

LES RÉFORMES DE LA LOI ELAN EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ



INTERVENTIONS

- Mme Estrosi-Sassone, sénatrice et rapporteure de la loi ELAN au Sénat
- Maître Eric Audinot, avocat spécialisé dans le droit de la copropriété
- M. Garrigos, syndic de copropriété
- M. Alain Papadopoulos, expert en copropriété
- M. Gérard Andrieux, président de l'ARC
- M. Emile Hagège, directeur général de l'ARC

RÉTRO-PLANNING DE LA LOI ELAN

- Mercredi 4 avril 2018 : examen du projet de loi ELAN en Commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale, dont l'un des rapporteurs est M. Richard LIOGER
- Mercredi 13 juin 2018 : examen du projet de loi ELAN en Commission des affaires économiques du Sénat, dont la rapporteure est Mme Dominique ESTROSI-SASSONE
- Mercredi 19 septembre 2018 : adoption de la loi ELAN par la Commission mixte paritaire
- Mercredi 3 octobre 2018 : adoption par l'Assemblée Nationale du projet de loi ELAN
- Mardi 16 octobre 2018 : discussion au Sénat sur le projet de loi ELAN

I. LA MISE EN PLACE DE PÉNALITÉS EN CAS DE RETARD PAR LE SYNDIC À LA REMISE DES PIÈCES RÉCLAMÉES PAR LE CONSEIL

Article 21 de la loi du 10 juillet 1965
SYNDICAL
nouvellement rédigé

7^{ème} 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.

Nos 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 qui sera défini par le Gouvernement et non par le syndic.

II. UNE AFFECTATION DU FONDS TRAVAUX EN RESPECTANT LES CLÉS DE RÉPARTITION DES CHARGES

Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 nouvellement rédigé

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.

Nos commentaires :

- Une interdiction légale d'affecter le fonds travaux de façon aveugle.
- 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.

III. UN DÉCRET QUI PRÉCISE LA LISTE MINIMALE DES DOCUMENTS DEVANT ÊTRE ACCESSIBLES EN LIGNE

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965
nouvellement rédigé

I. Dernier alinéa :

- de proposer 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 accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

Nos commentaires :

- Il s'agit d'une conséquence de l'absence de vrai extranet fourni par les syndics qui sont généralement des coquilles vides, leur permettant surtout d'augmenter leur productivité.
- Le décret devra prévoir distinctement les documents devant figurer dans l'espace sécurisé du conseil syndical et dans celui des copropriétaires.

IV. ELARGISSEMENT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE DÉCHÉANCE

Article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 nouvellement rédigé

Alinéa 1 et 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 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.

Nos commentaires :

Trois éléments à retenir, une procédure qui :

- s'étend aux appels de fonds travaux ;
- permet de condamner sur les dettes des exercices précédents ;
- permet une décision au fond impliquant une demande d'appel si le copropriétaire souhaite la contester.

V. DES NOUVELLES RÈGLES EN MATIÈRE DE POUVOIR

Article 22 de la loi du 10 juillet 1965 nouvellement rédigé

I. : 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 10 %** des voix du syndicat. **Chacun des époux copropriétaires communs 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 une 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 aux mandataires qu'il choisit.**

Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

- 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.**

Nos commentaires :

Trois points à retenir :

- Le plafond de 5 % a été augmenté à 10 %.
- Les époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot ont la possibilité de pouvoir recevoir personnellement des délégations de vote.
- Tout mandataire peut subdéléguer son pouvoir à une autre personne à conditions que cela ne soit pas interdit par le mandat. Cela implique notamment que les locataires pourront disposer d'un pouvoir par le biais d'une

VI. POSSIBILITÉ DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PAR VIDÉO CONFÉRENCE OU VOTE PAR CORRESPONDANCE

Article 17 de la loi du 10 juillet 1965 augmenté

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.

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.

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.

Nos commentaires :

- Ce dispositif crée un vote abstention à deux vitesses : neutre au cours de l'assemblée générale, contre en cas de vote par correspondance.
- La notion de « substantielle » reste trop floue, ce qui va sûrement entraîner de nombreux contentieux ou du moins des contestations de votes de résolutions.

VII. SUPPRESSION DES OPÉRATIONS D'AMÉLIORATION D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE SE VOTANT UNIQUEMENT À LA MAJORITÉ ABSOLUE DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965
nouvellement modifié

- II. :
- Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :
[...]
 - g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;
 - i) La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.**
[...]
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.

Nos commentaires :

- 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 énergétiques.

VIII. UNE RÉDUCTION DES DÉLAIS DE PRESCRIPTION EN MATIÈRE D'ACTION PERSONNELLE

Article 42 de la loi du 10 juillet 1965
nouvellement rédigé

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.

Nos commentaires :

- 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.

IX. UNE POSSIBILITÉ D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SPÉCIALE OU UN VOTE LIMITÉ AUX COPROPRIÉTAIRES CONCERNÉS

Article 6 de la loi du 10 juillet 1965
augmenté

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Article 6-1

En cas de modification [...] L'inexactitude de cette déclaration entraîne le rejet de la formalité de publicité.

Art. 6-2. - Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

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.

Nos commentaires :

- Le syndic pourra convoquer une assemblée générale spéciale réservées aux copropriétaires des parties communes ou organiser au cours de l'assemblée générale ordinaire un vote spécifique aux seuls copropriétaires des parties communes.

X. COMPÉTENCES DU CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRES

Article 13-1 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 nouvellement rédigé

Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1er par les personnes mentionnées au même article 1er.

Le conseil fait des propositions au ministre de la justice et aux ministres chargés de la consommation et du logement au sujet des conditions d'accès aux activités mentionnées audit article 1er et des conditions de leur exercice, s'agissant notamment :

1° De la nature de l'obligation d'aptitude professionnelle prévue au 1° de l'article 3 ;

2° De la nature de l'obligation de compétence professionnelle prévue à l'article 4 ;

3° De la nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1 ;

4° Des règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, à leurs représentants légaux et statutaires, dont le contenu est fixé par décret.

Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs aux conditions d'accès aux activités mentionnées à l'article 1er et aux conditions de leur exercice ainsi que sur l'ensemble des projets de textes législatifs et réglementaires relatifs à la copropriété.

Le conseil établit chaque année un rapport d'activité.

Nos commentaires :

- Il n'y a pas d'évolution notable par rapport aux moutures précédentes.
- Le point important à retenir est que ce conseil est 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.

X. COMPOSITION DU CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRES

Article 13-2 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 nouvellement rédigé

Le conseil comprend :

1° Sept membres représentant les personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3, choisies en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels représentatifs des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée au même article 3 ;

2° Cinq membres représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 811-1 du code de la consommation ;

3° Trois personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier ou du droit des copropriétés, qui ne disposent pas de droit de vote et dont les avis sont consultatifs ;

4° Un président nommé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation et qui ne peut pas être une personne mentionnée aux 1° à 3° du présent article.

Les membres du conseil sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

Nos commentaires :

- 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.

X. FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE CONTRÔLE

Article 13-2-1 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 nouvellement rédigé

Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières comprend une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui instruit les cas de pratiques abusives portées à la connaissance du conseil.

La commission adresse son rapport pour avis au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières. Le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières propose à la délibération du conseil la transmission du rapport à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation conformément aux dispositions de l'article 8-3.

La commission est composée de :

1° Cinq représentants des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3, choisies en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels représentatifs des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée au même article 3 ;

2° Cinq représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs oeuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 811-1 du code de la consommation.

Le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières désigne le président de la commission de contrôle parmi les personnes mentionnées au 1° du présent article.

Les membres de la commission sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

Nos commentaires :

- 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.
- Il sera intéressant de connaître les titulaires des représentants des professionnels sachant qu'actuellement il s'agit surtout de grands patrons de groupes de syndicats.

- **CNTGI**

- 1 président

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

- 7 professionnels de l'immobilier

- 5 représentants des consommateurs

- **Commission de contrôle**

- 5 professionnels de l'immobilier

- 5 représentants des consommateurs

- 1 président

XI. UNE REDÉFINITION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE ET DE FROID

Article 241-9 du Code de l'énergie
nouvellement rédigé

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 **et 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**.

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.

Un décret pris en Conseil d'Etat 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**.

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. 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'Etat précise le cadre de mise en place de ces méthodes.

Nos commentaires :

- La confirmation d'un équipement qui donne une quantité de chaleur, disqualifiant définitivement les répartiteurs de frais de chaleur.
- Pour être dispensés de l'obligation, il faudra démontrer soit le manque de rentabilité du dispositif, soit les difficultés techniques qu'entraîne l'installation.
- La question en suspens est donc de déterminer à partir de quel seuil le dispositif n'est plus rentable.

XII. UNE POSSIBILITÉ DE RÉTROCÉDER LES COLONNES MONTANTES ÉLECTRIQUES AUX GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX

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° du 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° 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 ;

« 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.

« Art. L. 346-3. - Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

« 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.

« 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° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Nos commentaires :

- Le Gouvernement a voulu apporter une réponse claire en considérant que ENEDIS doit prendre en charge l'entretien intégral des colonnes montantes électriques à partir du moment où le syndicat des copropriétaires le lui transfert.

XIII. INSTAURATION D'UN CARNET NUMÉRIQUE D'INFORMATION À DESTINATION DES COPROPRIÉTAIRES ET DES COPROPRIÉTÉS

Article 111-10-5 du Code de la construction et de l'habitation

I. - Il est créé pour tout logement un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien de ce logement.

Constituent des logements au sens du présent article les locaux destinés à l'habitation mentionnés à l'article L. 631-7.

Ce carnet permet de connaître l'état du logement et du bâtiment, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, ainsi que le fonctionnement de leurs équipements et d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance environnementale.

Ce carnet permet l'accompagnement et le suivi de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et du logement pour toute la durée de vie de celui-ci.

Les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative.

Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien est un service en ligne sécurisé qui regroupe les informations visant à améliorer l'information des propriétaires, des acquéreurs et des occupants des logements. L'opérateur de ce service le déclare auprès de l'autorité administrative et assure la possibilité de récupérer les informations et la portabilité du carnet numérique sans frais de gestion supplémentaires.

Le carnet numérique intègre le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 et, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents mentionnés à l'article L. 721-2.

II. - Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2020 et pour tous les logements et immeubles existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025.

III. - Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est établi et mis à jour :
1° Pour les constructions neuves, par le maître de l'ouvrage qui renseigne le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien et est tenu de le transmettre à son acquéreur à la livraison du logement ;

2° Pour les logements existants, par le propriétaire du logement. Le syndicat des copropriétaires transmet au propriétaire les informations relatives aux parties communes.

Le carnet est transféré à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature de l'acte de

Nos commentaires :

- Il s'agit d'une solution pour améliorer la visibilité de l'entretien des parties et équipements collectifs de la copropriété à l'égard aussi bien des différents syndics successifs, des copropriétaires que des futurs acquéreurs.
- La date de mise en place de ce dispositif pour les copropriétés existantes a été décalée du 1^{er} janvier 2022 au 1^{er} janvier 2025.

XIV. LA CONFIRMATION DE DEUX ORDONNANCES POUR RÉFORMER LE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Article 60 de la loi ELAN

I. - Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder par voie d'ordonnance à l'adoption de la partie législative d'un code relatif à la copropriété des immeubles bâtis afin de regrouper et organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété. Le Gouvernement peut, à ce titre, apporter les modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes ainsi rassemblés, harmoniser l'état du droit, remédier aux éventuelles erreurs et abroger les dispositions devenues sans objet.

II. - Le Gouvernement est également autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, les mesures relevant du domaine de la loi visant, à compter du 1er juin 2020, à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux, destinées à :

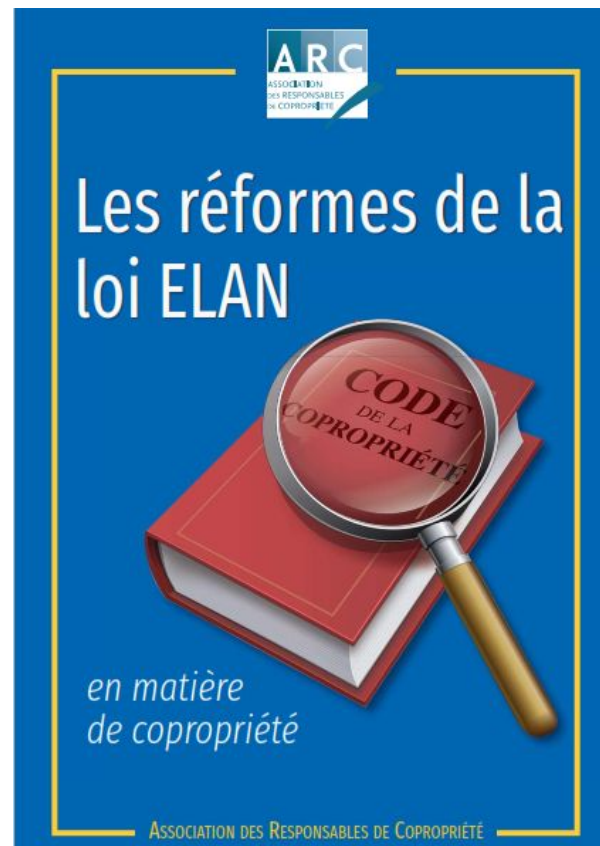
1° Redéfinir le champ d'application et à adapter les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété, d'une part, et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés, d'autre part ;

2° Clarifier, moderniser, simplifier et à adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

III. - L'ordonnance mentionnée au II est prise dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la présente loi. L'ordonnance mentionnée au I est prise dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la présente loi.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de chaque ordonnance.

POUR AVOIR PLUS D'INFORMATIONS SUR L' ÉVOLUTION DE LA LOI ELAN



Les réformes de la loi ELAN,
octobre 2018,
6 euros