



Nouveautés loi du 9 avril 2024

L'article 19 de la loi n°2024-332 dite habitat dégradé **du 9 avril 2024** modifiant L511-2 du Code des procédures civiles d'exécution, permet de surprendre le copropriétaire via **une saisie conservatoire sans procès.**

Désormais, lorsqu'est mise en œuvre une procédure de recouvrement de charges, au visa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, il sera possible, en plus de l'hypothèque légale, de sécuriser de manière complémentaire la créance du syndicat des copropriétaires, en diligentant une saisie conservatoire des comptes bancaires, sans nécessité de déposer préalablement une requête auprès du Juge de l'exécution.

Transmission électronique de tous les documents

La loi n°2024-322 du 9 avril 2024 Art. 38 vient une nouvelle fois simplifier les communications réglementées en copropriété en supprimant le consentement des copropriétaires à recevoir leurs convocations d'AG, leurs PV d'AG et leurs mises en demeure par voie électronique.

Le syndic devra tout de même veiller à informer ses copropriétés du fait que les notifications pourront se faire par papier sur demande de leur part.

Enfin, il faut passer par un prestataire de confiance qualifié par l'ANSSI pour l'acheminement de ses Avis Electroniques ; leur garantissant fiabilité devant un juge en cas de litige.

Droit de surplomb, d'empiètement et de tour d'échelle

L'article 172 de la Loi n° 2021-1104 dite "loi climat et résilience" du 22 août 2021 a créé un nouvel article L113-5-1 au Code de la construction et de l'habitation afin de mettre fin aux imbroglios juridiques générés par les ravalements avec ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur), en présence de pignons ou de façades en mitoyenneté avec la propriété d'autrui.

Pour invoquer ce droit de surplomb, d'empiètement et de tour d'échelle, le syndic voisin doit avant tout commencement de travaux, notifier à votre syndicat son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fond et de bénéficier du droit d'accès (Article L. 113-5-1 du CCH).

Cette notification devra en outre préciser qu'elle constitue le point de départ du délai d'opposition de six mois offerts au propriétaire voisin.

En cas d'accord, **un acte authentique** doit constater les modalités de mise en œuvre de ce droit.

Le projet de convention envoyé par mail ne remplit aucune des conditions préalables. De plus, ces droits de surplomb, d'empiètement et de tour d'échelles doivent répondre à plusieurs conditions :

SOMMAIRE :

- Saisie conservatoire
- Communication numérique
- Droit de surplomb
- Revues en vente



Association Nationale
de la Copropriété
et des Copropriétaires

Le passage en association syndicale libre	En ligne sur ZOOM Ou En replay sur la chaîne ANCC de Youtube pour les abonnés
Une consultation individuelle comptable peut être proposée sur inscription préalable à chaque permanence. Permanence sans rendez-vous, Inscription aux formations par mail à contact@ancc.fr	
La comptabilité	en direct sur ZOOM les samedis après-midi ou En replay sur la chaîne ANCC de Youtube pour les abonnés

Droit de surplomb (suite)

A) Il s'agit de droits de surplomb, d'empiètement et de tour d'échelle autorisables sous 3 conditions

L'article L. 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) précise ces conditions :

- 1) Il ne peut être demandé que s'il n'existe aucune autre solution
- 2) seulement pour des travaux d'isolation, un ravalement seul ne suffit pas
- 3) le droit de surplomb est limité à 35 centimètres en largeur. L'isolant ne peut être posé qu'à 2 mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol

Le mail reçu ne répond à aucune des conditions précitées, vous pouvez donc commencer par demander des précisions sur le projet par exemple le devis et les plans conformément au décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 qui précise les modalités de sa mise en œuvre, notamment les documents qui doivent être notifiés au propriétaire du fonds à surplomber, les modalités de cette notification et la procédure d'opposition.

B) Droit à indemnisation (Article L. 113-5-1.I et II du CCH)

La mise en œuvre du droit de surplomber, d'empiéter ou de tour d'échelle génère le paiement d'une indemnité préalable par le propriétaire qui conduit l'opération d'isolation au propriétaire du fonds surplombé. Une indemnisation est également due au titre de l'occupation temporaire du fonds voisin pour réaliser les travaux. Vous pourrez fixer en assemblée une indemnisation pour chaque poste : surplomb, empiètement et tour d'échelle.

La convention ne semble pas répondre aux exigences du code de la construction (Article R. 113-20 du CCH) pour d'autres raisons :

- 1) La localisation et le périmètre de l'accès au fonds à surplomber, ainsi que la durée à prévoir de cet accès au fonds ;
- 2) La nature des installations provisoires à mettre en place pour la réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ;
- 3) L'indemnité due en contrepartie des droits d'accès et d'installation temporaires ;
- 4) Les mesures prévisionnelles de remise en état du fonds voisin.

C) Opposition au surplomb, l'empiètement et tour d'échelle

Vous pouvez vous opposer au projet d'empiètement dans les 6 mois de la réception du recommandé qui vous donne tous les éléments précités.

Revue n°	Thème du dossier principal
63	Les associations syndicales libres
64	La vente d'un lot de copropriété
66	Les travaux
67	La comptabilité du syndicat
68	Le contrôle des comptes de la copropriété
69	Le règlement de copropriété
71	Le droit de la copropriété en Europe
74	Les problèmes liés aux parties communes
75	Les assurances
76	Les charges de copropriété: les différentes catégories de charges et leur mode de répartition
77	Les charges de copropriété : la modification de la répartition des charges
78	Les charges de copropriété : le paiement des charges et les impayés
79	L'électricité solaire
80	L'eau
81	Le Grenelle de l'environnement et les copropriétés
82	La gestion de la copropriété en Russie
83-84-85	L'assemblée générale : la convocation, déroulement, PV et archives
86	Dégâts des eaux - Copropriété et ASL - Fusion de syndic. Changement d'usage d'une habitation
87	Le locataire dans la copropriété
88	La sécurité au quotidien
89	Les toitures-terrasses
90	Le conseil syndical
92	Le financement des travaux
93	Les troubles de voisinage
94	Le changement de syndic
95	Le règlement de copropriété
96	Le paiement des charges de copropriété
97	La loi ALUR
98	Les ascenseurs
99	Les parties communes
101	L'accès aux parties privatives
102	Nouveautés sur les associations syndicales libres
103	Résoudre les conflits à l'amiable
104-105	Mise en concurrence des contrats
106	Rénovation énergétique
107	La loi ALUR
108	Le compte séparé
109	Le dégât des eaux
110	Le stationnement en copropriété
111	Les impayés
112	La procédure d'alerte
113	L'administrateur provisoire
114	Réussir son assemblée
115	Assurance
116	Les appels de charges
117	Le cahier des charges
118	La gestion des archives
119	TRAVAUX QUOI FAIRE
120	METHODE DE REPRISE D'UN SYNDICAT

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS : 5 € pour les adhérents, 8 € pour les non-adhérents

Adressez votre commande à notre siège: 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,

Ou par courriel à contact@ancc.fr. Nota : à partir de 2 revues, prévoir min 3.91 € de frais de port.