



**Le GRECCO**

# Présentation des préconisations 2021-2022

La mise à jour des règlements de  
copropriété en application de la loi  
ELAN

## La mise à jour obligatoire: résumé des épisodes précédents (Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN article 209 et 206)

Délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi, **soit jusqu'au 23 novembre 2021**, « pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec

**L'Article 6-4** : »L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »

**les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. *« 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 et d'une quote-part de parties communes correspondante ».*

# Modalités prévues initialement pour la mise à jour



À cette **fin et si nécessaire**, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de trois ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété.



La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise « *à la majorité des voix exprimées des copropriétaires **présents ou représentés*** » (article 206 II, alinéa 2, de la loi ELAN). (VPC?)



**Responsabilité du syndic en l'absence d'inscription de la question à l'ordre du jour**



**Quelle sanction en l'absence de mise à jour dans le délai?**

Extinction des droits via la clause réputée non écrite? Survie jusqu'au constat de l'illégalité? Ou absence de conséquence, s'agissant d'un droit réel?

Préconisation n°13 du 16 septembre  
2021

Parties communes à jouissance privative

# Portée de la mise en conformité

- **Article 6-2:** exigence d'une mention expresse dans le règlement de copropriété
- En lien avec l'article 6-4

« les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou 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. Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte »

# Champs d'application

- Ne pas confondre “jouissance privative sur parties communes” et “parties privative” (voir si le règlement définit la partie d'immeubles comme partie commune. Par ex: lot comprenant “la jouissance de la terrasse”)
- Terminologie variable “ droit exclusif de jouissance” ou “jouissance exclusive”
- Sur parties communes spéciales également malgré la letter du texte

# Cas de mise en conformité

- ✓ Droit de jouissance résultant uniquement de l'état descriptif de division, des plans, ou d'un autre acte ( décision d'assemblée générale ou partage, en ce cas attention à l'opposabilité) : mise en conformité
- ✓ Si le règlement mentionne seulement une clause sur la répartition des charges des parties communes à jouissance privative, mais ne les décrit pas, il faut ajouter une « mention expresse » et préciser leur consistance
- ✓ Droit de jouissance acquis par prescription : mise en conformité possible à condition que les conditions de cette prescription soient établies (acte de notoriété/décision judiciaire, décision d'assemblée). Le « droit de jouissance » doit faire l'objet d'une mention expresse
- ✓ Droit de jouissance constituant seul la partie privative d'un lot : la mise en conformité est conseillée (art. 24f), mais n'est pas toujours possible par « rattachement ». Peut-on transformer le « droit de jouissance » sur un emplacement de stationnement en « lot de stationnement? »
- ✓ Attention: en attribuant des charges à ce « droit de jouissance » on va sans doute au-delà d'une « mise en conformité nécessaire »

# Préconisation n°14 du 22 avril 2022

Conséquences de la loi 3DS du 21 février 2022 sur la mise en conformité des  
règlement de copropriété

# Le « sauvetage » par la loi 3DS (article 89) du 21 février 2022

Les dispositions relatives [au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965/ L'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965] ne sont applicables qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au **1er juillet 2022**.

Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au **1er juillet 2022**, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance des lots transitoires existants/ les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

**L'absence de mention de la consistance du lot transitoire/ des parties communes spéciales ou à jouissance privative dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ce lot.**

» ;

# Entrée en vigueur « en léger différé »

- **entre le 25 novembre 2018 et le 22 février 2022**, l'article 1<sup>er</sup>-I al. 3 et 4 et l'article 6-4 de la Loi du 10 juillet 1965 dans leur version issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN étaient pleinement applicables
- **entre le 23 février 2022 et le 30 juin 2022**, ces articles ne s'appliquent pas (!)
- **à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022**, ces articles sont pleinement applicables
- Attention, la « mise en copropriété » en VEFA résulte de la vente du 1<sup>er</sup> lot (règlement de copropriété rédigés un an avant...)
- Pour les règlements de copropriété existants: mise en conformité pour tous les règlements de copropriété antérieurs au 1<sup>er</sup> juillet 2022

# Solution apportée sur l'extinction des droits: la mise à jour peut attendre?

- Réponse législative à la question de l'extinction possible des droits

L'absence de mention de la consistance du lot transitoire [ou d'un droit de jouissance sur parties communes/ou de parties communes spéciales] dans le règlement de copropriété **est sans conséquence sur l'existence de ce lot [de ces parties communes]** —————> Apaisement du débat (financier)

- En contrepartie, une mise à jour « à l'usure »

Obligation qui pèse sur le syndicat (et le syndic...)

A l'ordre du jour de *toute* assemblée générale .... Même si la mise à jour n'est pas nécessaire?

A la majorité des présents, représentés ou VPC

# Ne pas confondre « absence de conséquence » et « validité des droits »

Exemple 1: lot transitoire dont la consistance n'est pas définie. En principe, le droit peut être exercé même s'il est « non défini »

Exemple 2 : droit de jouissance qui, indépendamment de la mention dans le règlement de copropriété, n'est pas conformes aux exigences de l'article 6-4 parce qu'il constitue seul la partie privative du lot (article 6-3 et auparavant)

Exemple 3 : droit de jouissance ou partie commune spéciale résultant d'un procès-verbal non publié

# Mise à jour ELAN: méthode

Audit préalable par le syndic,  
éventuellement assisté

Concertation avec le ou les  
copropriétaires concernés

Proposition d'adaptation du  
règlement de copropriété,  
éventuellement par un  
professionnel

Les frais d'audit et de mise à  
jour sont supportés par le  
syndicat des copropriétaires

Résolution inscrite à l'ordre  
du jour de chaque assemblée  
générale ( même assemblée  
générale extraordinaire)  
jusqu'à approbation

La mise en conformité relève  
de la « *majorité des voix  
exprimées des  
copropriétaires présents,  
représentés ou ayant voté  
par correspondance* »

Préco n°10 du 20 octobre 2020

**Lot transitoire**

# Cas de mise en conformité

- Définition du “lot transitoire” : lot qui est principalement composé du droit de construire
- si « le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance des lots transitoires existants », mais au regard de l’article 1:

« 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 et d'une quote-part de parties communes correspondante. La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

- Différentes hypothèses:
  - lot mentionné uniquement dans l’ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
  - Lot insuffisamment défini dans sa consistance
  - Mais pas de transformation d’une convention article 37

# Adaptation du règlement

- Mention expresse dans le règlement de copropriété
- Définition de la consistance :
  - enveloppe,
  - périmètre,
  - nombre de bâtiment,
  - SPD maximale
- La stipulation d'une « quote-part de parties communes correspondante »

Préco n°12 du 21 avril 2021

Parties communes spéciales

# Portée de la mise en conformité

- Article 6-2: exigence d'une mention expresse dans le règlement de copropriété
- En lien avec l'article 6-4

*« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou 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. »*

# Cas de mise en conformité

1. Mention dans le RCP avec une grille de charges spéciales: RAS
2. Mention dans le RCP mais sans grille de charge spéciale : MAJ article 24f
3. Mention dans l'EDD uniquement ou dans les pieces graphiques : MAJ ELAN
4. Mention insuffisante ou incomplete : mentionnées dans l'EDD, et le RCP prévoit une grille de repartition des charges spéciales: définir les parties communes ("mention expresse") : MAJ ELAN
5. Mention resultant d'un autre acte (pv, partage): MAJ ELAN mais problématique de l'opposabilité aux tiers. Une régularisation peut être nécessaire à l'article 26, voire à l'unanimité...
6. La clef de repartition des charges d'entretien propre à certaines parties du Bâtiment : pas de creation de PCS!!!! Mise à jour article 24f au visa de l'article 10 car la clause est réputée non écrite, mais par suppression de la dite clause

Préconisation n°15 du 17 juin 2022

L'élection du conseil syndical

# L'institution du conseil syndical est obligatoire

- ✓ Sauf délibération spéciale prise à la majorité de l'article 26 (art 21 dernier alinéa). A défaut, le conseil syndical peut être désigné judiciairement
- ✓ Sauf pour les petites copropriétés (art 41-9 de la loi)
- ✓ Quid des copropriétés à deux? La dispense n'existe pas, mais la réunion des deux copropriétaires, même informelle est une ... assemblée Générale!

# L'organisation du conseil syndical

- ✓ Pas de disposition légale sauf délégation
- ✓ Art. l'article 22 du décret du 17 mars 1967 : « *à moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965* ».
- ✓ La détermination dans le règlement de copropriété facilite l'opposabilité aux acquéreurs **mais**

Les règles fixées dans le règlement de copropriété ne pourront être modifiées qu'à l'article 26

Appréciation au cas par cas par le rédacteur du règlement de copropriété

# Le président du conseil syndical

- « Le conseil syndical élit son président parmi ses membres » : désignation obligatoire mais pas de dispositif « palliatif »
- le président du conseil syndical a des fonctions propres: action attitrée au président du conseil syndical pour saisir le Tribunal en cas de carence ou d'inaction du syndic, convocation de l'assemblée générale en cas d'empêchement du syndic, fin anticipée du mandat du syndic à l'initiative du syndic, action en référé aux fins d'obtenir la remise sous astreinte des pièces de l'ancien syndic, mise en demeure au syndic d'avoir à convoquer une assemblée générale, copropriétés en pré difficulté et difficulté, communication des pièces par le syndic
- L' élection du président du conseil syndical est donc indispensable (même en dehors du cas du syndicat des copropriétaires coopératif....)

# Le nombre de membre du conseil syndical

- Le nombre est défini par le règlement de copropriété ou à défaut par l'assemblée générale : attention, si un nombre minimal est fixé, le défaut de candidature, le conseil syndical ne sera pas régulièrement composé!
- En revanche, si nombre maximal, il faudra refuser les candidats « les moins bien élus »
- Préco: pas de conseil à un membre. Un nombre impair est **préférable (minimum 3...)**

# Les candidatures au conseil syndical (1)

- Clause du règlement de copropriété : « *sièges réservés* » ( *par bâtiment*). Licite et garantit la représentativité, mais risque de défaut de candidature
- vote par VPC : il faut susciter les candidatures avant l'assemblée générale (affichage), mais les candidatures peuvent être présentées en séance. **Il faudrait le préciser dans la convocation**

## Les candidatures au conseil syndical (2)

- Le scrutin de liste: clause irrégulière, le vote doit être individuel
- *Il convient de voter sur toutes les candidatures à l'article 25, avec de passer à l'article 25-1.*
- S'il y a trop de candidats par rapport au nombre de siège, sont élus ceux qui recueillent le plus de voix

## Les candidatures au conseil syndical (3) : les membres “non copropriétaires”

- L'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ouvre la candidature à un certain nombre de personnes qui ne sont pas nécessairement copropriétaires (conjoint, partenaire, descendant, ascendant, etc...).
- Le texte n'exige ni le mandat du copropriétaire concerné, ni même son accord.
- Mais l'esprit du texte voudrait que seul le copropriétaire concerné ou son représentant puisse présenter une candidature au conseil syndical.