



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



Les réformes législatives de la loi Alur à la loi Elan en direction des copropriétés en fragiles et/ou en difficultés

Co-animer par Camile Morel et Karima Ben Ahmed
Pôle copropriétés fragiles et/ou en difficulté



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

Présentation : Les principales évolutions de la loi ELAN



Emile HAGEGE, Directeur



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

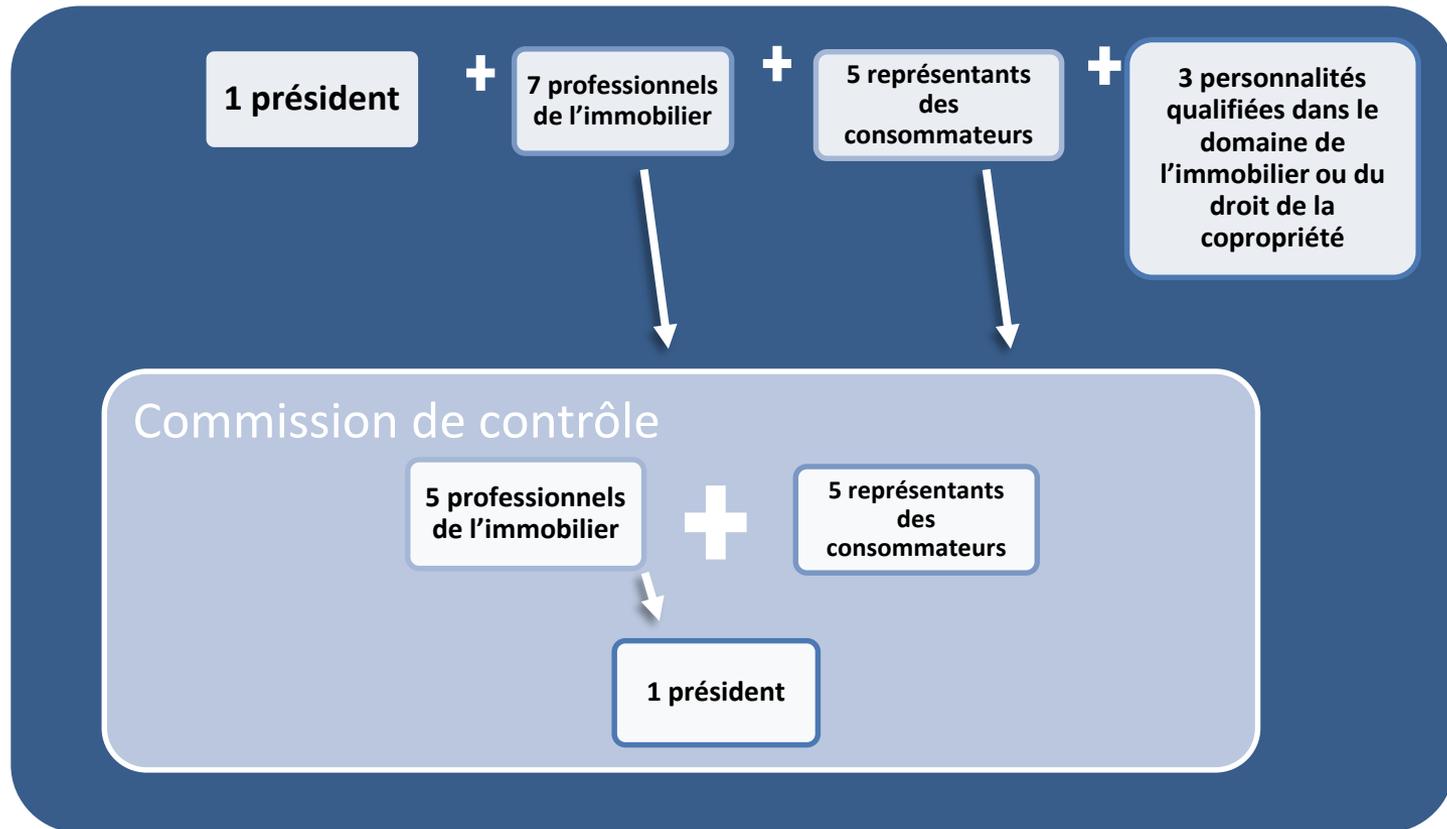
La loi ELAN: un tremplin aux ordonnances

- Sous l'impulsion de l'ARC, la loi ELAN a introduit des dispositions relatives à la copropriété.
- L'ensemble des textes réglementaires issus de la loi ELAN ont été publiés.
- L'ordonnance « Copropriété » comblera les tares ou les insuffisances de certaines dispositions de la loi ELAN.

Les obligations et pouvoirs issus de la loi ELAN à l'égard :

Syndic	Conseil syndical	Copropriétaire individuel	Syndicat des copropriétaires
<p>Remise des documents réclamés par le conseil syndical sous peine d'une pénalité de 15 euros par jour.</p> <p>Définition des documents minimaux devant figurer dans chaque espace de l'extranet de la copropriété.</p> <p>Obligation d'affichage de la date de la prochaine assemblée générale et de la possibilité donnée aux copropriétaires de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour.</p>	<p>En cas de pouvoir sans indication du nom du mandataire, le syndic doit le remettre en priorité au président du conseil syndical.</p> <p>Possibilité de proposer un devis pour l'assemblée générale électronique.</p>	<p>Peut opter pour recevoir les notifications ou les mises en demeure par voie électronique.</p> <p>Peut opter pour recevoir par voie électronique les appels de fonds.</p> <p>Peut décider que les documents joints à la convocation d'assemblée générale soient déposés sur son espace sécurisé et dématérialisé.</p> <p>Peut disposer de trois pouvoirs ou plus, mais le plafond de 5 % a été porté à 10 %.</p>	<p>Possibilité pour un copropriétaire de participer à l'assemblée générale par voie électronique.</p> <p>Le fonds travaux peut être affecté pour tous travaux en respectant sa clé de répartition.</p> <p>La procédure de déchéance du terme s'applique à présent pour les provisions de travaux impayés en cours ainsi que pour les dettes antérieures.</p> <p>La prescription en matière de recouvrement de charges est à présent de 5 ans.</p> <p>Possibilité d'assemblée générale spécifique à des parties communes spéciales.</p> <p>Durcissement de la majorité en matière de travaux embarqués.</p> <p>Renforcement des obligations en matière d'individualisation des frais de chauffage.</p> <p>Possibilité de rétrocéder les colonnes montantes électriques au gestionnaire de réseau.</p>

Nouvelle organisation du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI)





Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Les objectifs de la loi ELAN en matière de copropriété

- Un durcissement des obligations à l'égard du syndic en mettant en place notamment des sanctions.
- Un renforcement du pouvoir du conseil syndical, dont son président.
- Un accès à l'information plus important vis-à-vis des copropriétaires.
- De nouvelles règles permettant la tenue et la participation aux assemblées générales.
- De nouvelles dispositions en matière de contentieux et plus particulièrement en ce qui concerne le recouvrement des charges.
- De nouvelles obligations en matière d'individualisation des frais de chauffage.



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

**Présentation : Les impacts de la loi
JUSTICE à compter du 1^{er} janvier 2020 sur
le recouvrement des charges**



Martine WAKIN, Juriste



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

**Présentation : de la loi ALUR à la loi ELAN,
quelles avancées en matière de
recouvrement des charges ?**



**Karima Ben Ahmed, Responsable Pôle - Chargée de relation
collectivités**



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Les 5 Objectifs

1) Combattre les débiteurs chroniques notamment les marchands de sommeil :

- ✓ **Interdiction pour le débiteur de voter et d'utiliser un mandat en cas de question concernant la saisie de son lot** (Certains gros « *marchands de sommeil* » qui ne payaient pas leurs charges empêchaient ainsi la saisie de leur lot), article 19-2 de la loi du 10/07/65.
- ✓ **Impossibilité pour un copropriétaire débiteur d'acheter un autre lot dans sa copropriété s'il ne paie pas ses arriérés dans un délai restreint, article 20 de la loi du 10/07/65, (même indirectement par le biais d'une SCI).**

2) Accélération des procédures judiciaires pour améliorer le recouvrement :

- ✓ **Elargissement du champ d'application de la procédure de déchéance du terme article 19-2 (article 14-1 et 14-2 + aux dettes antérieurs au budget)**
- ✓ **Réduction du délai de prescription à 5 ans (au lieu de 10 ans)**



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

3) Réforme et amélioration des dispositions :

- ✓ Réforme et amélioration de la procédure d'alerte en cas d'impayé dépassant un certain seuil (**15 % ou 25 % selon la taille de la copropriété**) de la procédure d'alerte des articles 29-1 A et 29-1 B de la loi de 1965. **Les collectivités territoriales pourront aussi initier la procédure d'alerte article 29-1 A et 29-1 B de la loi du 10 juillet 1965.**
- ✓ En cas d'opposition au prix de vente par le syndic, **obligation pour le notaire de verser la somme au syndic dans les trois mois**, sauf si le copropriétaire conteste en justice, article 20 de loi du 10 juillet 1965.
- ✓ Amélioration du privilège spécial dont bénéficient **les syndicats de copropriétaires article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965. Le privilège spécial inclus les indemnités judiciaires et les dépenses. Reste les indemnités de l'article 700.**



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

4) Clarification et encadrements des frais et des honoraires :

- ✓ Contrat type syndic - article 9.1. Frais de recouvrement
- ✓ Obligation d'une convention d'honoraire d'avocat

5) Désengorgement des tribunaux :

- ✓ Simplifier la procédure pour les petites créances de – 4000 € (titre exécutoire via un huissier)
- ✓ Procédure de conciliation amiable (attention modification 2020)



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

- **Rappelons les conséquences des impayés de charges :**
- ✓ **Augmentation de charges qui entraînera de nouveaux impayés de charges ;**
- ✓ **Créances irrécouvrables supportées par le SDC lors de saisies immobilières ;**
- ✓ **Manque de trésorerie (retard ou non paiement des prestataires et des fournisseurs) ;**
- ✓ **Abus de frais de procédure rejetés par les tribunaux restants à la charge du SDC ;**
- ✓ **Administration judiciaire**
- ✓ **Incapacité à réaliser les travaux ;**
- ✓ **Dévalorisation du standing de la copropriété ;**
- ✓ **Désertion et désintéressement des copropriétaires au profit de marchands de sommeil ou copropriétaires bailleurs.**



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

I. Les réformes de la loi ALUR

Loi ALUR



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019



➤ Impayés de charges et mutation :

- ✓ Interdiction pour le débiteur de voter et d'utiliser un mandat en cas de question concernant la saisie de son lot article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.
- ✓ Bloquer une nouvelle acquisition dans l'immeuble par un copropriétaire débiteur. *Copropriétaire ayant au moins fait l'objet d'une mise en demeure de payer restée infructueuse depuis plus de 45 jours (article 20 de la loi du 10 juillet 1965)*
- **Et si aucun certificat du syndic attestant du règlement des charges n'est produit, l'avant-contrat est réputé nul et non avvenu aux torts de l'acquéreur,**

Délivrance par le syndic d'un certificat ayant moins d'un mois de date attestant, soit :

- que l'acquéreur n'est pas copropriétaire,
- que l'acquéreur déjà copropriétaire n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure pour une dette de charges.

Loi ALUR



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

➤ Effet de l'opposition adressée par le syndic au notaire (article 20 de la loi du 10 juillet 1965)

1. Notification de la vente dans les 15 jours du transfert de propriété.
2. Dans le délai de 15 jours à compter de la réception de cette notification, le syndic forme opposition au prix de vente (par voie d'huissier).
3. Le notaire doit alors reverser la somme litigieuse dans **un délai de 3 mois** (sauf si le copropriétaire vendeur saisit le tribunal pour contester les charges qui lui sont réclamées).



Loi ALUR



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

- **Réforme et amélioration de la procédure d'alerte en cas d'impayé dépassant un certain seuil (15 % ou 25 % selon la taille de la copropriété) de la procédure d'alerte des articles 29-1 A et 29-1 B de la loi de 1965.**

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi d'une même demande par :

- Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble.
- Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Loi ALUR



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

➤ Elargissement du privilège immobilier (article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965)

1^{er} janvier 2017

Le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du Code civil couvre désormais aussi les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires et le remboursement des dépens.

Loi ALUR





Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

➤ Une nouvelle procédure simplifiée instaurée par loi Macron du 6 août 2015

Décret n° 2016-285 du 9 mars 2016 relatif à la procédure simplifiée de recouvrement des petites créances pour dettes inférieures à 4 000 euros

Principales étapes

1. Mise en demeure préalable par huissier.
2. Le copropriétaire débiteur dispose d'un mois pour manifester son accord à partir de la lettre AR envoyée par l'huissier.
3. **L'huissier doit constater l'accord des parties, notamment du copropriétaire débiteur sur le montant de la créance, passé le délai d'un mois.**
4. Une fois l'accord constaté, l'huissier délivre le titre exécutoire du montant de la créance.





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

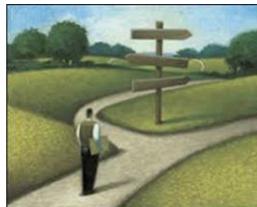
➤ Conciliation (Attention nouvelle réforme est prévue)

☐ Phase de conciliation : Interne à la copropriété

- ✓ Exemple : Proposition d'échéancier de paiement par exemple (maximum 24 mois) **Ne pas oublier de le signaler DANS LA MISE EN DEMEURE**

☐ CONCILIATION DE JUSTICE (Demande au greffe de la liste des conciliateurs dans le département)

L'objectif de procédure de conciliation est de parvenir à un accord amiable entre la copropriété et le débiteur. En cas d'aboutissement des négociations, il peut y avoir un constat d'accord ou un accord homologué. A défaut d'accord, la procédure de conciliation prend fin.





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

➤ Convention d'honoraires d'avocat a fournir au SDC

Article 51 modifiant l'article 10 la loi du 31 décembre 1971 « portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques »

N.B. Aucune sanction n'est formellement prévue pour les avocats refusant de fournir une convention d'honoraires mais :

- Possibilité de saisir la DGCCRF (Direction Générale de la Concurrence de la Consommation et Répression des Fraudes), autorisée à rechercher et à constater les manquements à cette nouvelle obligation.
- Le Conseil National des Barreaux (CNB) prévoit d'intégrer des sanctions relatives à cette nouvelle obligation dans son règlement intérieur national.





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

- **Le contrat type de syndic - Les frais imputables au débiteur sont limités dans le cadre du contrat type de syndic (Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)**
 - **Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;
Relance après mise en demeure ;**
 - **Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;
Frais de constitution d'hypothèque ;**
 - **Frais de mainlevée d'hypothèque ;
Dépôt d'une requête en injonction de payer ;**
 - **Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;**
 - **Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;**
- ☐ **(toujours pas de décret pour le plafonnement de certains honoraires)**

Loi ALUR



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

II. Les réformes de la loi ELAN





Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

❑ **Elargissement du champ d'application de la procédure de déchéance du terme** **Article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965**

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 trente 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.

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.

Éléments à retenir, une procédure qui :

- 1. - s'étend aux appels de fonds travaux ;**
- 2. - permet de condamner sur les dettes des exercices précédents ;**
- 3. - déchéance sur termes pour les charges dues sur l'exercice en cours**
- 4. Permet une décision au fond**





Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

❑ Réduction du délai de prescription à 5 ans (au lieu de 10 ans)

- ✓ 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 les actions en recouvrement de charges et en responsabilité essentiellement.
- ✓ Le délai de 5 ans court à compter du lendemain de la publication de la loi soit le 25 novembre 2018.
- ✓ **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 procès-verbal devra être envoyé dans un délai d'un mois à compter de la date de la tenue de l'assemblée générale sans pour autant que soient prévues des sanctions.



Le permis de louer



1^{ère} partie

Ce que prévoit la loi

2^{ème} partie

Retour d'expérience sur la mise en place du permis de louer à Evry
Courcouronnes

Intervenants

Clément Tsyboula- Chargé de mission au pôle copropriétés fragiles et en difficulté de l'ARC
Aurélia PETIT - Directrice Habitat, Hygiène et Renouvellement Urbain EVRY COURCOURONNES

Le permis de louer

1^{ère} partie : Ce que prévoit la loi

Article 92 et 93 de la loi ALUR

Objectif : créer un outil à l'échelle locale pour lutter contre l'habitat indigne

Moyens : la collectivité avec ou non la compétence habitat délimite un territoire ou un ensemble immobilier ou le permis de louer sera imposé à toutes les locations en bail meublé ou non meublé (hors bailleurs sociaux).

Sont concernées : toutes mises en location, remises en location

Ne sont pas concernés : le renouvellement de bail

2 outils créés par le législateur :

- ✓ **L'autorisation préalable de mise en location : en amont** de la signature du bail
- ✓ **La déclaration de mise en location : après** la signature du bail

Le permis de louer

L'autorisation préalable de mise en location	La déclaration de mise en location
Formulaire Cerfa 15652*01	Formulaire Cerfa 15651*01
Dossier de diagnostics technique à adjoindre	Dossier de diagnostics technique à adjoindre
Dépôt de la demande contre remise d'un récépissé	Dépôt de la déclaration contre remise d'un récépissé
Délai de 1 mois pour obtenir l'autorisation. Passé ce délai : l'autorisation est tacite	Déclaration à faire dans un délai de 15 jours suivant la signature du contrat de location
Rejet de la demande : doit préciser la nature des travaux (sécurité ou salubrité publique)	Récépissé de dépôt transmis au locataire pour information par le propriétaire
Le rejet est transmis la CAF, MAS et services fiscaux	Déclaration complète : pas d'autre formalité
Le rejet ou l'autorisation assortie de réserves sont transmis au PDALHPD	Déclaration incomplète : accusé réception avec liste des documents demandés dans un délai d'1 mois maximum. Sinon : une nouvelle déclaration doit être déposée.
Si location sans autorisation, possibilité d'amendes d'au plus 15.000 € (gérée par le préfet)	
Pas d'autorisation possible en cas d'arrêt d'insalubrité, de péril ou relatif au équipement commun dans l'immeuble	Si absence de déclaration : sans effet sur le bail mais pas de tiers payant possible (APL) et possibilité d'amendes d'au plus 5.000 € (gérée par le préfet)

Le permis de louer Les limites du déclaratif

Les formulaires Cerfa demandent des précisions d'ordre technique :

A l'immeuble :

- Si copropriété,
- Période de construction,
- Si local poubelle, si extincteurs

Au logement :

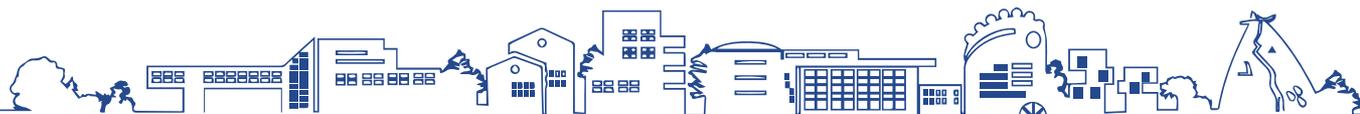
- Surface habitable et nombre de pièces principales
- Ouvertures donnant sur l'extérieur dans les pièces principales (fenêtres)
- Equipements disponibles dans cuisine, salle de bain et WC
- Si « ventilation » dans cuisine, salle de bain et WC
- Le type d'énergie utilisée pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire mais aussi pour la cuisson et autres usages
- Le type de système de production de chauffage et d'ECS

Le permis de louer Les limites du déclaratif

Le dossier de diagnostics immobiliers doit être joint à la demande (Loi 89-462 du 6 juillet 1989 - Article 3-3)

- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) si le logement date d'avant janvier 1949
- Etat des risques et pollutions si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches, ...)
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans
- Etat de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans.

Des visites techniques peuvent être diligentées : quel cadre?



La mise en place des Permis de louer à Evry-Courcouronnes

Contexte :

Volonté politique

Dégradation du cadre de vie

Recensement dérives



Attente des habitants

Envoyer un signal

Compléter la boîte à outils



Outils :

Le régime de déclaration de mise en location :

- Mis en place sur tout le périmètre de l'ex commune d'Evry
- Rôle d'observation

Le régime d'autorisation de mise en location :

- Mis en place par la Ville sur 12 copropriétés en dispositifs publics (OPAH et Plans de Sauvegarde)
- Rôle préventif et « incitatif »

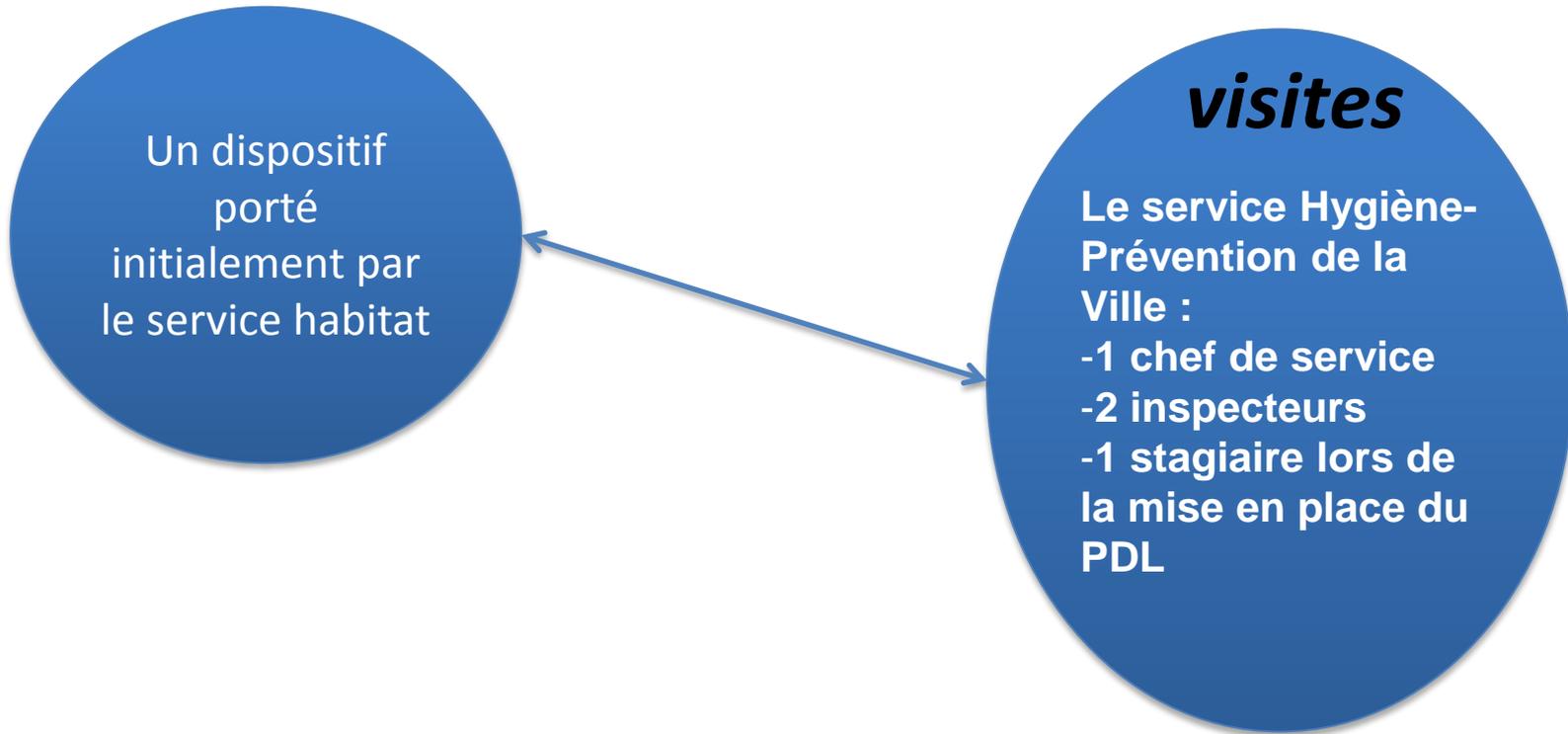
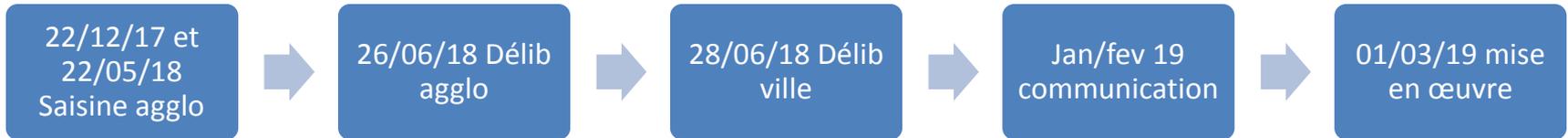
Demande d'autorisation préalable en mairie avant toute nouvelle mise en location

Visites systématiques du logement par les services de la Ville

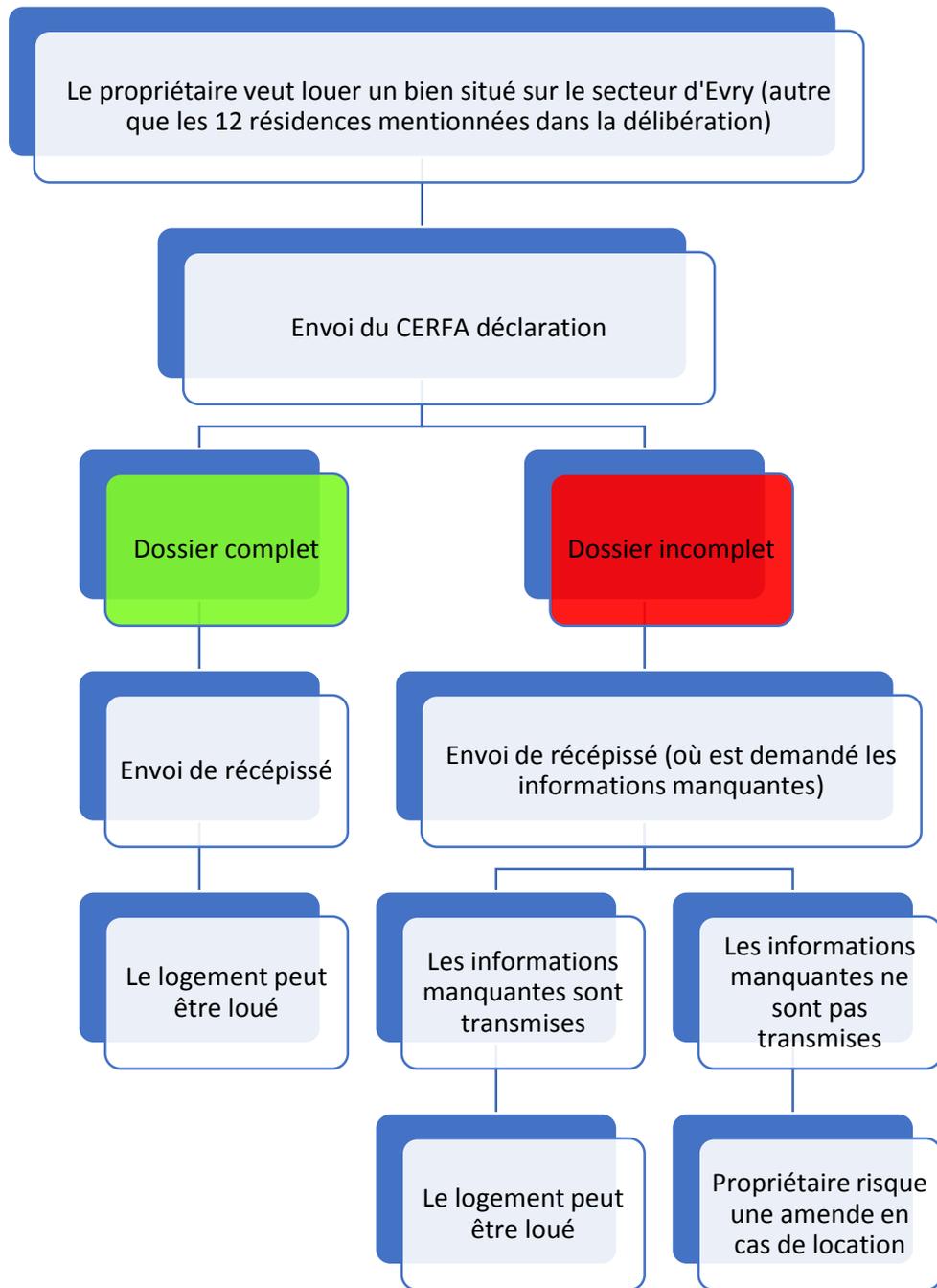
Autorisation ou refus de mise en location du bien



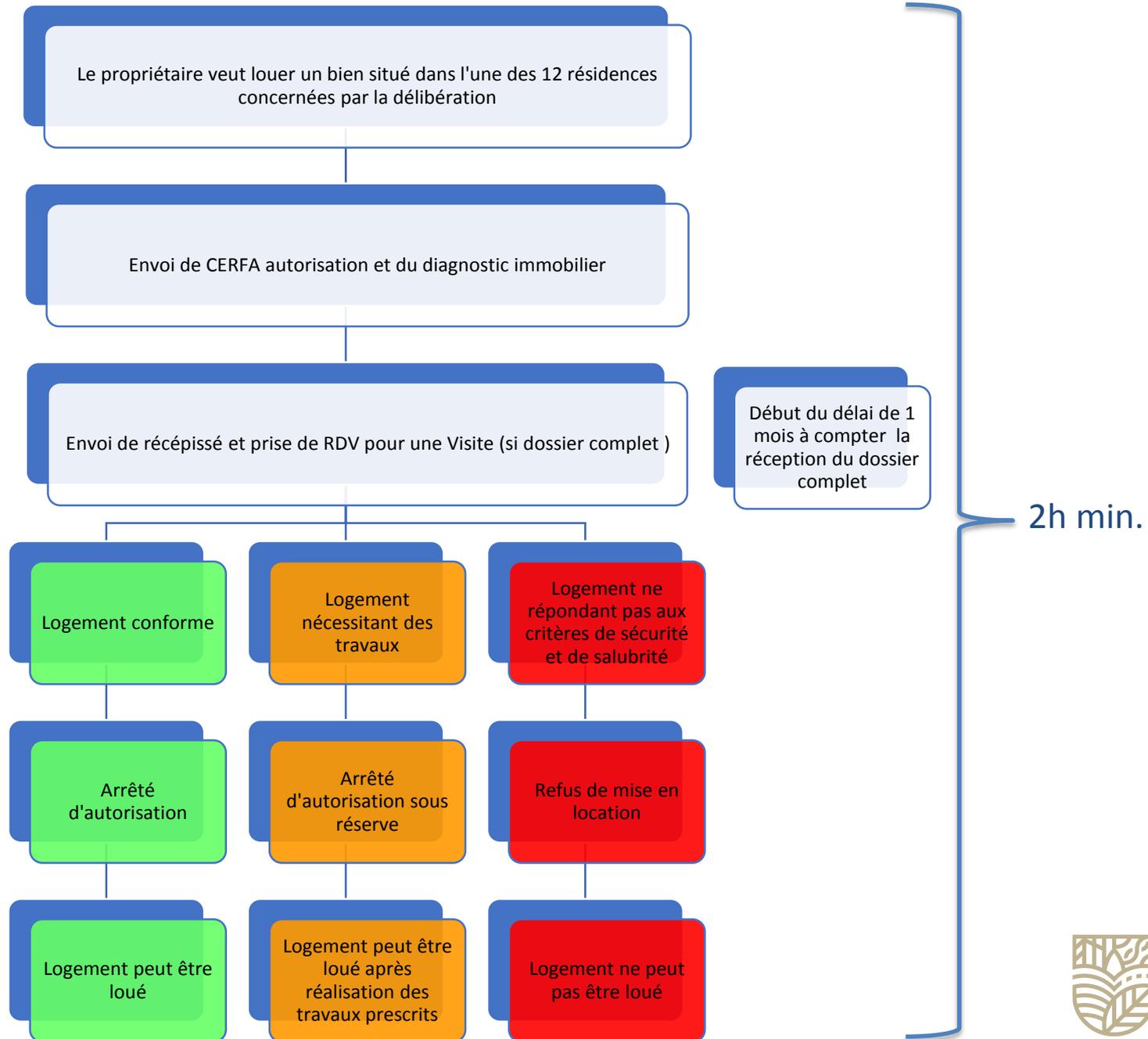
Mise en place:



Déclaration



Autorisation

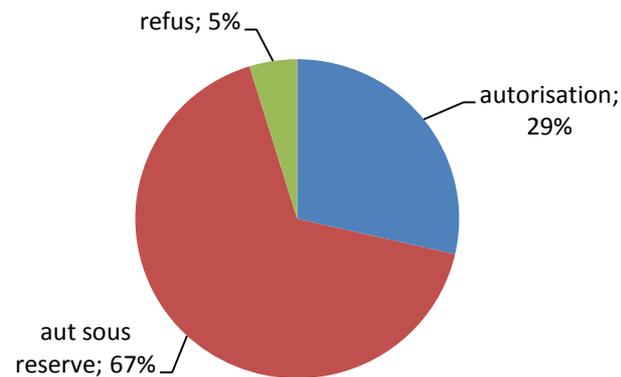


Bilan à 8 mois:

170 déclarations
50 demandes d'autorisation

1 autorisation tacite

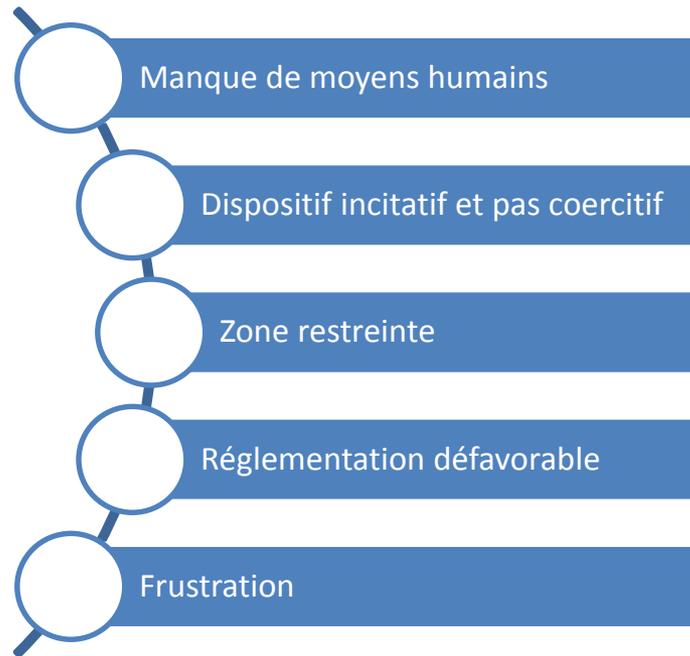
Instruction des demandes d'autorisation



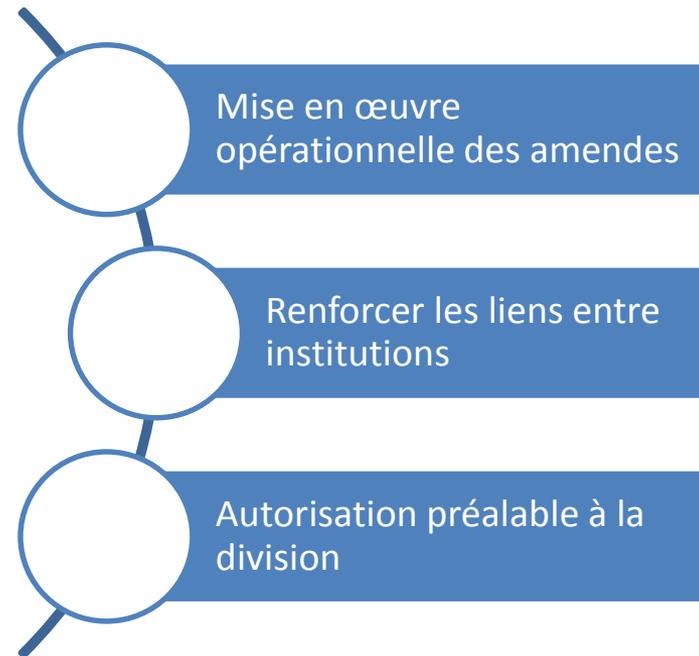
+60% colocation

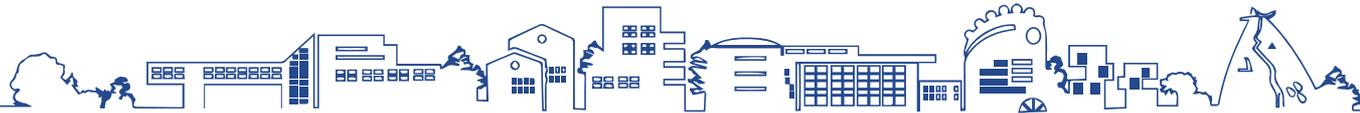


Limites



Axes d'amélioration





Ville de l'agglomération Grand Paris Sud

Seine - Essonne - Sénart

Merci pour votre attention !

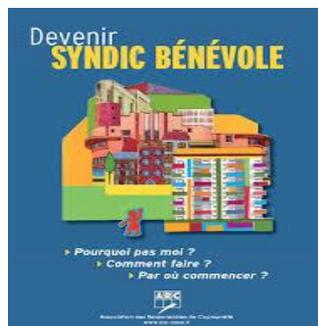




Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11^{ème} édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

**Présentation : Remise en fonctionnement d'un
Syndicat ou sortie de crise**

Une solution !



**Virginie GUIHARD,
Pôle syndics Bénévoles**



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019



Mise sous administration provisoire : plus la seule solution pour convoquer légalement une assemblée générale appelée à désigner un syndic

Application de l'article 17 de la loi de 1965

- Pour remettre en fonctionnement un syndicat de copropriétaires
- Pour sortir d'une gestion par un syndic professionnel indélicat et/ou incompétent



Exception à la convocation d'une telle assemblée générale par un copropriétaire

Non applicable dans le cas où une assemblée générale appelée à désigner le syndic se serait tenue et n'aurait pas (ou pu) statuer sur la désignation du syndic.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Depuis la loi du 03 août 2015 : s'il n'y a pas ou plus de syndic légalement mandaté, un « simple » **copropriétaire est habilité à convoquer** lui-même une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic professionnel ou bénévole.

Article 17 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

« [...] Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. [...] ».



Exception à la convocation d'une telle assemblée générale par un copropriétaire

Non applicable dans le cas où une assemblée générale appelée à désigner le syndic se serait tenue et n'aurait pas (ou pu) statuer sur la désignation du syndic.



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

L'ordre du jour de cette assemblée générale ne doit toutefois porter **que sur la question de désignation du syndic.**

En **annexe**, doit être obligatoirement joint **la proposition (ou les propositions) de contrat-type de syndic professionnel et/ou non-professionnel.**





Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Les points de vigilance

Cette assemblée générale doit respecter certains points communs à la tenue de la plupart des assemblées générales :

- **En matière de convocation :**
 - délai légal de convocation : **21 jours francs** entre le lendemain de la réception de la convocation et la veille de l'assemblée, cette assemblée générale n'ayant pas de caractère d'urgence au sens stricte de la loi,
 - modalités de notification : par **LRAR ou remise en main propre contre émargement ou récépissé**,
 - convocation de **l'ensemble des copropriétaires en respectant leur statut juridique**.
- **En matière de tenue et d'animation :**
 - élection d'un **bureau de séance** : le futur syndic, si bénévole, ne pouvant être président de séance mais de préférence secrétaire,
 - le **futur syndic ne peut détenir de pouvoir de copropriétaire(s)** absent(s) souhaitant se faire représenter ;
 - respect de l'ordre du jour prévu dans la convocation **sans ajout de questions supplémentaires**,
- **En matière de retranscription, procès-verbal :**
 - signé par les membres du bureau de séance ;
- **retranscription de l'article 42 alinéa 2 de la loi de 1965** : *« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai 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 deux 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 deux 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. »*
 - **notification du procès-verbal en LRAR aux copropriétaires absents non représentés ou opposants dans un délai de un mois.**



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



LE REGISTRE DES
COPROPRIÉTÉS



Un outil à utiliser par les collectivités

- Identifier les copropriétés sans syndic (immatriculation par les notaires)
- Mobiliser les copropriétaires à remettre en fonctionnement légal leur syndicat des copropriétaires



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

Questions- Réponses

Merci pour votre participation et bon salon





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

La loi ELAN et ses décrets d'application en pratique

A jour du décret du 27 juin 2019

CODE DE LA COPROPRIÉTÉ

ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ

ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ

La loi ELAN et ses décrets d'application en pratique
10 €



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11 ème 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