



1/ l'apport de la loi ELAN du 23 novembre 2018 pour votre règlement de copropriété

La loi ELAN permet une mise en conformité des règlements de copropriété lorsqu'ils comportent des "vides" et ne mentionne pas certaines parties communes spéciales, parties communes à jouissance exclusive, ou d'éventuels lots transitoires.

2/ Quel est l'avantage offert par ce nouveau dispositif

La loi ELAN prévoit que le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété.

L'avantage est que la décision de mise en conformité du règlement de copropriété peut être prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés et non plus à l'unanimité.

3/ Quelle est la date limite

La loi ELAN fixe la date limite suivante: « II.- Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité »

Donc les copropriétés ont jusqu'au 24 novembre 2021 pour mettre en conformité leurs règlements de copropriété qui ne mentionneraient pas l'existence de parties communes spéciales, de jouissances exclusives ou de lots transitoire.

4/ Comment engager le processus de mise en conformité?

Pour cela, le syndic porte à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. Le vote se passe à l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

« **Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.** »

Une catégorie de lot, moins connu, apparait dans le fonctionnement d'une copropriété : il s'agit du lot transitoire.

Ce dernier est parfois désigné comme le « lot d'attente » ou de « lots par anticipation ». Ce dispositif permet d'intégrer les tranches non construites de la copropriété dans son fonctionnement.

Lors de la construction d'un ensemble immobilier par tranche successive, il est nécessaire de créer des lots transitoires correspondant aux tranches de cet ensemble immobilier non construit mais destinés à accueillir des constructions.

La création et la désignation de ces lots transitoires doivent figurer au règlement de copropriété.

Avec la Loi ELAN, il s'agira pour les Syndicats de copropriétaires et les Syndics de s'assurer de la conformité du règlement de copropriété sur ce point des lots transitoires, notamment en faisant figurer ce point à l'ordre du jours des Trois assemblées générales postérieurs à la promulgation de la loi.

Que sont les parties communes spéciales ?

Les parties communes spéciales sont des parties communes qui ne bénéficient pas à la totalité des copropriétaires, mais à une partie d'entre eux seulement.

Exemple un bâtiment avec 4 cages d'escalier. Si le règlement de copropriété ne prévoit pas de clef de répartition spéciale pour chaque montée d'escalier, c'est le moment de le mettre à jour. Ainsi la réfection de la cage d'escalier, ou le changement des boîtes aux lettres pourra être décidé et financé montée d'escalier par montée d'escalier.

Dans ce cadre, la loi accepte que cette modification soit faite à la majorité de l'article 24.

Parties communes à jouissance privative.

L'article 209 de la loi ELAN prévoit le même dispositif concernant **les parties communes à jouissance privative**. Exemples : un palier qui ne dessert qu'un seul appartement. Une partie de cour extérieure qui n'est accessible que par un seul appartement.

Cette disposition de la loi ELAN devrait permettre un grand nombre de conflits de trouver une issue.

Textes de référence

Article 1 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018)

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante. La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 (créé par la loi ELAN)

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.

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 (créé par la loi ELAN)

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot.

Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.