 255-7. – (<i>Alinéa créé</i>) ...
Nouveau	Dans les immeubles en copropriété ou l'ensemble des logements ou, à défaut l'ensemble des logements d'un volume distinct font l'objet de baux réels solidaires auprès d'un même organisme de foncier solidaire, les titulaires de baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui leur sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le règlement de copropriété peut également prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic en application de l'article L. 255-8 du présent code.

2° Représentation aux assemblées

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
Bail réel solidaire et assemblées de copropriété	Créé, L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 214
Nouveau	Code de la construction et de l'habitation Art. L. 255-7-1. – Pour l'application de la loi n° 65-557 fixant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un bail réel solidaire est assimilée à une mutation et le preneur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur, sous réserve des dispositions suivantes : 1° Le preneur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de décisions prises en application des <i>d</i> et <i>n</i> de l'article 25 et des <i>a</i> et <i>b</i> de l'article 26 de la même loi ou de décisions concernant la modification du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne les spécificités du bailleur réel solidaire. Le bailleur exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote. Aucune charge ne peut être appelée auprès du bailleur y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui pour son compte ; 2° Chacune des parties peut assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.

F. – Vente de lots de copropriété

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Condamnation pénale de l'acquéreur – Vérifications à faire par le notaire.</p> <p>Texte antérieur</p> <p>Art. L. 551-1. – I. – Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 5° bis de l'article 225-19 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique et au 3° du VII de l'article L. 123-3 et au 3° du III de l'article L. 511-6 du présent code, le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement vérifie si l'acquéreur personne physique ou l'un des associés ou mandataires sociaux de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations.</p> <p>À cette fin, le notaire interroge l'Association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat, qui demande consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur au casier judiciaire national automatisé.</p> <p>L'Association pour le développement du service notarial indique au notaire si l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au premier alinéa du présent article. Lorsque l'acquéreur a fait l'objet d'une telle condamnation, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur.</p> <p>II. – L'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit d'un acquéreur ayant fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au I peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire.</p>	<p>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 189 et 190, III et IV</p> <p>Art. L. 551-1. – I. – Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 2° du I de l'article 225-26 du Code pénal, au 3° du IV et au deuxième alinéa du V de l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique ainsi qu'au 3° du VII et au deuxième alinéa du VIII de l'article L. 123-3, au 3° du III et au deuxième alinéa du IV de l'article L. 511-6 et au 3° du II et au deuxième alinéa du III de l'article L. 521-4 du présent code, le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement vérifie si l'acquéreur personne physique ou l'un des associés ou mandataires sociaux de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations.</p> <p>À cette fin, le notaire interroge l'Association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat, qui demande consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur au casier judiciaire national automatisé.</p> <p>L'Association pour le développement du service notarial indique au notaire si l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au premier alinéa du présent article. Lorsque l'acquéreur a fait l'objet d'une telle condamnation, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur. Dans ce cas, le maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien en est informé. »</p> <p>–</p> <p>II. – L'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit d'un acquéreur</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
	ayant fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au I peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire.

Personnes frappée d'une interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

1. - Modification de l'article L. 551-1. - L'article L. 551-1 prescrit au notaire chargé d'établir l'acte de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation, ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, d'effectuer diverses vérifications afin de s'assurer que l'acquéreur n'a pas été condamné pénalement à une interdiction d'acquérir de tels biens.

La loi ELAN reprend la liste des textes en vertu desquels peuvent être édictées de semblables condamnations. Ces textes ont été, les uns et les autres, modifiés par la loi ELAN :

- l'article 225-26 du Code pénal (*L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 190, I, 2°*) ;
- l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique (*L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 190, II*) ;
- l'article L. 123-3 du Code de la construction et de l'habitation (*L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 190, III, 1°*) ;
- l'article L. 511-6 du Code de la construction et de l'habitation (*loi ELAN, III, 2°*) ;
- l'article L. 521-4 du Code de la construction et de l'habitation (*L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 190, III, 3°*).

2. - Information du maire. - Lorsque l'acquéreur a fait l'objet d'une interdiction d'acquérir, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

Dans ce cas, la loi ELAN prescrit que « le maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien en est informé. » (*CCH, art. L. 551-1, I, al. 4*).