


ALTA-JURIS
INTERNATIONAL



Lettre

d'info

IMMOBILIER

**Loi Elan : décrets
d'application du
27 juin 2019 sur le
fonctionnement des
copropriétés**

**ANNEE
2019
AOÛT
N° 109**

**Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre
Avocats Associés**

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail
Droit de la consommation et
recouvrement

**SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39**

www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

LOI ELAN :
DECRETS D'APPLICATION DU 27 JUIN 2019
SUR LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIETES

Nous attirons votre attention dans une « brève » du 26 juillet 2019 sur ces deux décrets du 27 juin 2019 relatifs au fonctionnement des copropriétés applicables à compter du 29 juin 2019.

Ces dispositions nouvelles sont d'importance, elles concernent :

- *Le fonctionnement des Syndicats des Copropriétaires,*
- *Les actions en justice,*
- *L'accès de l'immeuble.*

I - Sur le fonctionnement du Syndicat des Copropriétaires :

- **Information des copropriétaires :**



Sans que cette formalité soit prescrite à peine de nullité, *le Syndic doit par voie d'affichage dans l'immeuble prévenir de la date de la prochaine assemblée générale et de la possibilité pour les copropriétaires de demander l'inscription à l'ordre du jour d'une ou plusieurs questions.*

Cette affiche qui reproduit les dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 relatif aux modalités d'inscription d'une question à l'ordre du jour doit être réalisée dans un « *délai raisonnable permettant de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour* ».

Cette affiche doit, en conséquence, être apposée avant la convocation de l'assemblée générale afin de permettre aux copropriétaires de poser leurs questions.

- **Communication des pièces justificatives des charges :**

Le copropriétaire peut consulter seul ou assisté d'un membre du Conseil Syndical les pièces justificatives des charges.

Le locataire peut, en présence du copropriétaire bailleur ou avec son autorisation, prendre lui-même connaissance des pièces justificatives des charges.

- **Mandats en blanc :**

Les mandats en blanc adressés au Syndic ont été source de difficulté.

Il est maintenant prévu que le Syndic doit remettre ce mandat en début de séance au Président du Conseil Syndical aux fins de désignation d'un mandataire.

En l'absence de Président du Conseil Syndical, le Syndic remettra ce mandat au Président de séance désigné par l'assemblée générale.

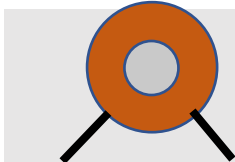
- **Accès dématérialisé aux documents de la copropriété :**

La liste minimale des documents devant être mis en ligne fit l'objet d'une précédente lettre d'information n° 108 de juillet 2019.

Le décret du 27 juin 2019 précise que ces documents devront être, a minima, une fois par an et au plus tard dans les trois mois précédant l'assemblée générale annuelle être actualisés.

- **Participation des copropriétaires aux assemblées générales par visioconférence ou autres procédés électroniques :**

C'est évidemment l'élément le plus spectaculaire ...



Le texte précise que les copropriétaires peuvent participer à l'Assemblée Générale physiquement, mais aussi par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant de s'assurer de leur identité.

L'Assemblée Générale décide des moyens et supports techniques à mettre en œuvre au vu de devis présentés à l'initiative du Syndic ou du Conseil Syndical.

Le Syndicat des Copropriétaires supportant bien évidemment le coût de cette installation et de son fonctionnement.

Le copropriétaire qui souhaite ainsi utiliser ce support, doit en aviser le Syndic trois jours francs au plus tard avant l'assemblée générale.

La feuille de présence distinguera les copropriétaires présents ou représentés, et ceux ayant participé par un moyen électronique.

- **Rédaction du procès-verbal de l'assemblée générale :**

Les incidents techniques (qui ne manqueront pas ...) devront être signalés au procès-verbal de l'assemblée générale.

La feuille de présence étant elle-même annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

- **Communication électronique :**



Les notifications et mises en demeure peuvent être notifiées par voie électronique sous réserve de l'accord des copropriétaires.

Les notifications et mises en demeure peuvent être notifiées par voie électronique sous réserve de l'accord des copropriétaires.

Accord qui peut être retiré à tout moment.

Cette décision de retrait prenant effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le Syndic de ce retrait.

II - Action en justice :



L'article 55 du décret du 17 mars 1967 prévoit la nécessité pour le Syndic d'être habilité par décision de l'assemblée générale pour agir en justice.

Les défendeurs à l'action engagée étaient alors fondés à invoquer l'irrecevabilité de cette habilitation.

Il est spécifié que seuls les copropriétaires pourront se prévaloir du défaut d'habilitation du Syndic à agir en justice.

La question peut se poser de savoir si indépendamment de cette autorisation formelle, les défendeurs pourront ou non continuer de contester le contenu de cette délibération.

En conséquence et avant qu'il ne soit sur ce point statué, ***il est indispensable de continuer de formaliser dans les mêmes conditions que précédemment les autorisations données au Syndic d'agir en justice spécialement lorsqu'il s'agit d'engager une procédure relative aux désordres construction de l'immeuble.***

III - Accès des huissiers de justice aux parties communes de l'immeuble :

L'accès aux parties communes de l'immeuble par les huissiers de justice dans l'exercice de leurs fonctions est facilité.

Le propriétaire de l'immeuble, ou le Syndic, doivent permettre aux huissiers de justice ou à leurs clerks assermentés d'accéder aux parties communes de l'immeuble.

Sur la demande de ceux-ci, il leur sera remis dans les cinq jours ouvrables de la demande, les moyens matériels d'accès (clés, badges etc...) lesquels devront être restitués sans délai après accomplissement de leur mission.

Vous aurez mesuré l'importance de ces dispositions dès maintenant applicables.

Nous vous souhaitant bonne réception des présentes et bien sûr bonnes vacances.

Demeurant à votre disposition,

Nous vous prions de croire en nos meilleures salutations.

Jean-Jacques SALMON
Avocat à la Cour
Spécialiste Droit Immobilier