

LA LOI ELAN EST VOTÉE !

Après avoir été voté de manière définitive par l'Assemblée Nationale le 03 octobre, le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a été définitivement adopté par le Sénat le 16 octobre dernier et publié au JO, le 24 novembre.

Outre les controverses que cette loi en devenir apportait autour de la loi Littoral, de la construction et du secteur HLM impliquant ainsi les collectivités et les acteurs du logement social, il est à noter que les particuliers sont eux aussi concernés par cette loi.

En matière de copropriété, la loi ELAN apporte des simplifications qui répondent positivement à plusieurs requêtes de la profession. Pour l'immobilier locatif, la loi ELAN annonce un retour à l'encadrement des loyers basé sur des observatoires de loyers locaux. Si peu d'incidences sont à attendre quant au niveau des valeurs locatives, l'encadrement représente un frein certain à l'investissement locatif en Ile-de-France.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Les applications immédiates de la loi ELAN pour la copropriété et la gestion locative

Plusieurs réformes de la loi ELAN telle que la création d'un nouveau code de la copropriété, la simplification de la tenue des assemblées générales ou encore le vote par correspondance ne seront applicables que dans quelques temps. Nous y reviendrons ultérieurement.

Intéressons-nous aux dispositions applicables immédiatement, dès la promulgation de la loi.

La loi ELAN et la copropriété

La loi ELAN contient des mesures qui modifient de manière significative plusieurs règles essentielles de la loi du 10 juillet 1965 et qui sont applicables dès la promulgation de la loi.

1) La diminution du délai de prescription de 10 à 5 ans

Le délai de prescription prévu à l'article 42 de la loi de 1965 et fixé à 10 ans est réduit à 5 ans avec la loi ELAN. Il ne sera notamment plus possible de recouvrer les

charges de copropriété impayées datant de plus de 5 ans au jour de l'assignation.

2) La réduction du délai de notification du procès-verbal d'Assemblée Générale

Le délai, jusqu'alors fixé à 2 mois, pour remettre le procès-verbal de l'assemblée générale aux copropriétaires passe désormais à 1 mois.

3) La création d'une « super » procédure pour le recouvrement des charges

L'article 19-2 de la loi de 1965 (introduite par la loi SRU, l'année 2000) permettait déjà d'engager une procédure accélérée. En l'absence de réponse à une mise en demeure adressée au copropriétaire dans un délai de 30 jours, l'intégralité des sommes dues au titre du budget prévisionnel devenait exigibles. Mais cette procédure ne permettait pas d'obtenir le règlement des sommes dues pour les charges antérieures, obligeant de ce fait à multiplier les procédures.

Désormais, si le copropriétaire ne règle pas un seul appel de fonds, dans le mois



LA MISE EN ŒUVRE DE LA LRE RETARDÉE

La lettre recommandée électronique (LRE) doit avoir la même valeur juridique qu'une lettre recommandée avec accusé de réception classique. Les conditions requises pour la mise en place de la LRE sont donc très strictes.

Le décret du 9 mai 2018 en a fixé les modalités d'application qui entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2019.

L'identité de l'expéditeur, en l'occurrence le syndic, demande d'être vérifiée. L'autorisation lui est alors donnée d'envoyer des LRE au travers d'un certificat de signature électronique.

De même, l'identité du destinataire, en l'occurrence le copropriétaire, doit être vérifiée avec « un niveau de garantie substantiel » selon les termes du règlement européen eIDAS du 23 juillet 2014 (le règlement européen sur l'identification pour les transactions électroniques).

Cela signifie que le destinataire ne peut pas recevoir la LRE comme un simple message sur sa boîte mail personnelle. Un système de sécurisation doit être mis en place.

Actuellement, les procédés d'identification d'un niveau de garantie substantiel doivent être développés par les prestataires dédiés à l'envoi des LRE. Le déploiement de la lettre recommandée électronique est donc retardé. Aucun délai sur sa mise en œuvre ne peut être avancé.

Suite de l'article ►►►

suivant la réception d'une mise en demeure, il sera possible d'engager une seule procédure pour recouvrer à la fois les charges antérieures mais aussi les appels provisionnels à venir, y compris les cotisations du fonds travaux de la loi ALUR.

4) Les modifications pour le vote en Assemblée Générale

Concernant la délégation par un copropriétaire de son droit de vote, l'article 211 de la Loi ELAN modifie l'article 22 de la Loi de 1965 en permettant au mandataire de recueillir plus de 3 délégations de pouvoirs uniquement si le total des voix dont il dispose ne dépasse pas 10 % des voix (au lieu de 5 % auparavant).

Par ailleurs, tout mandataire désigné pourra déléguer son mandat à une autre personne, sauf contrordre indiqué sur le mandat.

A noter que chacun des époux, copropriétaires communs ou indivis d'un lot, pourra recevoir personnellement des délégations de vote.

La loi ELAN et l'immobilier locatif

La loi ELAN présente aussi plusieurs résolutions destinées aux propriétaires-bailleurs et aux locataires. Ces mesures devraient entrer en vigueur début 2019.

1) Le retour limité de l'encadrement des loyers

La loi prévoit un encadrement des loyers à titre expérimental pendant 5 ans. Les communes qui en feront la demande

devront justifier de l'existence d'une tension sur le marché locatif constatée par un observatoire des loyers. Seules quelques villes, dont Paris, remplissent actuellement toutes les conditions d'application.

2) Les rapports locatifs sont modifiés

Le locataire voit son préavis de départ passé de 3 à 2 mois, hors zone tendue.

Cela ne concerne donc ni Paris ni l'Ile-de-France qui sont situés en zone tendue.

Par ailleurs, l'acte de cautionnement est simplifié. Auparavant, le garant devait écrire à la main une formule-type destinée à lui faire prendre conscience de la portée de son engagement. Désormais, la forme manuscrite de l'engagement est supprimée. La signature du garant suffira.

D'autres nouveautés figurent dans la loi comme la possibilité, pour le bailleur, d'inclure dans le bail, une mention lui permettant d'appliquer des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble.

La loi ELAN prévoit également la création d'un bail mobilité couplé avec la garantie Visale. Vraie ou fausse bonne idée ? Nous y répondrons dans une prochaine lettre.

Nous reviendrons aussi sur l'augmentation des contrôles pour les locations saisonnières.

www.safar.fr

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 98
finorgest@safar.fr

CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél : 01 48 45 88 62
Fax : 01 48 45 71 96
cadot-beauplet@safar.fr
fabrice.borocco@safar.fr

MARLIER

AGENCE AULNAY

28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél : 01 48 66 60 16
Fax : 01 48 79 04 29
marlier@safar.fr

MARLIER

AGENCE LE-PRE-SAINT-GERVAIS

63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél : 01 48 45 88 62
Fax : 01 48 45 71 96
marlier@safar.fr

FINORGEST

AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél : 01 48 66 60 16
Fax : 01 48 79 04 29
finorgest-aulnay@safar.fr

GESCOFIM

77, rue d'Aboukir
75002 PARIS
Tél : 01 42 36 46 10
gescofim@safar.fr