



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019



LES RÉFORMES DE LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018 ET DE SES TEXTES D'APPLICATION EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

Conférence inaugurale



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Introduction : **Monsieur PERRINET MARQUET** : professeur de droit privé et Président du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI)

INTERVENANTS :

- Alexandre GARIGOS** : syndic de copropriété
- Maître Éric AUDINEAU** : avocat spécialisé en droit de la copropriété
- Catherine SCHMIDIGER** : rédactrice en chef du magazine *Le Particulier Immobilier*
- Emile HAGEGE** : directeur général de l'ARC et expert au sein du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI)

CONFERENCE ANIMEE :

- **Alain PAPADOPOULOS** : expert en copropriété et rédacteur en chef du site internet universimmo.fr



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Loi ELAN portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- La loi ELAN a été signée le 23 novembre 2018, publiée le 24 novembre au journal officiel et s'est appliquée le 25 novembre 2018.
- Plusieurs dispositions sont dépendantes d'un décret et sont à présent intégralement publiées.
- L'article 215 de cette loi donne pouvoir au gouvernement pour prendre deux ordonnances :
 - Pour l'écriture d'un code de la copropriété avec harmonisation du droit. (délai de 24 mois)
 - La seconde visant, à compter du 1er juin 2020, à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux, destinées à redéfinir les règles de la copropriété des immeubles bâtis notamment en fonction de leurs tailles, de leurs caractéristiques et de leurs destinations et à modifier les règles de gouvernance de la copropriété et les règles d'ordre public applicables (loi du 10 juillet 1965). (délai de 12 mois)

Le projet d'ordonnance a été soumis au CNTGI qui a pu discuter de chacune des dispositions proposées par le gouvernement.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Les décrets et arrêtés qui ont été publiés

- Décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 fixant le montant minimal des pénalités applicables au syndic de copropriété en cas d'absence de communication des pièces au conseil
- Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne
- Décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles. Il modifie le décret du 17 mars 1967.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

La communication au sein de la copropriété



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Documents demandés par le conseil syndical : délai impératif et pénalités de retard

L'article 203 de la loi ELAN a complété l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965

7ème alinéa :

Le conseil syndical reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

En cas d'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.

Commentaires

- L'introduction pour la première fois dans la loi de pénalités à l'égard des syndics en cas de refus ou de retard à faire droit aux demandes du conseil syndical.
- Un montant minimal de pénalités a été fixé par le décret n°2019-503 du 23 mai 2019 à **15 euros** par jour de retard au-delà d'un mois après la demande.
- Aucune précision concernant les conditions d'application.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Un décret qui précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne

- **L'article 205 de la loi ELAN a complété l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965** : a été rajouté un dernier alinéa par la loi ELAN :

Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

Application : à compter du 1^{er} juillet 2020.

- **Le décret n°2019-502 du 23 mai 2019** détaille les documents qui doivent être tenus à disposition :

Tous les copropriétaires	Chaque copropriétaire	Le conseil syndical
- Règlement de copropriété, - carnet d'entretien, - fiche synthétique, diagnostics techniques, - contrats en cours sauf contrat de travail, - PV des 3 dernières AG, devis travaux approuvés - contrat de syndic en cours	- compte individuel, - montant des charges payés par le copropriétaire, - avis d'appel de fonds sur 3 ans	- balance des comptes, - relevés des comptes bancaires, - assignation en justices du SDC et décision de justice, - liste de tous les copropriétaires, - copie de la carte professionnelle et des attestations d'assurance.
		Il manque les factures, le grand livre et les sinistres en cours.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Un décret qui précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne

- Un décret venant combler une lacune de la loi ALUR qui a imposé l'extranet sans en préciser le contenu (article 10 du décret du 27 juin 2019 ajoutant un article 33-1-1 dans le décret du 17 mars 1967)
- Un contenu plutôt ambitieux malgré les manques.
- Mais une obligation de mise à jour beaucoup moins ambitieuse : mise à jour obligatoire de cette base de données **au minimum** une fois par an dans les trois mois qui précèdent l'assemblée générale : risque que cela soit réalisé juste avant l'assemblée générale. Au copropriétaires donc de demander plus !
- Une question reste en suspens : quelles obligations du syndic sortant en matière de transfert des documents électroniques mis en ligne dans l'extranet de la copropriété ? Et plus généralement de l'ensemble des données qui sont réputées être la propriété du syndicat car liées à la gestion des parties communes : devis, mails, SMS etc. ?



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Affichage dans les parties communes
de la date de l'assemblée générale

L'article 3 du décret du 27 juin 2019 complète l'article 9 du décret du 17 mars 1967 :

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. **Sans que cette formalité soit prescrite à peine d'irrégularité de la convocation, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour.** L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.

Une obligation contraignante, mais sans sanction, et qui risque de ne pas être plus respectée par les syndics que celle concernant l'information des occupants sur les décisions d'AG (décret du 15 décembre 2015)...

Avantages espérés :

- lutte contre des convocations d'assemblée générale envoyées à l'insu du conseil syndical et des copropriétaires ?
- inciter davantage les copropriétaires à présenter des questions à l'ordre du jour ?



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Notification, envoi ou dépôt électronique des documents aux copropriétaires

Les articles 64-1 et 64-2 du décret du 17 mars 1967 sont modifiés par l'article 13 du décret du 27 juin 2019 :

- Le copropriétaire peut opter pour recevoir soit les notifications, soit les mises en demeure par voie électronique : accord express obligatoire.
- Faculté de revenir à tout moment sur ce choix : cette décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de cette information.
- Moyen : par courrier AR, lettre électronique recommandée ou consignation le jour de l'assemblée générale dans le procès verbal.

L'article 11 du décret du 27 juin 2019 modifie l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967 :

- Possibilité d'envoi des appels de charges par voie électronique avec un formalisme moins contraignant : accord exprès du copropriété indispensable. L'envoi des appels de fonds en format papier reste la règle.

Nouvel article 64-5 : Documents joints à la convocation : peuvent être déposés sur l'espace sécurisé et dématérialisé du copropriétaire après accord exprès.

- Risque : du fait du volume de ces pièces : qu'elles ne soient pas consultées.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

L'huissier et la copropriété

Le décret du 27 juin 2019 crée les articles R 111-17-1 et -2 et -3 du Code de la construction et de l'habitation.

- L'huissier de justice, ou le clerk assermenté, lorsque les parties communes ne sont pas accessibles librement depuis la voie publique, peut réclamer par tout moyen, une demande d'accès à celles-ci au syndic.
- Le syndic doit lui remettre ce moyen d'accès un délai maximal de 5 jours à compter de la réception de la demande contre récépissé.
- Ce moyen doit être restitué sans délai et contre récépissé après accomplissement de sa mission.



Le Salon Indépendant de la Copropriété
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Les assemblées générales de copropriété : Tenue, pouvoirs, majorité



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Demande d'inscription de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale

Article 10 du décret du 17 mars 1967 est modifié par le décret du 27 juin 2019 :
•« .../...Le syndic rappelle les dispositions **du présent article** sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires. »

Doit être précisée la faculté ouverte à tout copropriétaire et au conseil syndical de demander l'inscription de questions à l'ordre du jour.

Objectif :

Rappeler cette faculté.

Risque :

Un allongement inutile des ordres du jour. Le conseil syndical devra être vigilant.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Des nouvelles règles en matière de « pouvoirs »

Article 22 de la loi du 10 juillet 1965 (assemblée générale)

Points à retenir :

- Toujours trois pouvoirs par personne ou plus, mais le plafond de 5 % a été porté à 10 % : ne représente un intérêt que pour les grandes copropriétés ou quand les pouvoirs ont peu de tantièmes (parking).
- Les époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot ont la possibilité de pouvoir recevoir personnellement des délégations de vote (n'était pas interdit avant mais n'était pas écrit).
- Tout mandataire peut subdéléguer son pouvoir à une autre personne à conditions que cela ne soit pas interdit par le mandat.
- Extension de l'interdiction d'usage d'une délégation de vote aux ascendants et descendants du syndic et à ceux de ses salariés.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Des nouvelles règles en matière de distribution de pouvoir sans indication du nom du mandataire (pouvoirs « en blanc »)

L'article 8 décret du 27 juin 2019 a ajouté l'article 15-1 au décret du 17 mars 1967

Le syndic qui reçoit, en application du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion :

- Au président du conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote.
- En l'absence du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale.

Confirmation d'une recommandation de feu la Commission relative à la copropriété

Renforcement du pouvoir du président du conseil syndical qui pourra sélectionner les personnes présentes à l'assemblée générale défendant en priorité la vision ou la position du conseil syndical sur les questions à débattre.

Il doit être précisé dans le procès-verbal qui a distribué les pouvoirs « en blanc ».



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Possibilité de participation à l'assemblée générale par correspondance

Article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 a été créé par la loi ELAN et pose le principe de deux nouvelles règles pour participer à l'assemblée générale :

Les copropriétaires pourront voter par correspondance :

- Au moyen d'un formulaire envoyé avec l'ordre du jour, et qui doit faire l'objet d'un décret,
- En cas d'abstention : le vote est considéré comme « défavorable »,
- Si « évolution » substantielle de la résolution à l'issue des débats : le vote par correspondance sera considéré comme défavorable pour permettre une action en nullité. Pb : qui est qualifié pour estimer le caractère « substantiel » de l'évolution ?

Compte tenu des nombreuses lacunes de cette disposition, il est probable qu'elle fasse l'objet d'évolutions substantielles dans le cadre de l'ordonnance copropriété.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Mise en place de la participation à l'assemblée générale
par visioconférence ou audioconférence

Article 17-1 A complété par les nouveaux articles 13-1 et 13-2 du décret du 17 mars 1967 (décret du 27 juin 2019) pose le principe du vote par tout moyen de communication électronique

- Le système devra prévoir au minimum la transmission de la voix ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations, ainsi que garantir l'identité de chaque participant.
- C'est l'assemblée générale qui décide du système qui sera utilisé (visio ou audioconférence), ainsi que des modalités de garantie d'identité.
- L'assemblée générale devra valider le devis pour mettre en place le dispositif qu'elle a retenu et qui sera imputé dans les charges de la copropriété.
- Le conseil syndical devra s'assurer de la pertinence du système proposé.
- Information préalable du copropriétaire au syndic : 3 jours francs avant la tenue de l'assemblée.
- Les incidents techniques ayant empêché de faire connaître le vote devront être mentionnés dans le procès-verbal.
- Quid en cas de coupure pendant l'assemblée générale : remettre au vote les résolutions votées pendant cette période ? Considérer les votes comme abstention ou contre ? Considérer le copropriétaire comme absent pour certaines résolutions ?



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Les modifications apportées à la feuille de présence par le décret du 27 juin 2019

L'article 7 du décret du 27 juin 2019 prévoit de nouvelles mentions dans l'article 14 décret du 17 mars 1967 :

- Le mode de participation doit être précisé : présence physique, représentation physique, visio- ou audioparticipation, vote par correspondance
- Il est possible que ce soit le mandataire qui vote par voie électronique...
- Pas d'émargement pour ceux participant par voie électronique ou par correspondance.
- Il devra être précisé la manière dont on traite plusieurs représentations d'un même propriétaire : par ex. vote par correspondance et par pouvoir donné à un tiers



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Une réduction du délai de notification du
procès-verbal de l'assemblée générale

Article 42 de la loi du 10 juillet 1965 nouvellement rédigé - à retenir :

- Le procès-verbal devra être envoyé dans un délai d'un mois (et non plus de deux mois) à compter de la date de la tenue de l'assemblée générale sans pour autant que soient prévues des sanctions.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Les charges



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Une affectation du fonds travaux en respectant les clés de répartition des charges

Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965

2° [...] 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 clefs de répartition des charges.

Conséquences :

- Le fonds travaux n'est pas un fonds global qui peut être utilisé librement.
- Une obligation qui impose aux syndics de créer dans la comptabilité des sous-comptes par lot (et non par copropriétaire) pour suivre l'évolution du fonds travaux qui y est rattaché ?



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Elargissement du champ d'application de la procédure de
déchéance du terme

L'article 210 de la loi ELAN a modifié l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

Action qui permet à partir du premier impayé de charges de pouvoir engager une procédure judiciaire à l'encontre du débiteur, permettant de lui réclamer :

- Toutes les provisions impayées et celles correspondant à des budgets votés et non encore exigibles :
 - Sur budget
 - Sur travaux votés
- Les soldes impayés de régularisation après approbation des comptes
- Les cotisations au fonds de travaux

Permet de condamner « comme en matière de référé » = décision rapide, mais valeur d'une décision « au fond », exécutoire y compris par voie sa saisie immobilière.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Contestation d'une grille de charges

Modification de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 :

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.

Dans l'ancienne rédaction de l'article 42 :

- le TGI ne pouvait intervenir sur les grilles de charges que dans les cas prévus par la loi, maintenant c'est lorsqu'il considère que c'est de sa compétence ;
- le TGI **avait** la faculté de procéder à la modification de la grille de charge contestée à juste titre : aujourd'hui il **doit** y procéder.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Les prescriptions



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Une réduction des délais de prescription en matière d'action personnelle

Article 42 de la loi du 10 juillet 1965 nouvellement rédigé - à retenir :

- Les actions judiciaires qui ne concernent pas le droit de propriété (prescription acquisitive) doivent être engagées dans **un délai de 5 ans** à compter de la survenance du fait déclencheur ou de sa connaissance : cela concerne notamment les actions en recouvrement de charges et en infraction au règlement de copropriété.
- **Le délai de 5 ans** court à compter du lendemain de la publication de la loi soit le 25 novembre 2018. Pour les faits antérieurs, c'est un nouveau délai de prescription qui démarre à cette date. Mais il ne doit pas permettre de dépasser l'ancienne prescription de 10 ans. En clair : application à compter du 25 novembre 2023... (=au-delà du 24 novembre 2023, toutes les actions ayant pour origine un fait antérieur au 25 novembre 2018 seront prescrites)
- Les copropriétés devront accélérer les actions judiciaires en recouvrement à l'égard des copropriétaires débiteurs au risque de ne plus pouvoir les réclamer judiciairement.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Parties communes et règlement de copropriété



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Rajout dans **l'article 3** de la loi, qui définit les parties communes en cas de silence du règlement de copropriété :

- «-tout élément incorporé dans les parties communes ; »
 - «-le droit d'affichage sur les parties communes ;
 - «-le droit de construire afférent aux parties communes. »
- Règle la question des canalisations encastrées qui sont parties communes si aucune mention dans le RCP.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Parties communes spéciales / charges communes spéciales : pas l'un sans l'autre

Nouvel article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965

- Mise en place d'une véritable gestion juridique des parties communes spéciales :
 - Concomitance obligatoire de parties communes spéciales avec des charges spéciales rattachées : il n'y aura donc plus d'a peu près.
 - Décisions concernant ces parties communes spéciales exclusivement réservées aux copropriétaires de la partie commune concernée.
 - Possibilité d'assemblée générale limitée à ces seuls copropriétaires. Quid des personnes habilitées à réclamer cette assemblée générale et de la prise en charges des frais qu'elle engendrera ?



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Rénovation énergétique

Colonnes montantes

Carnet numérique d'information



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Quelle majorité pour le vote des opérations d'amélioration d'efficacité énergétique ?

Les « opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes » sont passés d'un vote à la majorité de l'article 24 à la majorité de l'article 25 et 25-1 (la majorité des voix de tous les copropriétaires mais si plus de 33 % pour, alors ces travaux peuvent être votés à l'article 24)

- Le vote de travaux embarqués sera plus difficile à obtenir.
- Il s'agit d'une disposition incompréhensible puisqu'elle est en totale contradiction avec le plan national du Gouvernement d'accélérer les travaux de rénovations énergétique...



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Une redéfinition des obligations en matière d'individualisation des frais de chauffage et de froid

Les modifications concernant les frais de chauffage et de réfrigération : 3 textes

- La loi ELAN qui a modifié l'Article 241-9 du Code de l'énergie nouvellement rédigé par la loi ELAN intègre la climatisation (fourniture de froid)
- Le décret n°2019-496 du 22 mai 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée et à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel a complété la loi ELAN en modifiant les articles R.241-6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 et 16 du Code de l'Energie.
- L'arrêté du 6 septembre 2019 relatif au même objet qui modifie l'arrêté du 27 août 2012.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Une redéfinition des obligations en matière d'individualisation des frais de chauffage et de froid

Trois strates d'obligations pour les copropriétés :

1. Tout d'abord l'installation de compteurs individuels d'énergie thermique permettant d'identifier pour chaque appartement les consommations réelles de chauffage.
2. Lorsque cela n'est pas possible, il faudra alors installer des répartiteurs de frais de chauffage pour mesurer la consommation de chaleur au niveau de chaque radiateur dans la mesure où cela est techniquement possible ou économiquement rentable, c'est-à-dire que cela n'entraîne pas « des coûts excessifs au regard des économies d'énergie attendues ».
3. Enfin, dans le cas où il n'est pas possible d'installer des répartiteurs de frais de chauffage, un arrêté précise les méthodes alternatives susceptibles d'être employées pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Une redéfinition des obligations en matière d'individualisation des frais de chauffage et de froid :

Précisions par l'arrêté du 6 septembre 2019

Une obligation qui s'impose à toutes les copropriétés équipées en chauffage collectif dont le seuil est de 80 kwh/m²SHAB. Cela représente 85 % des copropriétés équipées en chauffage collectif.

Formule de rentabilité imposée par l'arrêté qui :

- impose un postulat de 15 % d'économies de chauffage
- Liste les coûts à prendre ou non en considération

Formule qui impose dans quasiment tous les cas l'individualisation des frais de chauffage.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Une possibilité de rétrocéder les colonnes montantes électriques aux gestionnaires de réseaux

- L'article 176 de la loi ELAN est venu créer les articles 346-1 et suivants du Code de l'énergie concernant la possibilité de transfert des colonnes montantes électriques se situant dans les copropriétés au réseau public de distribution d'électricité.
- Le principe est que les colonnes montantes mises en service avant la publication de la loi ELAN sont réputées faisant partie de ce réseau public.
- L'article L346-2 du Code de l'énergie prévoit que dans un délai de deux ans, à compter de la promulgation de cette loi, le syndicat des copropriétaires dispose d'un droit dérogatoire permettant de faire connaître à l'autorité concédante et au gestionnaire de réseau sa volonté de garder la pleine propriété des dits ouvrages.
- 2 solutions donc :
 - 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 ;
 - 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.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Le carnet numérique d'information à destination des copropriétaires et des copropriétés

- La Loi ELAN a enfin précisé dans son article 55 ter les règles que devons suivre le carnet numérique d'information dont seul le principe a été mis en place par la loi ALUR, et qui est baptisé « carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement ».
- Article L111-10-5 du code de la construction et de l'habitation
- Si la date d'entrée en vigueur du carnet pour les logements neufs (1er janvier 2020) et les logements existants (1er janvier 2025) est différente, l'objectif est identique et cette démarche doit permettre l'accompagnement et le suivi de l'amélioration des performances sur toute la durée de vie du logement.
- Les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative.
- Le carnet est transféré à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature de l'acte de mutation.
- Un décret doit préciser les conditions d'application.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Compétences du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières

- **Ce sont les articles 13-1 et suivant de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 qui ont été modifiés ou créés. Le décret n°2019-298 du 10 avril 2019 relatif au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières a complété la loi ELAN.**
- Ce conseil a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement régies par la loi n 70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet.
- Ce conseil pourra être consulté pour donner un avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires, relatifs à la copropriété, ce qui aura une incidence sur les propositions de loi ou la rédaction des décret.
- Il est à retenir que les trois experts dans le domaine de la copropriété n'auront qu'un avis consultatif. Les professionnels seront majoritaires, ayant au final le dernier mot sur les avis remis par ce conseil. Le directeur général de l'ARC y siège en tant que « personnalité qualifiée dans le domaine de l'immobilier ou du droit des copropriétés ».
- La commission n'aura pour fonction que d'instruire le dossier en cas de saisine pour ensuite le transmettre si les faits sont suffisamment graves à la DGCCRF.

CNTGI

1 président

+

7 professionnels de
l'immobilier

+

5 représentants des
consommateurs

+

3 personnalités
qualifiées dans le
domaine de
l'immobilier ou du droit
de la copropriété

Commission de contrôle

5 professionnels de
l'immobilier

+

5 représentants des
consommateurs

1 président

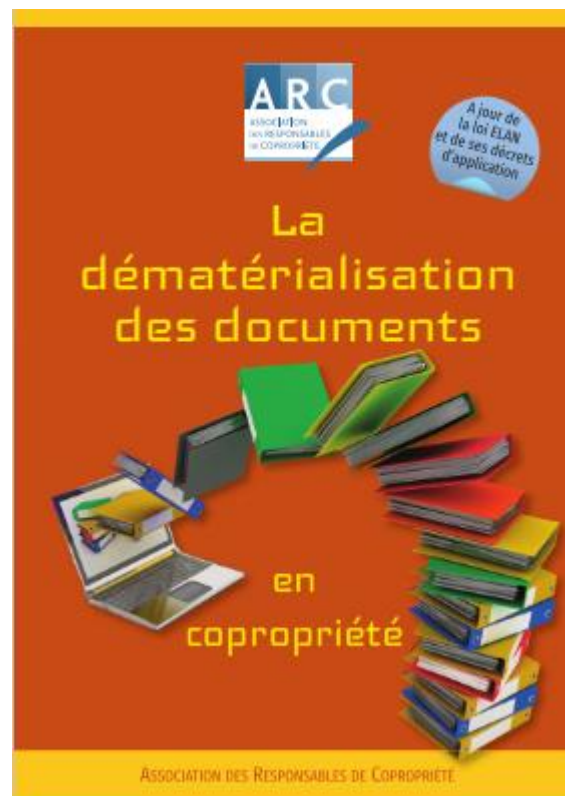
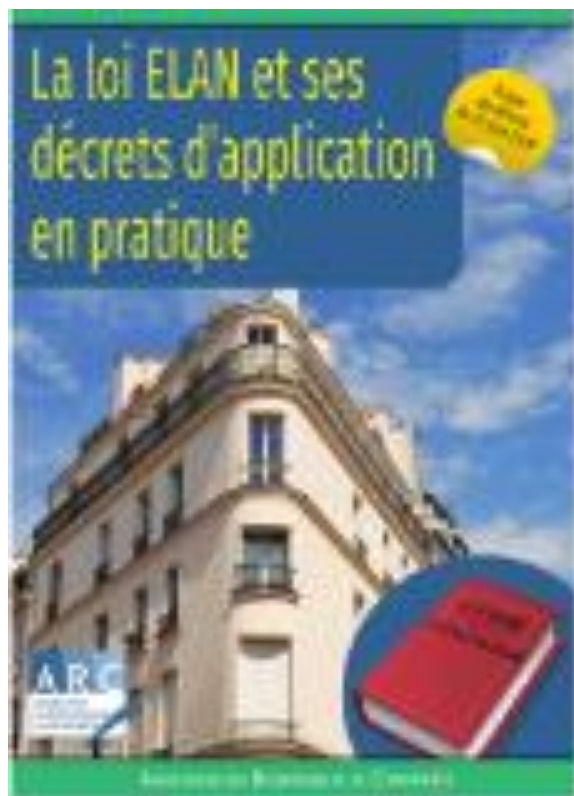


Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Pour aller plus loin





Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr