



Loi ELAN et mise en conformité du règlement de copropriété

Actualité législative publié le **02/09/2020**, vu **7396 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Il convient de s'intéresser à l'apport de la Loi ELAN qui vient imposer à l'ensemble des copropriétés un certain nombre de modifications obligatoires qui doivent être effectuées avant novembre 2021 au sujet des parties communes

Il convient de s'intéresser à l'apport de la Loi ELAN qui vient imposer à l'ensemble des copropriétés un certain nombre de modifications obligatoires qui doivent être effectuées avant novembre 2021 au sujet des parties communes à usage privatif, des lots transitoires et des parties communes spéciales.

En effet, cette Loi, adoptée le 23 novembre 2019, impose la modification du règlement de copropriété afin de tenir compte de l'existence des parties communes particulières et ce dans un délai de trois ans.

L'objectif de cette mise en conformité est de recenser l'intégralité des lots concernés ce qui peut générer un certain nombre de difficultés.

En effet, à défaut de notification et d'intégration du règlement de copropriété des apports et obligations découlant des dispositions de la loi ELAN, certains copropriétaires, en cas de cession, pourraient se voir lésés sur le sort de leurs parties communes à usage privatif.

La loi ELAN vient aborder le sujet spécifique des parties communes spéciales et des parties communes dites à jouissance privative.

En l'état des nombreuses jurisprudences en la matière, la loi ELAN est venue apporter une révision globale sur cette problématique.

Elle impose aux syndicats des copropriétaires, prises en la personne de leur syndic, de mettre à l'ordre du jour d'une assemblée générale la nécessité de modifier le règlement de copropriété pour le mettre en conformité avec les articles 6-4 et suivants de ladite Loi ELAN qui modifie la Loi de 1965 réglementant le droit de la propriété.

Ce texte précise que les parties communes spéciales sont des parties communes qui ne bénéficient pas à l'intégralité des copropriétaires de telles sortes que les charges spéciales et les frais d'entretien ne sont pas imposés à tous.

En effet, la Loi ELAN stipule que « *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. »

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Par voie de conséquence, les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la dite LELAN pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,

Soit au plus tard au 23 novembre 2021.

A bon entendre.....

La deuxième question qui peut se poser est de savoir dans quelles conditions ladite modification doit être réalisée ?

La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est nécessairement prise par assemblée générale, et prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés et, à défaut, à l'unanimité si elle intervient en dehors du délai de trois ans.

Cela me paraît impossible tant l'unanimité est toujours délicate à obtenir en droit de la copropriété.

Il importe donc de respecter les délais impartis par le législateur.

Si la mise en conformité n'a pas lieu, les éventuels lots transitoires, parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative, n'auront alors plus d'existence juridique.

Dès lors, les conséquences peuvent être importantes, car dans l'hypothèse d'un lot bénéficiant de jouissance privative mais non inscrit dans le règlement de copropriété, le copropriétaire serait alors dépossédé de ce droit et ne pourrait le transmettre aux futurs acquéreurs.

Ce qui est pourtant la pratique en la matière à bien des égards.

Il en va de même pour les lots transitoires et des parties communes spéciales.

La loi ELAN apporte un certain nombre de modifications sur les conditions de tenue et de convocation de l'assemblée générale et sur les pouvoirs des membres du conseil syndical.

Il n'en demeure pas moins que l'apport le plus important consiste à la mise en conformité du règlement de copropriété de la copropriété concernant le sort des lots transitoires, des

Il convient de procéder à ces modifications du règlement de copropriété afin de l'adapter aux exigences de la Loi ELAN et mon cabinet est parfaitement à même d'effectuer les démarches avec un coût d'intervention adapté au nombre de lots dans la copropriété.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr