

## EXPERTISES TRANSVERSALES

# Panorama de la loi ELAN



### OBJECTIFS ET CONTENU PÉDAGOGIQUE

- **Urbanisme**
  - appréhender les modifications du droit du sol (RNU, zones agricoles et loi littoral) et leur impact sur la pratique notariale, notamment en matière de DPU
  - connaître les évolutions du contentieux de l'urbanisme et les réflexes à développer
  - faire le point sur les évolutions en matière de lotissement
  - dessiner un panorama des nouveaux outils d'aménagement
- **Ventes**
  - découvrir les évolutions en matière de VEFA, VIR et de ventes de terrains à bâtir
- **Copropriété**
  - comprendre tout ce qui change en matière de copropriété, avec des adaptations de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 d'application immédiate dont certaines ont un impact direct sur la pratique notariale et notamment sur la rédaction des règlements de copropriété
- **Baux**
  - intégrer les modifications apportées par la loi ELAN aux baux d'habitation au stade de leur conclusion, de leur exécution et de leur expiration
  - promouvoir les nouveaux rapports locatifs (bail mobilité, cohabitation intergénérationnelle solidaire)
  - connaître le nouveau cas de reprise triennale du bailleur commercial
- **Logement social**
  - intégrer les dispositions relatives aux sociétés de vente d'habitation HLM
  - découvrir les nouveautés relatives à la vente tant de logements locatifs, que des biens immobiliers autres, ainsi que du patrimoine des sociétés
  - évoquer l'accession sociale et le bail réel solidaire



### MÉTHODE ET OUTILS PÉDAGOGIQUES

- Étude de la réglementation et de la jurisprudence



#### FORMATEURS

Morgan ALAPHILIPPE, Claire-Lise COUPINOT,  
Nora LAZARINI ou Virginie MALARD,  
François TEPPE et Christine WIELS  
Juristes consultants CRIDON LYON



#### DURÉE

7h

#### MODALITÉ D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

évaluation des objectifs de la formation et de son organisation

#### MODALITÉ DE SUIVI

remise d'une attestation de fin de formation



#### RÉF. CSN

Se reporter  
à l'annexe CSN



#### PUBLICS

Notaires et Clercs

#### PRÉ-REQUIS

Intermédiaires  
et/ou experts



#### PLUS-VALUE

- Saisir les impacts de la loi ELAN sur la pratique notariale en matière de ventes, urbanisme, copropriété et baux



**CRIDON LYON**

Partenaire expert du notaire

## Plan d'intervention

### 1 **VOLET URBANISME DE LA LOI**

- La détermination du droit applicable aux autorisations d'urbanisme
  - la caducité des POS et le retour au RNU
  - l'impact de cette caducité sur le DPU et les autres apports de la loi ELAN au DPU
  - l'évolution des secteurs agricoles et des zones littorales
- Le contentieux de l'urbanisme après ELAN
  - les recours (affichage, intérêt à agir, pouvoir du juge, référé suspension)
  - le retrait
  - les effets du permis de construire
  - les conséquences d'une annulation (action en démolition de l'article L 480-13 CU, caractère irrégulier de la construction)
- Le lotissement
  - la vente du lot de lotissement (commercialisation, cristallisation...)
  - l'impact du cahier des charges sur les ventes
- La ZAC et les nouveaux outils d'aménagement
  - les nouveaux outils d'aménagement
  - les modifications majeures de la ZAC : régime des participations et CCCT

### 2 **VOLET DROIT DE LA CONSTRUCTION DE LA LOI**

- Le nouvel outil de la vente en l'état futur d'inachèvement
- Les ventes en l'état futur d'achèvement et les VIR retouchées à la marge
- Les nouvelles obligations du droit de la vente
- L'évolution de la réglementation accessibilité

### 3 **VOLET COPROPRIÉTÉ DE LA LOI**

- Les nouvelles définitions et une précision particulière concernant l'entrée en vigueur du statut
  - redéfinition du lot de copropriété et consécration du lot transitoire
  - élargissement de la liste des parties communes et des droits accessoires
  - limitation de la possibilité de réserver un droit accessoire aux parties communes
  - consécration des parties communes spéciales et des parties communes à jouissance privative
  - précision sur l'entrée en vigueur du statut de la copropriété
- Les nouvelles règles de fonctionnement de la copropriété
  - réduction du délai de prescription pour les actions personnelles et du délai de notification du procès-verbal d'assemblée générale
  - rénovation du fonctionnement des assemblées générales
  - affectation des sommes du fonds de travaux
  - nouvelles obligations du syndic
  - amélioration du recouvrement des charges de copropriété
  - harmonisation des majorités pour le vote des travaux d'économie d'énergie
  - dispositions concernant le bail réel solidaire

## Plan d'intervention

4

### **VOLET BAUX DE LA LOI**

- L'impact de la loi ELAN sur les baux d'habitation
  - décence et dignité du logement
  - le bail numérique et la suppression de la mention manuscrite du cautionnement
  - encadrement des loyers
  - la fin de la solidarité en présence d'un copropriétaire violent
  - le bail mobilité et la cohabitation intergénérationnelle solidaire
- L'impact de la loi ELAN sur les baux commerciaux
  - le nouveau cas de reprise triennale du bailleur

5

### **VOLET LOGEMENT SOCIAL**

- Les sociétés de vente d'habitation à loyer modéré
- La vente HLM
  - vente de logements locatifs
  - vente de biens immobiliers autres que les logements
  - les modalités de la vente applicables à l'ensemble du patrimoine
  - des dispositions d'ordre public
- L'accession sociale
- Le bail réel solidaire