

COPROPRIÉTÉ



RÉUSSIR SON ASSEMBLÉE

Actualité juridique

La TVA applicable aux chaudières

Convention IRSI depuis le 1^{er} juin 2018 p. 25

Tribune libre

Appel à projet de rénovation p. 26

Bon à savoir

Les diagnostics au plomb p. 27

Courrier des lecteurs

Passer en ASL p. 28

L'ANCCS propose depuis 2017 l'offre de contrat d'Avocat syndic de copropriété



La garantie d'un compte séparé pour tous sans frais supplémentaires



L'assurance d'un syndic formé et dont les connaissances sont mises à jour chaque année par une formation continue obligatoire



La légitimité pour une meilleure gestion de votre patrimoine commun



Les valeurs associatives partagées par une comptabilité vérifiée par l'ANCC

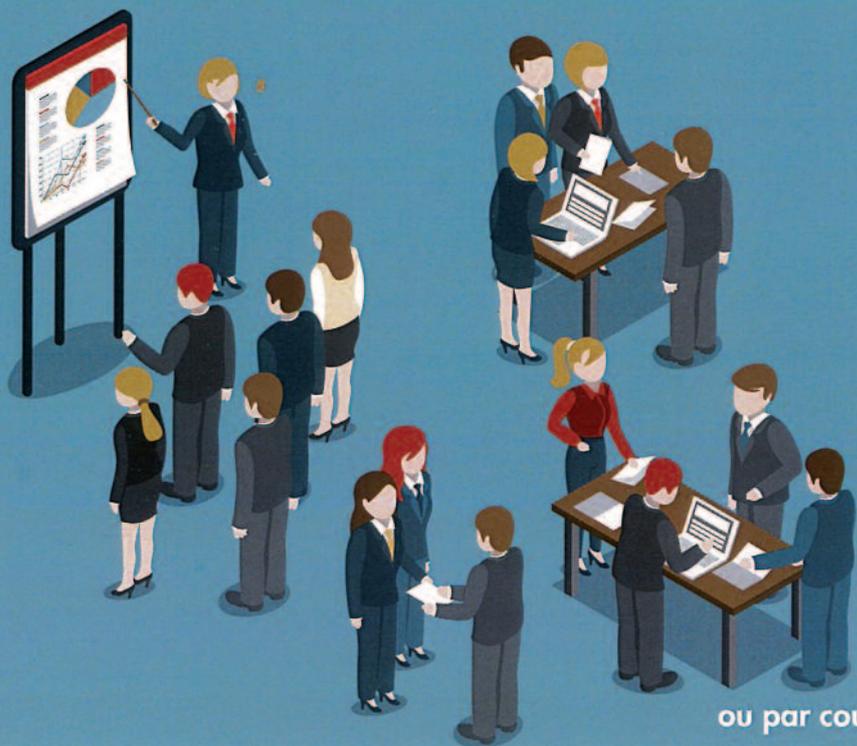
Réservé aux adhérents souhaitant opter pour la gestion bénévole à terme
Contrat d'avocat-syndic au tarif associatif de 100 euros/lot/an avec un plancher de 920 euros TTC

La comptabilité en copropriété

1^{er} principe : Établir un dialogue comptable avec le syndic

2^{ème} principe : Exiger la transparence

3^{ème} principe : Maintenir les méthodes adoptées dans le temps



Formation possible à Paris,
Grenoble, Chambéry,
Marseille, Bordeaux,
Toulouse et Rennes.

Renseignements :
ancc-allain@orange.fr
ou par courrier au 5, rue Firmin Gémier 75018 PARIS

Sommaire

Édito - Émilie ALLAIN 5

Dossier

Réussir son assemblée générale 6 à 24



5, rue Firmin Gémier
75018 Paris
Tél. 01 42 22 14 14
www.ancc.fr

HEURES D'OUVERTURE DES BUREAUX
Réception des adhérents sur
RDV uniquement
du lundi au samedi de 9h00 à 18h00

COURRIEL POUR NOUS JOINDRE
contact@ancc.fr

PUBLICATION TRIMESTRIELLE
ÉDITÉE PAR L'ANCC

Directeur de publication : Émilie ALLAIN

Comité de relecture : Émilie ALLAIN,
Catherine DALLEU, Denis HUGOT,
R. PERANI

Studio et Impression :
GAP Éditions Communication
Crédit Photos : Fotolia

ISSN 2261-9828 Dépôt légal juillet 2007

Actualité juridique 25

La TVA applicable aux chaudières
Convention IRSI depuis le 1^{er} juin 2018

Tribune libre 26

Appel à projet de Lisieux

Bon à savoir 27

Les diagnostics au plomb

Le courrier des lecteurs 28

Puis-je récupérer les charges d'ascenseur sur mon locataire ?
J'ai oublié de m'inscrire sur le registre de copropriété avant
le 31 décembre 2018

Je souhaiterais mettre en place la dématérialisation des convocations
et envois de procès-verbaux d'assemblée, comment faire ?
Je veux passer en ASL, comment faire ?

Vie de l'association

Le salon des 21 et 22 novembre 2018 29

Liste des nouveaux administrateurs de l'ANCC et du bureau 29

Nos revues 30

Nos permanences en région 31

Nos délégués 32

Formation des syndics bénévoles 33

Chiffres du trimestre 34

Le salaire des gardiens concierges 35

L'ANCCS propose l'ouvrage

COPROPRIÉTÉ

réédité régulièrement

Tarif : 50 € H.T. + frais de port (10,45 €)

**EXCLUSIVITÉ
ANCC**

COPROPRIÉTÉ

Collector

Gérer une copropriété



Organes et organisation
Fonctionnement
Gestion
Équipements communs
et services collectifs
Les travaux

Association nationale de la copropriété et des copropriétaires

Ma commande est à envoyer à l'adresse ci-dessous :

Nom : Prénom :

Adresse :

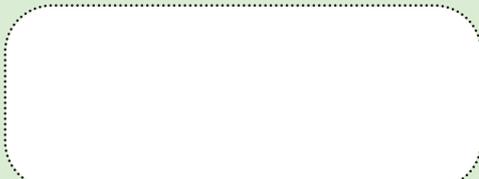
Code postal : Ville :

Portable :

Fait à :

Le : / /

Signature précédée de la
mention « **lu et approuvé** »



Je règle par chèque à
l'ordre de l'ANCCS

Je règle par virement
(J'adresse quand même
le bulletin de commande
et j'indique sur le virement
mon nom et mon prénom) :

ÉTABLISSEMENT	GUICHET	N° COMPTE	CLÉ RIB
10278	06028	00020470502	19

IBAN - FR7610278060280002047050219
Identifiant international de compte
International Bank Account Number

BIC - CMCIFRA
Identifiant international de l'établissement
Bank Identifier Code

Titulaire du compte/Account Owner :

ANCC SERVICES 5, RUE FIRMIN GEMIER 75018 PARIS	CCM PARIS 5/6 SAINT-MICHEL 44 B BOULEVARD SAINT-MICHEL 75006 PARIS
--	--

Les 7 erreurs à ne pas commettre en assemblée générale

La préparation est la phase la plus importante d'une assemblée générale, et pourtant trop souvent négligée par les copropriétaires voire par les membres du conseil syndical.

C'est l'occasion de faire un bilan de l'année passée et de préparer la prochaine pour qu'elle se déroule dans les meilleures conditions possibles.

Pour ce faire, quelques précautions sont indispensables en fonction de la période où vous vous situez :

1. L'ordre du jour doit être préparé par le conseil syndical, et non par le syndic

L'ordre du jour doit être établi par le conseil syndical qui le transmet au syndic, et non l'inverse.

Il doit être préparé en associant tous les copropriétaires au moins 3 mois avant la date prévue.

2. Le contrat de syndic doit comporter le nom de la personne physique titulaire de la carte

Si le mandat du syndic arrive à échéance, prévoir des devis de syndic concurrents.

Le conseil syndical doit effectuer un comparatif des contrats notamment sur la plage horaire des assemblées incluses dans le forfait et les suppléments en cas de dépassement.

Un point de vigilance sera à développer sur les taux horaires, les modalités de tarification des assemblées supplémentaires et le suivi des dossiers sinistres.

3. Les résolutions portées à l'ordre du jour doivent être précises et claires

Les projets de résolution doivent suivre l'ordre du jour, à moins que l'intitulé ne soit très explicite.

4. Les devis de travaux doivent être en nombre suffisant pour assurer un comparatif

Trop souvent, les copropriétaires se reposent sur le syndic pour la recherche de contrats, et s'étonnent ensuite de la présence d'un seul devis. C'est au conseil syndical et à tous les copropriétaires de trouver des devis pour effectuer des comparaisons suffisantes pour effectuer un bon choix.

5. Prévoir au minimum une assemblée annuelle

Bien que la loi de 1965 impose une assemblée annuelle, son absence n'est pas sanctionnée.

L'intérêt de réunir annuellement l'assemblée réside dans la validation des comptes réside d'une part, dans le vote du budget et d'autre part, dans la fixation des modalités de gestion et d'entretien du bien commun.

6. Exiger la tenue d'une feuille de présence de l'assemblée

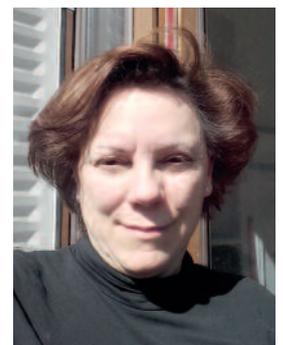
La feuille de présence doit être tenue : soit sous format papier, soit dématérialisée avec une signature électronique en cas d'usage de boîtiers électroniques.

Même lorsque le vote s'effectue avec des boîtiers électroniques, le dépôt d'une signature électronique est obligatoire.

7. Ne pas quitter l'assemblée sans un procès-verbal signé

Le PV doit être signé impérativement à la fin de l'assemblée, et envoyé en recommandé à tous les absents et les opposants dans le mois qui suit.

Des modèles d'ordres du jour, de procès-verbaux ou de règlement général de protection des données vous sont fournis en annexe du dossier central.



Émilie Rosita ALLAIN
Présidente de l'ANCC
Avocat à la Cour de Chambéry
Syndic et médiateur associatif



Dossier

ABRÉVIATIONS

Il est fait usage des
abréviations suivantes :

AG, assemblée générale,

CS, conseil syndical,

Décret de 1967, décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Loi de 1965, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

LRAR, lettre recommandée avec avis de réception,

ODJ, ordre du jour,

PC, parties communes,

PP, parties privatives,

P-V, procès-verbal,

QP de PC, quote-part de parties communes,

EDD-RCP, état descriptif de division-règlement de copropriété,

EPCI, établissement Public de Coopération Intercommunale,

RCP, règlement de copropriété,

SDC, syndicat de copropriétaires,

TGI, tribunal de grande instance,

TI, tribunal d'instance.



Dossier

RÉUSSIR SON ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le régime de la copropriété s'applique, par défaut, dès que deux personnes physiques ou morales distinctes se trouvent réunies dans un même bâtiment, qu'elles n'ont pas choisi un autre régime (l'ASL, la division en volumes) ou qu'elles ne sont pas sorties de la société anonyme créée pour la construction du bâtiment.

Le premier syndic d'un immeuble en copropriété est désigné par le règlement de copropriété établi par le promoteur.

Par la suite, sa désignation relèvera du choix de l'assemblée générale.

Dans certains cas, la sortie de la société anonyme d'attribution qui a participé à la construction et la vente ne s'effectue pas, et l'immeuble reste régi par la loi sur les sociétés anonymes.

Cette situation peut perdurer, et seule l'intervention d'un associé demandant la réunion de l'assemblée de désignation du syndic permettra la naissance de la copropriété.

Il convient de distinguer trois phases :

- La préparation de l'assemblée
- Le déroulement de l'assemblée
- L'exécution des décisions de l'assemblée

La préparation est la phase la plus importante d'une assemblée générale

et pourtant trop souvent négligée par les copropriétaires, voire par les membres du conseil syndical.

C'est à l'occasion de la préparation de l'ordre du jour que le conseil doit se poser les bonnes questions.

I AVANT L'ASSEMBLÉE

Quand préparer l'assemblée : toute l'année, et au moins une fois par semestre :

- S'assurer que la convocation sera reçue au plus tard la veille de la fin du mandat ; prévoir au minimum l'envoi des convocations 25 jours avant la date prévue et au moins un mois avant la fin du mandat afin de pouvoir refaire la convocation en cas de problème.

C. cass 3^e du 19/10/2017 n° 16-24.646

Art. 7 al. 2 décret du 17/03/1967

Qui convoque :

La convocation est préparée par le conseil syndical, qui la soumet au syndic chargé de l'envoi des convocations. Si le syndic refuse, le président du conseil syndical, après l'avoir mis en demeure, peut se substituer à lui.

Un copropriétaire peut demander une assemblée générale extraordinaire à ses frais, mais le syndic et le conseil syndical ne sont pas obligés d'y faire droit.

Depuis la loi ALUR, il n'est plus nécessaire de réunir 15 % des tantièmes pour convoquer une assemblée ; de plus, un copropriétaire peut, en l'absence de syndic sous mandat, convoquer lui-même une assemblée.

Qui est convoqué :

- Les copropriétaires usufruitiers (charges courantes) et nus-proprétaires (gros travaux)



Dossier



- Élection du président du conseil syndical par l'assemblée
- Élection du syndic avec des contrats concurrents
- Fixer la date de démarrage du contrat dans le PV ainsi que la durée et les honoraires
- Introduire un protocole de recouvrement obligeant le syndic à engager les instances devant le tribunal d'instance avant de saisir le tribunal de grande instance
- Ajouter le règlement général de protection des données
- Établir un procès-verbal vierge pour suivre les résultats des votes en temps réel, et anticiper une panne d'ordinateur ou d'imprimante

Prévoir un secrétariat externalisé et la location de boîtiers de vote pour les copropriétés importantes, budget 1 500 € TTC, l'intérêt est d'avoir un secrétaire qui restera permanent malgré le changement de syndic. Le procès-verbal sera effectué en temps réel et disponible à la signature dès la fin de l'assemblée.

L'ordre du jour et son contenu
Le conseil syndical prendra soin d'interroger les copropriétaires trois mois avant la date prévue pour leur demander s'ils ont des projets de résolutions à fournir.

Les résolutions comprennent la question posée et le projet de résolution, à peine de nullité. Art. 11-1-7 et 8 du décret du 17 mars 1967

- C. cass. 3^e 12/04/2018 n°17-16034*
- Éviter le vote de travaux non précis ou non indispensables qui sont souvent proposés pour augmenter la trésorerie afin de compenser les

- Les copropriétaires dont les droits ne sont pas démembrés
- Les personnes morales (SCI, SA, SELAEL, etc.)
- Les majeurs et mineurs sous curatelle
- Les tuteurs pour les majeurs et mineurs sous tutelle.

Où convoquer : (art. 65 al. 2 décret 17 mars 1967)

- Les personnes morales sont convoquées au siège de la société mentionné dans les statuts
C. cass. 3^e du 23/11/2017 n°16-20.311
- Les personnes physiques au domicile notifié au syndic, à défaut, à l'adresse de la copropriété
C. cass. 4^e civ. du 18/10/2017

Preuve de la notification

- La feuille d'émargement en cas de remise en main propre
- L'accusé de réception en cas d'acceptation écrite de dématérialisation des convocations (déconseillé par l'ANCC)

- Le retour de l'accusé réception, peu importe que la signature ne soit pas celle du copropriétaire s'il vient à l'assemblée ou s'il produit le récépissé signé du mandataire lors de la procédure.

C. cass. 4^e du 4/04/2018 n°16-17728

Qui prépare l'assemblée

- Les membres du conseil syndical associés aux autres copropriétaires ou colotis

Comment préparer l'assemblée

Préparer les résolutions indispensables au bon fonctionnement du syndicat ou de l'ASL :

- Mise en concurrence des contrats existants ou proposition d'un contrat de syndic bénévole.
- Mise en concurrence des éléments communs existants : chauffage, abonnement eau, contrat de maintenance (ascenseurs, VMC, contrats d'entretien (jardins, désinsectisation, réparation, changement d'ampoule, etc.))
- Élection du président de séance et des assesseurs



Dossier

impayés de copropriétaires, vote de diagnostics obligatoires sans sanction, présentation d'un seul devis

- Le syndic a le droit d'ajouter un complément dans l'ordre du jour d'une assemblée extraordinaire demandée par des copropriétaires.

C. cass. 3^e du 22/06/2017 n° 17-012270

Ajouter une clause de mise en concurrence OBLIGATOIRE à partir de 1 000 € TTC et la production de trois devis minimum à l'AG.

Interdire toute sous-traitance de la comptabilité et de la paie, nouvelles pratiques des syndicats : le contrat est donc vidé de toute responsabilité du syndic, impossibilité de récupérer les codes d'accès au Tese, Urssaf, etc.

Élaboration d'un règlement général de protection des données personnelles RGPD, nous vous recommandons de transférer toutes les données sur des sites dédiés afin de transférer cette responsabilité aux éditeurs et hébergeurs. Ainsi, en cas de fuite, la responsabilité du syndicat ne pourra pas être mise en cause.

Élaboration d'un protocole de recouvrement imposé au syndic, imposant le passage obligatoire par le tribunal d'instance dès 5 000 euros avant de saisir le tribunal de grande instance (gratuit, sans avocat et plus rapide sous 10 000 euros).

Contrat de syndic pré-signé / pas signé

Mise en concurrence avec 3 contrats minimum ou résolution de dispense de mise en concurrence (déconseillé par l'ANCC).

Négocier les modifications du contrat de syndic avant l'AG pour avoir son accord, sinon le syndicat ou l'ASL pourrait se retrouver sans syndic ou président.

Une vérification de l'existence de la garantie financière est indispensable avant toute approbation.

Reprendre les résolutions votées antérieurement n'empêche pas leur contestation.

C. cass. 3^e 18/01/2018 n° 16-27015

Le nouveau syndic ne doit pas envoyer de contrat signé, car l'assemblée peut vouloir négocier les clauses. C'est pourquoi nous recommandons de négocier les termes avec le conseil syndical afin de limiter les risques de modifications en séance.

La modification du contrat non concertée peut conduire le candidat syndic à renoncer au mandat attribué après l'assemblée, laissant le syndicat sans représentant.

Il convient de joindre le rapport du conseil syndical ou d'administration lors de la convocation afin que les absents représentés puissent donner des consignes de vote précises au mandataire. Surveiller la date de fin de contrat pour éviter le chantage au vote des comptes et du renouvellement.

L'assemblée doit être convoquée au plus tard un mois avant la fin du mandat pour permettre une nouvelle convocation en cas de problèmes.

Contrôle sur pièces et contrôle sur place : la première phase consiste à vérifier si les méthodes comptables sont respectées, à savoir la fréquence de tenue de la comptabilité, le respect de la dissociation des comptes fournisseurs dans la compta générale. Imposer la présentation des comptes avant répartition et prévoir un projet de répartition hors compta.

Pas de vote des comptes après répartition (*la répartition ne peut intervenir qu'après l'approbation des comptes*).





Dossier

II PENDANT L'AG

Exiger la tenue d'une feuille de présence avec signature manuelle. Même en cas d'utilisation de boîtiers électroniques, vous devrez signer sur un écran avec un stylet ou le doigt (comme à la poste)

1. Pouvoirs : (loi ELAN) art. 22-1 de la loi du 10 juillet 1965

Limitation à 3 pouvoirs par mandataire en plus des pouvoirs propres, ou plus de trois pouvoirs dans la limite de 10 % des tantièmes.

Les époux propriétaires en commun peuvent détenir chacun 3 pouvoirs.

C. cass. 3^e du 23/11/2017

2. Non-respect des consignes de vote du mandataire

Ni le syndic, ni les autres copropriétaires ne peuvent se prévaloir du non-respect des consignes. Seul le mandant peut se retourner contre le mandataire, mais il ne pourra pas modifier les votes. Seuls les votes effectués en séance sont valables.

C. cass. 3^e du 17/11/2016 n° 15-23027

3. Feuille de présence et dématérialisation

Tous les copropriétaires ont le droit de vérifier la feuille avant de signer, et de vérifier l'existence des pouvoirs. En cas de refus du syndic, vous pouvez organiser une seconde assemblée en parallèle avec feuille de présence et procès-verbal signé en séance. Le seul procès-verbal qui aura la légitimité sera celui accompagné de la feuille de présence signée.



4. Élection du président de séance

- Le président est obligatoirement élu parmi les copropriétaires présents ; ni les parents, ni les représentants ne peuvent être élus. Bien entendu, en cas d'élection d'un non-copropriétaire non contestée dans les délais, celle-ci conserve toute la légitimité. Pour les colotis, aucune interdiction autre que celles prévues dans les statuts.

- Un seul président de séance par assemblée pour les copropriétés.

Art. 13 à 15 du décret du 17/03/1967

C. cass. 3^e 22/03/2018 n° 16-27.481

5. Secrétariat

Le syndic est un assistant, sa place est dans la salle en support du président de séance.

L'assemblée doit pouvoir choisir son secrétaire parmi les présents, copropriétaires et mandataires.

Si l'assemblée utilise des boîtiers électroniques, le système éditera automatiquement un procès-verbal en

fin de séance, ce qui règle le choix du secrétaire.

6. Rapport du conseil syndical et intervention des copropriétaires

Le rapport écrit ne pourra être joint au PV que s'il a été lu lors de l'assemblée. Les interventions en séance peuvent être reportées à la demande du copropriétaire orateur.

C. cass. 3^e du 23/11/2017 n° 16-25125

7. Rédaction des résolutions

Des projets de résolutions sont proposés par le syndic, mais l'assemblée est souveraine et peut décider soit de reporter le vote, soit de le supprimer, soit de changer la proposition de résolution.

En cas de modifications des résolutions en séance, attendre l'expiration du délai de contestation avant d'exécuter les décisions.

Ne voter que les résolutions pour lesquelles vous n'avez aucun doute ;



Dossier

pour les autres, reporter le vote à une autre assemblée, ou déléguer le choix au conseil syndical.

8. Élection du syndic

L'art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit : « Le syndic ne peut se faire substituer. »

Dans la pratique, trois cas de substitution existent :

- Le contrat est rédigé au nom d'une personne morale (*ce qui permettra le transfert des contrats entre sociétés fusionnées ou rachetées, sans passer par une assemblée*)
- La comptabilité est sous-traitée auprès d'un tiers (comptabilité et paie)
- L'archivage est sous-traité sans autorisation de l'assemblée ou avec l'autorisation de l'assemblée en cours de contrat sans réduction des honoraires

C'est pourquoi le conseil syndical s'appliquera à faire mentionner le nom du titulaire de la carte, personne physique, et évitera les noms de sociétés pour ne pas subir les rachats et fusions de sociétés.

Il est possible de présenter un contrat en cours d'assemblée notamment pour les syndics bénévoles, mais le risque de contestation ne peut être écarté. Aussi, le syndic prendra soin d'attendre le délai de contestation avant d'exécuter les décisions prises.

Le choix du syndic s'effectue à la majorité de l'article 25, soit la moitié des tantièmes plus un, et en cas de

partage des voix, un second vote à la majorité des présents et représentés pourra s'effectuer si les exprimés représentent au minimum un tiers des tantièmes.

C. cass. 3^e du 5/11/2014 n° 13-26768

Faire signer le contrat de syndic en même temps que le procès-verbal, pour éviter que le président de séance ne refuse par la suite, ce qui provoquerait soit la démission du syndic, soit l'absence de syndic avec désignation d'un administrateur judiciaire.

Si le contrat n'est pas signé, cela n'empêche pas celui-ci d'exercer sa mission, mais il ne sera pas tenu de respecter les termes du contrat.

En effet, les copropriétaires qui, après avoir élu un syndic, refusent de signer son contrat, ou le modifient sans son accord, s'exposent à une facturation non contractuelle au temps passé.

Ne pas quitter l'assemblée sans un procès-verbal fidèle, signé et une copie.

9. Les majorités

Pour les copropriétés, les votes s'effectuent aux majorités de la loi du 10 juillet 1965. Pour les colotis, les votes doivent respecter la ou les majorités prévues aux statuts.

a. Art. 24 de la loi de 1965

- Travaux d'entretien

C. cass. 3^e du 18/01/2018 n° 16-27.470

- Convention d'occupation précaire des parties communes

C. cass. 3^e du 5/04/2018 n° 17-14.138

b. Art. 25 de la loi de 1965

- Délégation au conseil syndical du choix des entreprises après vote des travaux

C. cass. 3^e du 31/05/2018 n° 17-18046

c. Art. 26 de la loi de 1965

- Remplacement du gardien par une entreprise

Unanimité

- Suppression du poste de gardien sans solution alternative.

C. cass. 4^e du 15/02/2017 n° 15-12099

d. Interdiction de vote

Interdiction d'imputer des charges à un copropriétaire sans décision judiciaire.

C. cass. du 14/06/2018 n° 17-14.130

10. Présidence

L'assemblée est présidée par le président de séance élu pour l'occasion en début d'assemblée, et ce ne peut en aucun cas être une personne extérieure à la copropriété, ni le syndic, ni un parent de copropriétaire.

a) Résultat des votes

C'est le président qui constate l'obtention des tantièmes permettant de voter les résolutions. Il annonce à la salle, après vérification, le nombre de présents ou représentés, et les tantièmes.

Lors de l'utilisation de boîtiers électroniques, le secrétariat sera assuré par la société de location des boîtiers ; dans les autres, laisser cette responsabilité au syndic, à condition d'en établir un en simultané afin de faciliter la vérification des scrutateurs et du président.



Dossier

b) Feuille de présence

Le président élu pour la séance est responsable de la tenue de la feuille de présence et du déroulé de l'assemblée. Il doit suivre l'ordre du jour et donner un temps de parole équivalent à chaque copropriétaire qui le souhaite. Le syndic ne peut intervenir que si son aide est requise par les copropriétaires.

c) Rapport du conseil syndical

Lire le rapport du conseil syndical ou d'administration, sinon il ne pourra être joint au procès-verbal.

Le président peut interrompre la séance s'il y a des problèmes de respect mutuel entre copropriétaires. Il est possible de changer la rédaction des résolutions lorsqu'elles prêtent à confusion.

d) Police de l'assemblée

Il est possible de ne pas voter certaines résolutions, avec ou sans report.

e) Élection du syndic

Indiquer impérativement la date du début du contrat de syndic qui peut être différente de celle de l'assemblée. Ne pas oublier de mentionner la durée du mandat, qui peut aller de quelques mois à 3 ans.

Préciser le montant des honoraires par exercice toutes taxes comprises. En effet, la date de début du contrat de syndic peut être différente en fonction de la présence ou non du nouveau syndic. S'il est présent, son contrat commence dès l'assemblée ; dans le cas contraire, il ne pourra démarrer que lorsqu'il aura été tenu au courant de son élection et même

selon la date de signature du contrat dans certains cas.

f) Élection de plusieurs présidents ou syndics

À l'instar de certains syndicats qui font élire plusieurs présidents de séance afin de garantir la signature du PV en cas de défaillance de l'un d'eux, certains syndicats élisent un syndic mais attribuent la signature au trésorier ou au président du conseil syndical.

Ces pratiques sont illégales, mais aussi dangereuses, car le titulaire de la signature pourra être déclaré syndic de fait et ainsi supporter toutes les conséquences de cette pratique.

De plus, le syndic régulièrement élu, mais privé de la signature, pourra refuser de signer le contrat en toute légitimité.

La fonction de syndic octroie d'office la qualité de représentant du syndicat, et notamment vis-à-vis des banques. Aussi, lui enlever la signature pour la confier au président du conseil syndical revient à disqualifier cette élection en le privant d'un élément substantiel de la fonction.

g) Vote du syndic par anticipation

D'autres nouvelles pratiques se font jour, proposant aux syndicats de voter pour un contrat par anticipation, c'est-à-dire une reconduction avant le terme. Ce type d'élection sera requalifié en réélection avec effet immédiat en cas de procédure judiciaire.

En effet, si le nouveau syndic n'est pas présent et qu'entre-temps il

renonce à ce contrat, la copropriété sera dépourvue de syndic.

L'élection d'un nouveau syndic doit donner lieu à la précision de la date de début de mandat, soit à la fin du mandat précédent s'il est en cours, soit à une date entre l'assemblée et la fin de l'ancien mandat. En effet, il convient de tenir compte du délai d'information du nouveau syndic (exemple : envoi du PV au nouveau syndic 6 mois après l'AG).

Ne pas modifier le contrat du nouveau syndic sans son accord obtenu avant l'AG (exemple : élection du syndic et désignation du président comme détenteur de la signature et du compte bancaire).

III APRÈS L'AG

L'activité du conseil syndical et des copropriétaires ne s'arrête pas à la fin de l'assemblée.

Tous les copropriétaires ont le droit de demander une copie du PV rédigé et signé en séance avant de quitter la salle.

1. Rédaction du PV en séance (art. 17 al. 1 décret du 17 mars 1967)

S'il s'agit d'une séance avec vote électronique, la question ne se pose pas, mais, dans le cas contraire, le conseil syndical, ayant pris soin de préparer un PV de secours et l'ayant complété en même temps que celui du secrétaire syndic, pourra le proposer à la signature en cas de défaillance technique.

a) Le PV doit être signé impérativement à la fin de l'assemblée, et envoyé



Dossier



en recommandé à tous les absents et les opposants.

CA Paris 4^e 17/01/2018 n° 15-11869

En effet, la loi n'a pas prévu le cas où le syndic entrant n'est pas présent, et peut-on être responsable d'un contrat dont on ignore l'adoption et la date de vote ?

b) Une fois le nouveau syndic élu, le président de séance ou du conseil syndical doit le prévenir s'il est absent en lui envoyant en recommandé le PV de l'AG et le contrat à signer.

2. Durée du contrat

Dans le PV pour le registre des immatriculations, prévoir la date d'assemblée pour éviter le glissement d'exercice.

La durée du contrat doit être indiquée dans le PV, en mois ou

année ainsi que la date de début et de fin du mandat. Cela vous évitera un blocage au moment de l'enregistrement sur le registre.

3. Honoraires avec précision de l'exercice concerné 12 mois de date à date

Une fois les honoraires figés dans le PV de l'AG, il conviendra d'en surveiller l'application en cours de mandat.

Vérifier la répartition des charges adoptées, le vote des dépenses réelles/pas de répartition.

4. Délai de deux mois pour contester art. 42 al. 2 de la loi du 10 juillet 1965 pour les opposants et défaillants.

• Obligation jurisprudentielle de contester toutes les assemblées qui suivent celle attaquée durant toute la durée de la procédure jusqu'à la

décision finale ou autrement appelée contestations en cascade.

C. cass. 3^e du 5/4/2018 n° 17-14611
et du 8/6/2017 n° 16-16566

- L'opposant à une décision, mais pas aux modalités de mise en place, conserve le droit de contester.

C. cass 3^e du 29/6/2018 n° 17-16693

- L'abstention n'est pas opposition et ne donne pas droit à contestation.

C. cass 3^e du 12/4/2018 n° 17-16034
et du 12/4/2018 n° 16-28651

5. Vérifier l'ouverture du compte séparé dans les 3 mois de l'élection

La difficulté de faire changer les signatures sur les comptes de syndicat surtout lorsqu'ils ne sont pas séparés, doit conduire le nouveau syndic à ouvrir dès son élection un nouveau compte séparé.

Un compte séparé doit être ouvert pour les charges courantes, et un autre pour les fonds de travaux.

Seule la communication du contrat d'ouverture du compte séparé apportera la preuve de l'existence de celui-ci et de sa date de création. En effet, cette ouverture doit impérativement être inférieure à 3 mois après sa première élection sous peine de nullité de plein droit du mandat.

Un indice pour détecter l'absence de compte séparé réside dans l'absence de frais bancaires ou un faible report dans les comptes du syndicat (exemple : 3 € pour l'année).



Dossier

MODÈLE D'ORDRE DU JOUR

CONVOCATION EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Syndicat des copropriétaires de..... ou l'ASL.....

(s'il s'agit d'une gestion par un syndicat coopératif, il faudra l'indiquer)

Adresse de l'immeuble

Assemblée générale du (date)

Nom du copropriétaire

Adresse

Paris, le

Recommandé avec AR

Madame ou Monsieur,

En ma qualité de syndic de l'immeuble sis... dans lequel vous possédez un lot, je vous prie de bien vouloir assister à l'assemblée générale annuelle qui se tiendra le (date) à ... h... (heure) à ... (adresse).

L'ordre du jour de cette assemblée générale est le suivant :

1. Élection du président et des membres du bureau
Comptes rendus annuels du syndic et du président du conseil syndical sur la gestion administrative et comptable du syndicat.
2. Approbation des comptes de l'exercice 20.... (voir documents joints à la convocation).
3. Quitus à délivrer au syndic pour l'exercice 20...
4. Vote du budget prévisionnel 20....
5. Dispense donnée au conseil syndical de mettre en concurrence le syndic.
6. Renouvellement du mandat du syndic ou élection d'un nouveau syndic (contrats joints).
7. Nomination d'un copropriétaire chargé de signer le contrat de syndic au nom du syndicat des copropriétaires.
8. Élection du conseil syndical.
9. Provision pour gros travaux susceptibles d'être nécessaires dans les trois ans à venir. Fixation du montant pour la période 20...-20....-20....
10. Dispense à donner au syndic de ne pas ouvrir un compte (*pour les syndicats de moins de 16 lots*) au nom du syndicat des copropriétaires, et fixation de la période (valable uniquement en cas de syndic professionnel).
11. Modalités de consultation des pièces justificatives des charges.
12. Montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.
13. Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.
14. Examen des devis présentés par les diverses entreprises contactées pour effectuer les travaux de ravalement de l'immeuble. Choix d'une entreprise, approbation du devis et détermination des modalités de financement.
15. Souscription de l'assurance multirisque de la copropriété.
16. Souscription d'une assurance responsabilité civile pour le syndicat.



Dossier

17. Autorisation permanente à la police et à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.
18. Accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble.
19. Mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes à très haut débit.
20. Travaux permettant de munir l'installation de chauffage collectif d'un dispositif d'individualisation (devis joints à la convocation).
21. Point d'information sur la dématérialisation.

Projets de résolution

1. Élection du président de l'assemblée et des membres du bureau.
 - 1.1 Élection du président de séance (majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965)
Après appel de candidatures (en cas de plusieurs candidatures, il y a un vote pour chaque candidat), l'assemblée générale décide d'élire en qualité de président de séance Monsieur ou Madame.....
 - 1.2 Élection des scrutateurs de l'assemblée (majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965)
(Le nombre de scrutateurs va dépendre du nombre fixé par le règlement de copropriété, il y a un vote pour chaque candidat scrutateur.)
Après appel à candidatures, l'assemblée générale décide d'élire comme scrutateurs Monsieur... et Madame...
 - 1.3 Désignation du secrétaire de l'assemblée (majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965)
En l'absence d'autres candidatures, Monsieur..., syndic, assure le secrétariat de l'assemblée.
2. Approbation des comptes de l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 20.... (majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965).
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents et annexes relatifs aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 20..., décide d'approuver les comptes de cet exercice.
3. Quitus à délivrer au syndic pour l'exercice de l'année (majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965).
L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion jusqu'au 31 décembre 20...
4. Vote du budget prévisionnel du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019 (majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965).
Après avoir examiné les documents joints à la convocation, l'assemblée générale décide d'approuver le budget prévisionnel de l'année 2019 pour un montant de ... €.
5. Dispense donnée au conseil syndical de mettre en concurrence le syndic (majorité de l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965).
(À compter du 7 novembre 2015, une mise en concurrence du syndic est rendue obligatoire tous les trois ans. Toutefois, elle n'est pas obligatoire si l'assemblée générale précédant celle-ci a dispensé le conseil syndical d'y procéder pour cette nomination.)

L'assemblée générale, consciente que le mandat du syndic en place prendra fin l'année prochaine, soit le ...20..., décide néanmoins de dispenser le conseil syndical de le mettre en concurrence avec d'autres syndics lors de la prochaine assemblée générale annuelle. Toutefois, tout copropriétaire peut, s'il le souhaite, proposer d'autres contrats de syndic.



Dossier

6. Renouvellement du mandat du syndic ou élection d'un nouveau syndic (contrats joints) (majorité de l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Après avoir examiné les contrats joints à la convocation, l'assemblée générale décide d'élire comme syndic de la copropriété le cabinet....

7. Nomination d'un copropriétaire chargé de signer le contrat de syndic au nom du syndicat des copropriétaires (majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée désigne Monsieur... pour signer le contrat de syndic, adopté au cours de la présente réunion.

8. Élection du conseil syndical (majorité de l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965).

(Le nombre de membres du conseil syndical dépend des dispositions du règlement de copropriété. Si l'assemblée décide de ne pas élire de conseillers syndicaux (à la double majorité de l'art. 26 de la loi de 1965), il faudra que le procès-verbal le consigne et qu'il soit notifié dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée à tous les copropriétaires.)

M. BB..., M. CC... et Mme DD... présentent leur candidature. L'assemblée, après avoir entendu chacun des candidats, passe au vote individuel de chacun des candidats.

9. Provision pour gros travaux susceptibles d'être nécessaires dans les trois ans à venir. Fixation du montant pour la période 20.... à 20.... (majorité de l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965).

(Ces provisions définies par l'art. 18 al. 12 de la loi du 10 juillet 1965 sont obligatoires depuis le 1^{er} janvier 2017 pour un montant ne pouvant être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. Seuls les syndicats de moins de 10 lots seront autorisés à ne pas instituer ce fonds de travaux par un vote en ce sens à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.)
Après explication du syndic et du président du conseil syndical, l'assemblée décide de porter la provision pour gros travaux à hauteur de euros par an. Cette provision, mise en réserve, ne pourra être dépensée que pour des travaux votés, le moment venu, dans les formes requises par l'assemblée des copropriétaires.

10. Dispense à donner au syndic professionnel de ne pas ouvrir un compte au nom du syndicat des copropriétaires, et fixation de la période (majorité de l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965). (pour les syndicats inférieurs à 16 lots)

(En cas de syndic non professionnel (bénévole), il y a obligatoirement ouverture d'un compte séparé, cette résolution est donc dans ce cas sans objet.)

Après débat, l'assemblée décide de ne pas accorder de dispense au syndic pour l'ouverture d'un compte au nom du syndicat, et demande le maintien du compte actuel au nom du syndicat domicilié à la banque X....

11. Modalités de consultation des pièces justificatives des charges (majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965).

(Un décret à paraître devra prévoir les modalités de consultation des pièces justificatives des charges. À compter de cette publication, la résolution deviendra sans objet.)

L'assemblée générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible, pour tout copropriétaire, entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le (préciser la date) ou sur rendez-vous avec le syndic.

12. Montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire (majorité de l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965).



Dossier

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à euros le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire. L'avis du conseil syndical sera valablement donné par lettre du président du conseil syndical.

13. Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (majorité de l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à euros le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

14. Examen des devis présentés par les diverses entreprises contactées pour effectuer les travaux de ravalement de l'immeuble (majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965).

(Attention, cette hypothèse ne concerne que le ravalement « simple ».)

- 14.1 Choix de l'entreprise

Après examen des devis joints à la convocation, l'assemblée générale décide de choisir l'entreprise ... pour réaliser les travaux de ravalement pour un montant de euros.

- 14.2 Rémunération du syndic professionnel

Les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux sont fixés à % du montant hors taxes des travaux.

- 14.3 Souscription d'une assurance dommages-ouvrage

L'assemblée décide de souscrire une assurance dommages-ouvrage, selon devis joints, auprès de la compagnie... pour un montant de ... euros TTC.

- 14.4 Désignation d'un coordonnateur SPS

L'assemblée décide de nommer Monsieur coordonnateur de la sécurité et de la santé pour le chantier de ravalement, avec des honoraires forfaitaires de euros.

15. Souscription de l'assurance multirisque de la copropriété (majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré, de demander au syndic de souscrire une assurance multirisque pour la copropriété auprès de la compagnie..., moyennant une prime de euros pour la période s'écoulant du .../.../20.. au .../.../20...

16. Souscription d'une assurance responsabilité civile pour le syndicat de copropriétaires (majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré, de souscrire une assurance responsabilité civile pour le syndicat auprès de la compagnie..., moyennant une prime de euros pour la période s'écoulant du .../.../20.. au .../.../20...

17. Autorisation permanente à la police et à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (majorité de l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'autoriser la police et la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de la copropriété.



Dossier

18. Accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble (majorité de l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965).

En cas de syndicat professionnel :

Le syndicat propose un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. L'assemblée générale, après en avoir délibéré, refuse cet accès par décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

19. Mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes à très haut débit (majorité de l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de donner mandat au conseil syndical pour valider ou non toute proposition d'installation de lignes à très haut débit (fibre optique) émanant d'un opérateur.

20. Travaux permettant de munir l'installation de chauffage collectif d'un dispositif d'individualisation (devis joints à la convocation), (majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965).

(À compter du 17 février 2016, le syndicat devra obligatoirement proposer la réalisation de ces travaux pour que la copropriété puisse, en la validant, être en conformité avec la législation.)

20.1 Choix de l'entreprise

Le président du conseil syndical commente l'avis du conseil syndical, qui a été consulté, sur les devis des entreprises.

M. K..., copropriétaire (ingénieur du bâtiment), donne son avis sur certains points de la proposition retenue.

Ces explications étant fournies, l'assemblée passe au vote concernant le choix de l'entreprise et les modalités d'appel de fonds.

Deux entreprises se présentent : l'entreprise X... et l'entreprise Y...

Le vote à la majorité de l'article 24 donne les résultats suivants :

- Entreprise X... :

Contre : M. A...,/10000 ; M. B...,/10000 ; Mme C...,/10000.

Abstentions : M. G...,/10000 ; Mme V...,/10000 ; Mme F...,/10000.

Pour : .../10000.

- Entreprise Y... :

Contre : M. J..., .../10000 ; M. P..., .../10000.

Abstentions : M. G..., .../10000 ; Mme V..., .../10000 ; Mme F...,/10000.

Pour : .../10000.

L'entreprise Y... ayant obtenu plus de voix exprimées que l'entreprise X..., l'entreprise Y... est retenue pour réaliser les travaux de ravalement pour un montant de euros.

Les appels de provisions :

- soit se feront par quart du montant total du budget

- soit seront appelés mensuellement dès le.... 20...

Les travaux débiteront au plus tard le.... 20...

L'entreprise recevra % du montant du devis à la signature du contrat, % au démarrage du chantier,% en cours de chantier et % à la réception définitive des travaux après levée des dernières réserves.

La résolution est adoptée.



Dossier

20.2 Rémunération du syndic professionnel

(en cas de syndic professionnel) :

Les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux sont fixés à % du montant hors taxes des travaux.

(Vote à la même majorité que celle ayant permis de voter les travaux.)

21. Adoption d'un protocole de recouvrement

22. Point d'information sur la dématérialisation

Suite à la parution du décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015, les copropriétaires qui le souhaitent peuvent, le jour de l'assemblée générale, donner l'accord exprès au syndic pour recevoir les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 par lettre recommandée électronique.

L'accord exprès de chaque copropriétaire sera consigné sur le procès-verbal de l'assemblée.

Lorsque l'accord n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre mentionné à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

À toutes fins utiles, je vous rappelle que les documents comptables pourront être vérifiés par tout copropriétaire qui en fait la demande les ... et ... (indiquer jours) sur rendez-vous dans les 21 jours précédant la tenue de l'assemblée générale.

- En outre, si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée générale, vous pouvez déléguer votre droit de vote à toute personne de votre choix, que ce dernier soit ou non membre du syndicat des copropriétaires. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

- Enfin, le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un PACS, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée générale ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un PACS et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité, et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire.

Veuillez agréer, Madame ou Monsieur l'expression de mes salutations distinguées.

Liste des pièces jointes :

- annexes comptables
- budget prévisionnel pour l'année 20..
- rapport d'activité du syndic et du conseil syndical
- contrats de syndic professionnels ou de syndic bénévoles
- devis pour travaux de ravalement
- devis assurance dommages-ouvrage
- devis coordonnateur SPS
- devis assurance multirisque
- devis assurance responsabilité civile du syndicat des copropriétaires
- devis pour travaux d'installation d'un dispositif d'individualisation de frais de chauffage

Modèle de procès-verbal issu d'un vote par boîtier électronique - Droits d'auteur ANCC



Dossier

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SDC OU DE L'ASL (ADRESSE)

Présents ou représentés sur le premier vote :

(Liste des présents et représentés ayant signé **la feuille de présence électronique**)

132 copropriétaires ou colotis sur 1 624 sont présents ou représentés, soit 132 voix sur un total de 1 624.

5) Mise en place des modalités de vote électronique et des scrutateurs

M.

Mme

Résolution sans vote.

6) Présentation du rapport d'activité du conseil syndical ou d'administration

Résolution sans vote.

12:42:44 [v4]

7) Approbation des comptes de l'exercice 2015 avec affichage de la contribution bénévole

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Voix	1 624	132	108	15	8
Présents et représentés	1 624	132	108	15	8

Ne prend pas part au vote : 1 voix (1 copropriétaire ou coloti)

* Sur la clé de charge : 1 copropriétaire

La décision est ADOPTÉE à la majorité simple

12:44:27 [v5]

8) Affectation du résultat créditeur 2015 de en réserve

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Voix	1 624	132	121	10	1
Présents et représentés	1 624	132	121	10	1

* Sur la clé de charge : 1 copropriétaire ou coloti

La décision est ADOPTÉE à la majorité simple



Dossier

12:46:40 [v6]

9) Maintien du budget 2015 en 2016 et 2017 avec augmentation de 2 % pour les énergies

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Voix	1 624	132	116	12	4
Présents et représentés	1 624	132	116	12	4

* Sur la clé de charge : 1 copropriétaire ou coloti

La décision est ADOPTÉE à la majorité simple

12:48:33 [v7]

10) Approbation de la modification des appels

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Voix	1 624	132	116	16	0
Présents et représentés	1 624	132	116	16	0

* Sur la clé de charge : 1 copropriétaire ou coloti

La décision est ADOPTÉE à la majorité simple

12:55:00 [v8]

11) Délégation au conseil syndical pour choisir la société de ménage

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Voix	1 624	132	91	32	9
Présents et représentés	1 624	132	116	16	0

* Sur la clé de charge : 1 copropriétaire ou coloti

La décision est ADOPTÉE à la majorité simple

12) Élection des administrateurs

13:03:04 [v10]

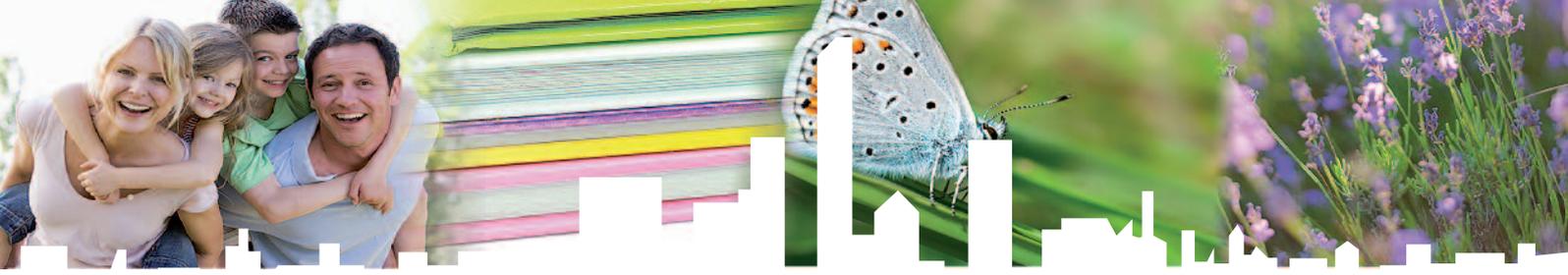
12-1) Candidature au conseil syndical de M.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Voix	1 624	132	107	18	7
Présents et représentés	1 624	132	116	16	0

* Sur la clé de charge : 1 copropriétaire ou coloti

La décision est ADOPTÉE à la majorité simple



Dossier

13:05:23 [v11]

12-2) Candidature de M.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Voix	1 624	132	24	87	21
Présents et représentés	1 624	132	116	16	0

* Sur la clé de charge : 1 copropriétaire ou coloti

La décision est REJETÉE à la majorité simple

13:07:07 [v12]

12-3) Candidature de M.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Voix	1 624	132	24	87	21
Présents et représentés	1 624	132	116	16	0

* Sur la clé de charge : 1 copropriétaire ou coloti

La décision est REJETÉE à la majorité simple

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur ou Madame le Président déclare la séance levée à 13H20.

Le présent procès-verbal est signé par les membres du bureau après lecture.

Fait à Paris, Date.....

LE PRÉSIDENT

LES SCRUTATEURS



Dossier

MODÈLE DE RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE PROTECTION DES DONNÉES RGPD REGISTRE DES ACTIVITÉS DE TRAITEMENT DU SDC OU DE L'ASL

Nom du SDC ou de l'ASL

Coordonnées du syndic ou du président :

Nom :

Prénom :

Adresse :

CP :

Ville :

Téléphone :

Adresse de messagerie :

Nom et coordonnées du délégué à la protection des données (DPO)

Nom :

Prénom :

Société (si DPO externe) :

Adresse :

CP :

Ville :

Téléphone :

Adresse de messagerie :

Activités de l'organisme impliquant le traitement de données personnelles

Listez ici les activités pour lesquelles vous traitez des données personnelles.

Exemple : gestion de la paie, gestion des copropriétaires ou colotis, gestion des fournisseurs, sécurisation des locaux

Tenir à jour la fiche de registre par activité.

FICHE DE REGISTRE POUR CHAQUE ACTIVITÉ

Gestion de la paie

1. Date de création de la fiche
2. Date de dernière mise à jour de la fiche
3. Nom du responsable conjoint du traitement (dans le cas où la responsabilité de ce traitement de donnée est partagée avec un autre organisme)
4. Nom du logiciel ou de l'application (si pertinent)
5. Objectifs poursuivis
Saisie des identités de salariés, calcul des paies, virement des paies, classement des archives



Dossier

6. Catégories de personnes concernées

Différents types de personnes dont vous collectez ou utilisez les données.

Exemples : salariés, fournisseurs

7. Différentes données traitées : état civil, identité, adresse, téléphone, mail, photos, identité du conjoint, formation, RIB

8. Données de connexion (ex. adresses Ip, logs, identifiants des terminaux, identifiants de connexion, informations d'horodatage, etc.)

9. Données de localisation (ex. déplacements, données GPS, GSM...)

10. Extranet du SDC ou de l'ASL Internet (ex. cookies, traceurs, données de navigation, mesures d'audience...)

La collecte de certaines données, particulièrement sensibles, est strictement encadrée par le RGPD et requiert une vigilance particulière. Il s'agit des données révélant l'origine prétendument raciale ou ethnique, les opinions politiques, les convictions religieuses ou philosophiques ou l'appartenance syndicale des personnes, des données génétiques et biométriques, des données concernant la santé, la vie sexuelle ou l'orientation sexuelle des personnes, des données relatives aux condamnations pénales ou aux infractions, ainsi que du numéro d'identification national unique (NIR ou numéro de sécurité sociale).

Si oui, lesquelles ?

11. Durée de conservation des catégories de données

- Combien de temps conservez-vous ces informations ? (durée ou critères par donnée)
- Catégories de destinataires des données (exemple : conseil syndical)
- Organismes externes : Urssaf, Tese, Cea ou CES, mutuelles, caisses de retraite
- Sous-traitants (exemples : hébergeurs, prestataires et maintenance informatiques, etc.)
- Transferts des données hors UE
- Des données personnelles sont-elles transmises hors de l'Union européenne ?

Si oui, vers quel(s) pays :

Dans des situations particulières (transfert vers un pays tiers non couvert par une décision d'adéquation de la Commission européenne, et sans les garanties mentionnées aux articles 46 et 47 du RGPD), des garanties spécifiques devront être prévues et documentées dans le registre (article 49 du RGPD). Consultez le site de la CNIL.

12. Mesures de sécurité

Décrivez les mesures de sécurité organisationnelles et techniques prévues pour préserver la confidentialité des données.

13. Contrôle d'accès des utilisateurs

Mesures de traçabilité

Précisez la nature des traces (exemple : journalisation des accès des utilisateurs), les données enregistrées (exemples : identifiant, date et heure de connexion, etc.) et leur durée de conservation.

14. Mesures de protection des logiciels (antivirus, mises à jour et correctifs de sécurité, tests, etc.)

15. Modalités de sauvegarde des données

16. Chiffrement des données

Actualité Juridique

La TVA applicable aux chaudières

Les chaudières concernées par le taux de TVA à 5,5 %

Pour bénéficier du taux de TVA à 5,5 %, la chaudière que vous installez doit respecter des critères de performance énergétique.

Pour les chaudières gaz, une efficacité énergétique saisonnière (ETAS) supérieure ou égale à 90 %.

Pour les chaudières fioul, une ETAS supérieure ou égale à 91 %.

De nombreux modèles à condensation répondent à ces critères, mais attention, pas tous ! Vous trouverez toutes les ETAS des chaudières sur notre site dans l'onglet « fiche technique » sur chaque fiche produit.

Les chaudières éligibles au taux de TVA à 10 %

Lorsque vous installez une chaudière gaz ou fioul dont l'ETAS est inférieure à 90 et 91 %, vous bénéficiez d'une TVA à 10 %. Il s'agit principalement des chaudières gaz et fioul à basse température, et de certaines chaudières fioul à condensation.

Récapitulatif des taux de TVA

Achat chaudière seule	TVA à 20 %
Installation chaudière gaz ETAS supérieure ou égale à 90 %	TVA à 5,5 %
Installation chaudière gaz ETAS inférieure à 90 %	TVA à 10 %
Installation chaudière fioul ETAS supérieure ou égale à 91 %	TVA à 5,5 %
Installation chaudière fioul ETAS inférieure à 91 %	TVA à 10 %

Convention IRSI depuis le 1^{er} juin 2018

La convention IRSI est la convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble, et remplace les conventions CID-COP et CIDRE.

Elle a été mise en place par la FFA (Fédération Française de l'Assurance) afin de simplifier et d'accélérer la gestion et le règlement des sinistres dégâts des eaux et incendie dans un immeuble occupé, notamment organisé en copropriété.

Cette convention sert à désigner un assureur gestionnaire chargé de la gestion du sinistre, organiser les modalités de recherche de fuite, simplifier l'évaluation du dommage avec la mise en place d'une expertise pour compte commun,

désigner l'assureur prenant en charge les dommages et encadrer les recours entre assureurs.

Comme la convention CID-COP qu'elle remplace, elle reste inopposable aux victimes, assurés ou tiers.

Les conditions de mise en jeu sont les suivantes :

- dégâts des eaux et incendie ;
- deux sociétés d'assurances adhérentes à la convention dans l'immeuble ou dans un immeuble mitoyen ou voisin ;
- extension à tous dommages : inférieurs ou égaux à 5 000 € HT par local sinistré ;

- sauf dégâts immatériels ;
- un assureur gestionnaire sinistré est chargé de contrôler la matérialité des faits, de répertorier les assureurs concernés, de déterminer l'assiette conventionnelle et le montant des dommages. Il effectue également, si nécessaire, la recherche de fuite et invite la partie concernée à procéder à la réparation de la cause.
- pas d'expertise contradictoire ;
- l'assurance de l'immeuble n'intervient qu'en cas de défaillance des deux précédents assureurs (à titre subsidiaire), et pour les parties communes : l'assureur de l'immeuble.



Tribune
libre

APPEL À PROJET DE LISIEUX



La Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie souhaite lancer un premier programme d'une durée de 3 ans visant à soutenir environ 120 logements. Pour cette première année, la CALN sélectionnera 3 à 5 copropriétés.

Les objectifs de cet appel à projet sont :

- Initier des rénovations exemplaires, communiquer et favoriser l'effet boule de neige
- Profiter de l'opportunité pour mobiliser les fonds régionaux ciblés vers les copropriétés
- Mobiliser, informer et accompagner la montée en compétence des professionnels locaux : syndics, gestionnaires de biens et professionnels du bâtiment
- Améliorer la qualité du parc immobilier et réduire la dépendance énergétique du territoire

Le public visé :

- Les particuliers, administrés de la collectivité, copropriétaires d'un immeuble d'habitation collective
- Les copropriétaires membres du conseil syndical ayant en charge la gestion d'un immeuble
- Les syndics, professionnels de la gestion de copropriétés

La démarche de la Communauté d'Agglomération est vraiment innovante, car elle permet d'apporter un **accompagnement aussi bien technique** (présentation des aides, mise en relation avec les banques ; aide à la compréhension des résultats ; orientation vers un provisionnement le plus tôt possible (fonds travaux) ; aide à la définition du cahier des charges) **que financier**.

L'accompagnement est fait par Biomasse Normandie.

Biomasse Normandie a aussi un rôle d'animation :

- Organiser et animer des réunions dédiées au projet de rénovation
- Faire naître/soutenir les ambassadeurs du projet
- S'assurer de l'existence d'un lien entre les copropriétaires et les différents intervenants (outil Coach Copro®, par exemple)
- Contre les éventuels mouvements d'opposition
- Favoriser la création d'une dynamique (newsletter, fête des voisins, etc.)

Les critères d'éligibilité :

- Disposer d'un syndic bénévole ou professionnel
- Avoir réalisé ou s'engager à réaliser un audit énergétique
- Ne pas dépasser 80 logements
- Les travaux ne doivent pas avoir été commencés avant la réponse à l'appel à projet

Des enjeux pas uniquement environnementaux, avec :

- Une amélioration du confort de vie
- Un accroissement de la valeur patrimoniale facilitant la revente ou la location
- Un embellissement de l'immeuble
- Le financement de travaux induits
- La maîtrise de la facture énergétique de l'occupant

Les diagnostics au plomb ne concernent que les revêtements muraux et n'obligent pas à faire des travaux.

Pour les immeubles affectés en tout ou partie à l'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) a dû être établi, par un diagnostiqueur certifié, sur les parties communes de l'immeuble au plus tard le 12 août 2008.

Tous les immeubles concernés doivent donc aujourd'hui avoir été expertisés.

Le repérage porte uniquement sur les revêtements (peintures essentiellement), à l'exception des canalisations.

En cas de présence de plomb dans les revêtements dont la teneur est supérieure au seuil légal (1 mg/cm²), le syndic doit en avertir les copropriétaires et des travaux doivent être effectués pour supprimer le risque

d'exposition au plomb (travaux votés à la majorité de l'article 25).

Ces travaux ne sont obligatoires que si le revêtement est dégradé et favorise un risque de dispersion. Une méthode consiste à recouvrir le revêtement afin d'empêcher tout contact direct.

À défaut, le développement du saturnisme dans l'immeuble engagera la responsabilité du syndic, et donc de tous les copropriétaires.

Le diagnostic doit avoir été établi par une personne physique ou un cabinet titulaire du certificat accrédité COFRAC et avoir souscrit une assurance de 300 000 euros minimum par sinistre et 500 000 euros par an.

Il doit garantir son indépendance et son impartialité vis-à-vis des copropriétaires et du syndic, mais aussi des entreprises travaillant pour le compte du syndic.

Aucun diagnostic n'est obligatoire pour les canalisations, mais la constatation du dépassement du seuil permet d'engager la responsabilité du syndic en cas de saturnisme avéré.

Depuis le 25 décembre 2013, l'eau froide destinée à la consommation humaine doit contenir au maximum 10 microgrammes (µg) de plomb par litre. Si un copropriétaire constate que ce seuil est dépassé, il peut proposer un devis de reprise des canalisations à l'assemblée générale.





Le courrier des lecteurs



Puis-je récupérer les charges d'ascenseur sur mon locataire ?

Tout dépend de la nature des dépenses.

Sont récupérables les dépenses d'entretien courant, à savoir :

- les vérifications périodiques minimales,
- la réparation et le remplacement des petites pièces présentant des signes d'usure excessive,
- les interventions pour dégager des personnes bloquées en cabine,
- le dépannage et la remise en fonctionnement normal de l'ascenseur.

À l'exclusion du contrat étendu comprenant les dépenses structurelles (gaines et machinerie).

Le contrat d'entretien étendu n'est récupérable qu'à hauteur de 73 % de son coût, le reste est déductible des revenus fonciers, ainsi que les dépenses de téléalarme. Bien entendu, vous pouvez toujours modifier cette répartition en commun accord avec le locataire.



J'ai oublié de m'inscrire sur le registre de copropriété avant le 31 décembre 2018

Pas de panique, vous pouvez encore demander votre code d'activation afin de vous enregistrer, mais nous ne savons pas jusqu'à quand, il convient donc de le faire au plus vite.

Vous n'êtes pas concerné si vous passez en association syndicale libre dans l'année.



Je souhaiterais mettre en place la dématérialisation des convocations et envois de procès-verbaux d'assemblée, comment faire ?

Vous devez obtenir l'accord écrit préalable de votre destinataire pour mettre en place la dématérialisation. Cet accord peut s'effectuer par mail.

Après accord préalable, vous devez envoyer le document par mail avec accusé de réception. Si vous n'obtenez pas cet accusé, vous serez dans l'obligation de faire un recommandé.



Je veux passer en ASL, comment faire ?

Si vous êtes en propriétés horizontales comme les propriétés verticales avec espaces verts communs, le régime des AL est plus approprié mais il est adaptable à toute forme d'immeuble.

Pour changer, il suffit de mettre à l'ordre du jour les 4 résolutions suivantes :

- abandon du régime de la copropriété,
- adoption du régime de l'ASL,
- adoption des statuts,
- élection du président de l'ASL.

Pour rédiger les statuts à approuver, vous avez deux options, soit vous prenez notre modèle et ajoutez le tableau des tantièmes par lot et les plans, soit vous reprenez votre règlement et vous y effectuez des modifications.

- 1) le Titre vous changez Règlement de copropriété par statuts
- 2) le mot copropriété devient Association syndicale libre
- 3) le mot copropriétaire devient Colotis
- 4) les 3 majorités sont à supprimer et vous choisissez la majorité à appliquer de préférence la majorité des tantièmes
- 5) la référence à la loi du 10 juillet 1965 sera modifiée par la loi de 1898
(statuts fournis sur demande)



Ce trimestre a été marqué par le Salon annuel de la copropriété qui a eu lieu simultanément avec celui des maires de France et la réélection du bureau suite à l'entrée de nouveaux administrateurs lors de l'assemblée générale du 30 juin 2018.

Les procès-verbaux de l'assemblée générale du 30 juin 2018 et du conseil d'administration du 20 octobre 2018 sont disponibles sur le site Internet ANCC.FR onglet INFOS INSTITUTIONNELLES.

LE SALON DES 21 ET 22 NOVEMBRE 2018

Nous remercions notre adhérent M. DELAS pour avoir pris ces photos, car une fois de plus nous n'avons pas eu le temps de nous en occuper tant la demande était importante.

Nous remercions tous nos visiteurs qui ont pu suivre nos formations diffusées sur le stand à l'aide d'un écran tactile en continu sur les deux jours.



LISTE DES NOUVEAUX ADMINISTRATEURS DE L'ANCC ET DU BUREAU, ÉLUS LE 20 OCTOBRE 2018

Présidente : ALLAIN Émilie

1^{er} vice-président : STAROPOLI René

2^e vice-président : PEIRANI Renaud

1^{er} secrétaire : ESTIENNE Bruno

2^e secrétaire : FALQUE Pauline

3^e secrétaire : EYENGA Thérèse

Administrateurs :

ALLAIN Émilie

BOURGET Sylvie

BROS Christian

DALLEU Catherine

DENISART Michel

ESTIENNE Bruno

EYENGA ANGO Thérèse

FALQUE Pauline

PENOT Alain

PEIRANI Renaud

STAROPOLI René

ZRANE Attia

BIFFAUD François

PAREDES Fernando

FAUVEAU Lionel

COUFFY Jérôme

CABANNE Régine

OUNOUNA Fatma

KAPRON Anne-Marie

BLANC François (suppléant)



VIE DE L'ASSOCIATION

NOS PERMANENCES EN RÉGION

BORDEAUX	Une permanence se tient chaque 4 ^e lundi du mois de 14h à 16h, à Athénée - Place St-Christoly - Salle Médoc - 33045 Bordeaux
LILLE	Une permanence se tient chaque 2 ^e jeudi du mois de 17h à 18h, Maison des Associations - 74 rue Royale - 59000 Lille
ANNEMASSE	Bientôt, une ouverture de permanence sur Annemasse
CHAMBÉRY	Une permanence se tient chaque 3 ^e lundi du mois de 14h à 17h, à la Maison des Associations - 67 rue St-François de Sales - 73000 Chambéry
ÉPINAY-SUR-SEINE	Une permanence se tient chaque 2 ^e mardi du mois de 18h à 20h, au 7 rue Mulot - 93800 Épinay-sur-Seine
GRENOBLE	Une permanence se tient chaque 3 ^e mardi du mois de 14h à 17h, à la Maison des Associations - 6 rue Berthe de Boissieux - 38000 Grenoble
LE MANS	Une permanence se tient chaque 2 ^e jeudi du mois de 14h à 18h, à la Maison des Associations - rue d'Arcole - 72000 Le Mans
LYON	Une permanence se tient chaque 3 ^e lundi du mois de 18h à 20h, à la Maison des Associations - 28 rue Denfert Rochereau - 69004 Lyon 4 ^e
MARSEILLE	Une permanence se tient chaque 1 ^{er} lundi du mois de 14h à 17h, à la Cité des Associations - 93 la Canabière - 13001 Marseille
NICE	Une permanence se tient chaque 3 ^e vendredi du mois de 14h à 17h, à la Maison des Associations - 50 bd St-Roch - 06300 Nice
RENNES	Une permanence se tient chaque 1 ^{er} jeudi du mois de 15h à 18h, au 6 cours des Alliés - 35000 Rennes
TOULOUSE	Une permanence se tient chaque 1 ^{er} mardi du mois de 14h à 16h, au 3 place Guy Hersant, salle 0.1 - 31031 Toulouse

Les prochaines dates des permanences en région sont indiquées sur notre site Internet : www.ancc.fr

LES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

NOUS ÉLARGISSONS NOS SERVICES !

Devis et facturation sur demande au siège de l'ANCCS à adresser exclusivement à :

ancc-allain@orange.fr

ou par courrier

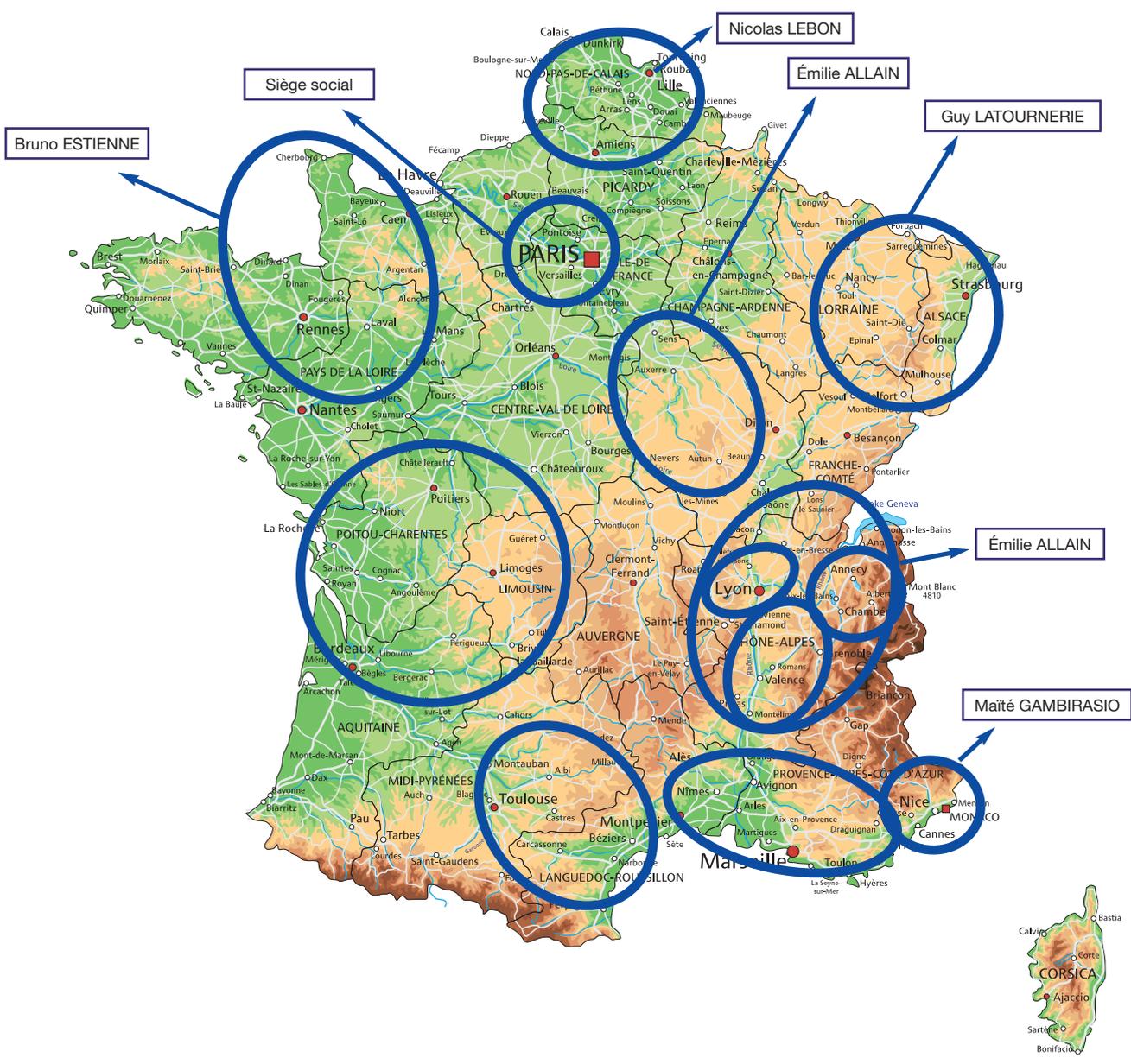
au 5, rue Firmin Gémier - 75018 PARIS

Étude de dossiers	Forfait 180 € HT <i>Sur devis si sup. à 3h</i>
Aide à l'établissement de l'ordre du jour de l'AG et de la trame de PV	Forfait 180 € HT
Assistance aux assemblées générales, aux réunions du conseil syndical (selon disponibilité)	Forfait 300 € HT
Audit et mise à jour des statuts des associations syndicales libres (délai 1 mois mini)	Forfait 200 € HT
Récupération des statuts à partir d'un fichier pdf	Forfait 60 € HT
Participation à des formations juridiques (1) et comptables (2)	Gratuit
Logiciel comptable	180 € HT
Mise en place et formation sur le logiciel comptable ANCC	100 € HT/h
Aide à la clôture des comptes	200 € HT
Aide à la lecture des appels de charges (hors contentieux) / année vérifiée	200 € HT
Gestion de la comptabilité (délai de traitement des comptabilités selon disponibilité)	60 € HT/ lot / an
Audit contrat syndic	200 € HT/ contrat



VIE DE L'ASSOCIATION

L'ANCC EN RÉGIONS - NOS DÉLÉGUÉS



Émilie ALLAIN	06 85 11 10 23	ancc-allain@orange.fr
Gérard ESCLEYNE	06 90 91 91 28	escleyne.gerard@orange.fr
Bruno ESTIENNE	06 74 96 57 57	estiennebrunorene@gmail.com
Maïté GAMBIRASIO	06 22 56 78 82	mt.gambirasio@gmail.com
Guy LATOURNERIE	06 09 32 04 96 / 03 88 64 11 41	guy.latournerie@free.fr
Nicolas LEBON	06 58 29 10 00	nicolas.lebon@avocat-conseil.fr



VIE DE L'ASSOCIATION

FORMATION DES SYNDICS BÉNÉVOLES, PROFESSIONNELS ET DU PERSONNEL

RÉALISÉE PAR :

- une juriste notaire de formation,
- une juriste spécialisée en convention collective des gardiens concierges,
- une juriste expérimentée en ASL et
- une avocate.

Actualisation des connaissances de la loi ALUR et de ses décrets.



- Actualité jurisprudentielle
- Assemblées générales et réunions du conseil syndical
- Vérification des comptes par le conseil syndical et les copropriétaires
- Répartition des charges et appels de charges
- Travaux : cahier des charges, vote, suivi, réception et clôture
- Responsabilité du syndicat de copropriété
- Responsabilité du conseil syndical
- Responsabilité des copropriétaires



Formations gratuites* :

1^{er} semestre 2019

Objet de la formation	Date	Lieu
Le choix du syndic	Lundi 4 février 2019	Marseille
	Mardi 5 février 2019	Toulouse
	Jeudi 7 février 2019	Rennes + Lille
	Lundi 11 février 2019	Paris
	Mardi 12 février 2019	Épinay-sur-Seine
	Jeudi 14 février 2019	Le Mans
	Vendredi 15 février 2019	Nice
	Lundi 18 février 2019	Chambéry + Lyon
	Mardi 19 février 2019	Grenoble
	Lundi 25 février 2019	Bordeaux
Les contrats d'assurance	Lundi 4 mars 2019	Marseille
	Mardi 5 mars 2019	Toulouse
	Jeudi 7 mars 2019	Rennes + Paris
	Lundi 11 mars 2019	Épinay-sur-Seine
	Jeudi 14 mars 2019	Le Mans
	Vendredi 15 mars 2019	Chambéry
	Lundi 18 mars 2019	Grenoble + Lyon
	Mardi 19 mars 2019	Nice
Lundi 25 mars 2019	Bordeaux	
L'administrateur judiciaire	Lundi 1 ^{er} avril 2019	Marseille
	Mardi 2 avril 2019	Toulouse
	Jeudi 4 avril 2019	Rennes
	Lundi 8 avril 2019	Paris
	Mardi 9 avril 2019	Épinay-sur-Seine
	Jeudi 11 avril 2019	Le Mans + Lille
	Lundi 15 avril 2019	Chambéry + Lyon
	Mardi 16 avril 2019	Grenoble
	Vendredi 19 avril 2019	Nice
Lundi 22 avril 2019	Bordeaux	

Tarif : gratuit pour les adhérents, 30 € pour les non-adhérents.
Inscription par mail à contact@ancc.fr, ou par tél : 01 42 22 14 14

INFOS ÉCONOMIQUES

CHIFFRES DU TRIMESTRE

Taux des prêts immobiliers aux particuliers

Dans le champ d'application des articles L. 312-1 à L. 312-36 du Code de la consommation	Prêts à taux fixe	Prêts à taux variable	Prêts relais
Taux effectif pratiqué au 1 ^{er} trimestre 2019 par les établissements de crédit (%)	2,26 %	1,82 %	2,43 %
Seuil de l'usure applicable au 1 ^{er} trimestre 2019 (%)	3,01 %	2,43 %	3,24 %

Source : <http://www.banque-france.fr/economie-et-statistiques/changes-et-taux/taux-dusure.html>

Droits de mutation

	Communes	Département	État
Droits de mutation perçus par les notaires	1,20 %	3,8 à 4,5 %	2,37 % du montant du droit départemental

Source : <http://www.frais-de-notaire.fr>

Indice de référence des loyers

	1 ^{er} trimestre		2 ^e trimestre		3 ^e trimestre		4 ^e trimestre	
	Indice	% sur 1 an	Indice	% / an	Indice	% / an	Indice	% / an
2015	125,19	0,15	125,25	0,08	125,26	0,02	125,28	-0,01
2016	125,26	0,06	125,25	0,00	125,25	0,00	125,50	1,20
2017	125,90	0,51	126,19	0,75	126,46	0,90	126,82	1,50
2018	127,22	1,05	127,77	1,25	128,45	1,57	129,03	1,74

Source : http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice_loyer.asp

Taux d'intérêt légal

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		2017		2018		2019
									1 ^{er} semestre	2 ^e semestre	1 ^{er} semestre	2 ^e semestre	1 ^{er} semestre	2 ^e semestre	1 ^{er} semestre
Créances des particuliers	3,99 %	3,79 %	0,65 %	0,38 %	0,71 %	0,04 %	0,04 %	0,06 %	4,54 %	4,35 %	4,16 %	4,16 %	3,73 %	3,60 %	3,40 %
Créances des personnes morales									1,01 %	0,93 %	0,90 %	0,90 %	0,89 %	0,88 %	0,86 %

Taux d'inflation en glissement annuel

2013	2014	2015	2016	2017	2018
0,9 %	0,5 %	0 %	0,2 %	1,0 %	2,2 %

Source : <http://france-inflation.com/index.php>

INFOS ÉCONOMIQUES

LES SALAIRES DES GARDIENS CONCIERGES

Salaire de la copropriété

(Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles)

Catégorie	Base	Niveaux	1	2	3	4	5	6
		coefficients	235	255	275	340	395	410
Employés d'immeuble	151,67 heures	Salaire minimum brut mensuel conventionnel	1 457,00	1 477,00	1 497,00	1 517,00	1 647,00	1 707,00
Gardiens, concierges Service complet	10 000 U.V.	Salaire minimum brut mensuel conventionnel	Ce niveau ne s'applique pas aux salariés de cette catégorie	1 632,00	1 657,00	1 682,00	1 832,00	1 892,00

Avenant 85 du 1^{er} oct. 2014

Autres données du salaire :

Logement (avenant 92 du 17 octobre 2016) :

« Le montant du salaire en nature logement évoluera à partir du pourcentage de variation de l'Indice de Révision des Loyers (IRL) sur une année, ou de tout indice qui viendrait s'y substituer. Cette révision interviendra tous les ans. Elle sera applicable dès la paie de juin 2017. La variation applicable sera celle correspondant au dernier indice connu au moment de l'établissement de la paie de janvier.

RAPPEL : en 2017, les valeurs au mètre carré sont pour :

la catégorie 1 : 3,090 €,

la catégorie 2 : 2,439 €,

la catégorie 3 : 1,801 €.

À titre d'exemple :

cat. 1, valeur 2017 : 3,090 €, IRL annuel au 1^{er} trim. 2017 : 0,51 %, valeur 2017 : 3,60 €

Électricité : 0,1491 €/kWh.

Astreinte de nuit : 155 € (avenant 95 du 6 oct. 2017).

Prime de tri sélectif : 1 € par lot principal (minimum 20 € et maximum 160 €).

Plafond mensuel de sécurité sociale : 3 269 € au 1^{er} janvier 2017.

Application des avenants d'extension 86, 88 et 92 (arrêté du 04/05/2017 paru au JO le 06/05/2017)

Tous les salaires de juin 2017 devront être calculés selon la nouvelle classification :

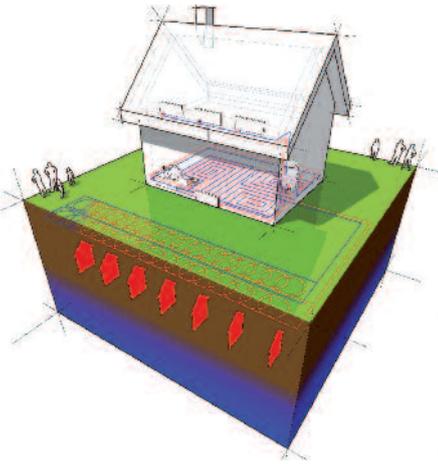
Le salaire minimum conventionnel sera égal à :

- catégorie A : 735 + (pesée du poste x 1,2777)

- catégorie B : 735 + (pesée du poste x 1,4993)

Le prix du kWh sera déterminé simultanément à la révision des salaires par la commission paritaire à partir de celui publié par EDF (clients résidentiels, option base 6 kVA de l'offre de marché). Ce montant sera indiqué annuellement dans l'avenant « salaires ».

Géothermie : Une ressource propre



Le Costa Rica est une réussite en matière d'autosuffisance énergétique à la dimension d'un pays en misant sur la géothermie puisée des volcans.

En France, la présence de volcans n'a pas soulevé le même enthousiasme et pourtant ce type de production d'énergie est sans doute le plus approprié pour résoudre l'équation chauffer plus en consommant moins et en polluant moins.

La chaleur naturellement stockée dans le sous-sol de notre planète représente une source d'énergie méconnue et sous-exploitée.

L'exploitation de cette chaleur, ou géothermie, a deux utilisations principales : la production d'électricité (par les centrales de géothermie profonde) ou de chaleur (centrales et installations chez les particuliers).

La géothermie est une **énergie renouvelable et propre**, pas de stockage, pas de déchets et peu d'émissions de CO₂. Elle permet avec peu d'investissement une réelle autonomie. L'investissement réside dans le forage initial et la production n'est pas soumise aux aléas climatiques comme les systèmes photovoltaïques.

Le coût peut se mesurer à l'échelle d'une ville ou d'un quartier pour les pouvoirs publics ou d'un immeuble pour les copropriétés.

Il existe trois types de capteurs : le captage horizontal, le captage vertical au sol et le captage vertical sur nappe phréatique.

En termes de coût :

Pour des utilisations collectives les réseaux sont organisés en :

- capteurs horizontaux avec des tubes enfouis dans la terre entre 40 et 80 cm de profondeur ou
- capteurs verticaux grâce à des sondes qui s'enfoncent à 50 mètres de profondeur.

Le coût varie entre 70 € à 100 € le m² à chauffer pour les capteurs horizontaux contre 140 € à 180 € pour les capteurs verticaux d'après l'ADEME.

En termes de rentabilité et réseaux existants :

Cette technologie permet de produire de la chaleur à 27 € le mégawattheures au lieu de 40 € dans le cas du gaz, soit facture finale de 20 à 30 % inférieure à celle du gaz.

A Paris il existe une nappe phréatique à 1 700 mètres sous le bitume et il est déjà possible dans le cadre de l'habitat collectif uniquement, de bénéficier de chauffage géothermique en étant raccordé au réseau de la CPCU. Le chauffage géothermique à Paris s'adresse essentiellement à l'habitat en copropriété et son extension au-delà du périphérique est déjà en cours.