Image not found or type unknown

Les nouveautés portant sur le droit de la copropriété issue de la Loi ELAN.

Conseils pratiques publié le **16/01/2020**, vu **4178 fois**, Auteur : Cabinet d'Avocat SAGAND

La Loi ELAN du 24.11.2018 a apporté des modifications à la loi du 10.07.1965 sur le droit de la copropriété. Nous aborderons ici certains points.

I. L'obligation d'affichage dans les parties communes de la date de la prochaine Assemblée générale (appelée ci après "AG")

L'on savait déjà que le délai de convocation aux assemblées générales est fixé à 21 jours avant l'AG au minimum.

La nouvelle disposition est issue notamment du Décret d'application de la loi nouvelle, en date du 27.06.2019, lequel vient compléter l'article 9 du Décret de 1967.

Selon cette nouvelle disposition, la date de l'AG doit être affichée dans les parties communes, accompagné de la mention de l'article 10 du Décret de 1967modifié informant que chacun des copropriétaires peut à tout moment notifier au syndic la ou les questions qu'il souhaite voir inscrites à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Le syndic doit faire cet affichage dans un « délai raisonnable » précédent l'AG ce qui est assez flou et soumis à d'éventuelles discussions…

Cette obligation, si elle ne comporte pas de sanctions à défaut d'affichage, a tout de même le mérite d'imposer la fixation de la date de l'AG très en avance pour les syndics et ainsi de permettre aux copropriétaires de préparer l'inscription d'une question à l'ordre du jour.

Cette faculté d'inscription à l'ordre du jour doit également être mentionnée sur les appels de fonds avec la même reproduction de l'article 10 modifié du Décret de 1967.

Voici quelques modifications sur la tenue de l'assemblée générale nous aborderons ensuite l'augmentation des transmissions dématérialisées.

II. Les transmissions dématérialisées au sein des copropriétés

Les appels de fonds peuvent depuis le décret du 27.06.2019 ayant modifié l'article 35-2 du Décret de 1967, être adressés par courrier électronique, sous condition d'accord exprès du copropriétaire.

Depuis la loi ALUR déjà, il faut savoir que les convocations à l'AG, la notification du procès verbal d'AG, les mises en demeure peuvent être adressées au moyen d'une LREQ : une lettre recommandée électronique qualifiée.

Et ce à condition que le copropriétaire ait donné son accord préalable pour recevoir les notifications en la forme électronique, c'est ce que l'on appelle la clause d'accord.

Néanmoins, en cas de contestation le syndic devra être en mesure de prouver qu'il a bien exécuté ses obligations.

Désormais la notification des documents annexés à la convocation à l'assemblée générale peut être valablement faite par la mise à disposition dans le site extranet de la copropriété sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire.

A condition que soit inscrit avec précision sur la convocation à l'AG la durée de mise à disposition des pièces et ce en application de l'article 64-5 du décret de 1967 modifié par le Décret du 27.06.2019.

Qu'en est il des justificatives de charges prévu par l'article 9-1 du Décret de 1967 modifié ?

Elles sont désormais consultables en la forme original ou copie donc de façon numérique.

De plus, le copropriétaire peut dorénavant se faire assister par son locataire ou autoriser celui-ci à consulter les pièces justificatives à sa place.

Ilanit SAGAND-NAHUM,

Avocat au Barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés