N°117 - 1er SEMESTRE 2020 - BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION NATIONALE DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES COPROPRIÉTAIRES

COPROPRIÉTÉ

ancc SERVICES

MISE EN CONFORMITÉ DES ASL

Actualité juridique

Rénovation de la loge p. 15
Assemblée générale par correspondance

Courrier des lecteurs

Obtenir un numéro de siret pour une copropriété p. 18

Bon à savoir

Caractère public des canalisations d'assainissement p. 17

COMEXPOSIUM

*Ceci n'est pas un titre d'accès. Vos invitations sont à télécharger sur saloncopropriete.com ou à retirer aux entrées du Salon de la Copropriété 2018 COMEXPOSIUM, 70 avenue du Général de Gaulle - 92058 Paris La Défense cedex - France - S.A.S. au capital de 60 000 000 € - 316 780 519 RCS NANTERRE – N°TVA FR 74 316 780 519.

Salon de la COPRO PRIÉTÉ

ENTRÉE

4-5 NOVEMBRE 2020

PARIS PORTE DE VERSAILLES

Sommaire

Édito - Émilie ALLAIN 5

Dossier
Mise en conformité des ASL ..... 6 à 14

Actualité juridique 15
La rénovation de la loge doit se voter en AG
Assemblée générale par correspondance
Plafonnement des frais d'état daté à 380 € TTC
L'autorisation donnée au syndic d'agir en justice n'a pas à être nominative

Bon à savoir 17
Caractère public des canalisations d'assainissement

Le courrier des lecteurs 18
Assemblée générale par correspondance
Demande de participation de la servitude de passage
Budget des appels

Vie de l'association
Nos permanences en région 19
Nos revues 20
Formation des syndics bénévoles 22
L'ANCC en régions - Nos délégués 23
Modèles et grilles de lecture 25

Chiffres du trimestre 26

Le salaire des gardiens concierges 27

ancc SERVICES

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 8h00 à 18h00

COURRIEL POUR NOUS JOINDRE
contact@ancc.fr

PUBLICATION SEMESTRIELLE
ÉDITÉE PAR L'ANCC

Directeur de publication : Émilie ALLAIN

Comité de relecture : E. ALLAIN,
P. FALQUE,
D. HUGOT, R. PEIRANI

Studio et Impression :
GAP Éditions Communication
Crédit Photos : Adobe Stock

ISSN 2261-9828 Dépôt légal juillet 2007

L'ANCCS propose l'ouvrage

COPROPRIÉTÉ

réédité régulièrement

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

EXCLUSIVITÉ ANCC

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

La mise en conformité des ASL

Selon l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, la caractéristique principale des ASL est une liberté contractuelle quasi-totale d'organisation et de fonctionnement.

« Les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit.

Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations. »

Deux obligations sont imposées toutefois, notamment de prévoir l'organisation :
- d'une assemblée annuelle,
- d'un organe de décision collégial, un conseil d'administration.

Dans ces conditions, certaines ASL ont prévu des règles internes de construction propres au site, avec des interdictions d'extension, voire des clauses de priorité de vente, des servitudes, etc.

L'adhésion à ces ASL est un choix de construction contractuelle et ce choix a un prix.

Remettre en cause ce choix a des incidences sur la valeur des biens qu'il conviendra d'évoquer lors de la modification du POS ou du PLU.

En effet, face à la pénurie de surfaces constructibles, l'autorité publique est tentée de déclasser des terrains non constructibles en constructibles et d'autoriser une densification générale de constructions.

En conséquence, les ASL doivent favoriser la fusion des documents contractuels, statuts, cahier des charges et règlement intérieur.

Elles doivent aussi rester vigilantes lors de l'adoption ou de la modification du PLU par le Maire, le Président de la communauté de communes, d'agglomération, voire le Préfet. Alertées, elles doivent intervenir lors de l'enquête publique en demandant l'exonération de l'ASL aux nouvelles règles d'urbanisme autorisant la densification.

En cas de refus, il conviendra de prendre en assemblée une résolution pour le maintien des règles d'urbanisme de l'ASL et de modifier les statuts en ce sens en n'oubliant pas de les publier aux hypothèques afin de garantir leur opposabilité.

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,

ASL, association syndicale libre,

CS, conseil syndical,

C.U., Code de l'urbanisme,

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,

TJ, tribunal judiciaire, remplace le TGI et le TI

Dossier

MISE EN CONFORMITÉ DES ASL

Les Associations Syndicales Libres sont des groupements de terrains à bâtir ou d'immeubles collectifs destinés à faciliter la gestion des espaces communs.
Elles sont régies par des statuts, un cahier des charges et un règlement d'urbanisme interne ou règlement intérieur.

L'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 a abrogé la Loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales par son article 58 qui dispose « La loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales est abrogée… »
Elle donnait un délai de 2 ans pour mettre en conformité les statuts, donc au plus tard le 5 mai 2008.
Cette mise en conformité comportait de nouvelles obligations issues de l'ordonnance et d'autres dans l'art. 3 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006.

Voici des exemples de mise en conformité de l'ordonnance de 2004 :

Article 3 : *« Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.*
En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. *Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informera des décisions prises par celle-ci.*
Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, ***avis de la mutation*** *doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. »*

Article 7 : *« Les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit.*

Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations. »

Article 8 : *« La déclaration de l'association syndicale libre est faite à* **la préfecture du département** *ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'***avoir son siège***. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.*
Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, **être publié au Journal officiel.**
Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.

Dossier

L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association. »

Article 9 : *« L'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts. Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association. »*

Les non-conformités majeures portaient sur l'objet mal défini, ou sur les conditions de désignation de son représentant, certaines ASL sous l'impulsion de l'ANCC avaient réussi à déposer les modifications en préfecture, d'autres, bien qu'ayant une existence légale, s'étaient vu refuser le droit de représentation pour non-conformité.

Le principe de gestion des ASL est la liberté contractuelle, dès lors, quels documents restent conformes, à quelles conditions et comment les mettre en conformité le cas échéant ?

I. LA CONFORMITÉ INITIALE DES DOCUMENTS DE L'ASL

Le régime de l'ASL est soumis à plusieurs réglementations qui peuvent être contradictoires.
L'ordonnance du 1er juillet 2004, le décret du 3 mai 2020 et le Code de l'urbanisme.

L'art. 3 du décret du 3 mai 2020 précise les éléments des statuts à mettre en conformité soit par ce qu'ils étaient absents, soit parce qu'ils étaient incomplets.
Outre ce qui est mentionné à l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, les statuts de l'association syndicale libre fixent :

- les modalités de sa représentation à l'égard des tiers,
- de distraction d'un de ses immeubles,
- de modification de son statut ainsi que de sa dissolution.

Sont annexés aux statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de la même ordonnance et une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage. Cette déclaration n'est pas requise pour les associations syndicales libres constituées en application de l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme.
Une copie de ces pièces est jointe à la déclaration prévue par l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée.
Ces conditions réunies permettront aux statuts d'assurer leur opposabilité aux tiers dès leur publication.
Les ASL ne sont pas seulement régies par les statuts mais aussi par le cahier des charges qui porte sur les relations entre l'aménageur et les colotis et le règlement intérieur qui fixe les règles d'urbanisme internes à l'ASL.

A- LES TROIS DOCUMENTS CONTRACTUELS DE L'ASL

Les ASL ne sont pas seulement régies par les statuts mais aussi par le cahier des charges qui porte sur les relations entre l'aménageur et les colotis et le règlement intérieur qui fixe les règles d'urbanisme internes à l'ASL.

1) Les statuts

En tant que personne morale de droit privé, l'association syndicale libre doit faire l'objet d'une déclaration à la préfecture de son futur siège.
Pour constituer ou modifier les statuts d'une association syndicale libre, il est nécessaire de rédiger ou modifier les statuts.
Ce document mentionne obligatoirement :

- le nom, l'objet, le siège ainsi que les règles de fonctionnement de l'association syndicale libre ;
- tout sur les conditions de modification des statuts association et de dissolution de l'ASL ;
- les différents modes de recouvrement des cotisations et de financement de l'association loi 1901;
- des conditions de sa représentation vis-à-vis des tiers ;
- une liste des immeubles inclus dans son périmètre ;
- les conditions de leur retrait.

La déclaration initiale de l'association syndicale libre est réalisée par l'un de ses membres auprès de la préfecture

Dossier

ou la sous-préfecture selon les départements.

Voici les documents à fournir :
- deux exemplaires des statuts de l'association ;
- la copie du plan parcellaire des biens immobiliers compris dans son périmètre ;
- un formulaire prévu pour la publication d'un extrait des statuts au Journal Officiel des Associations et Fondations d'Entreprise ;
- une déclaration de chaque membre spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage ou le procès-verbal de l'assemblée signé par tous les colotis.

La préfecture délivrera un récépissé de déclaration dans un délai de cinq jours.
L'extrait des statuts de l'association syndicale libre sera publié dans le Journal Officiel dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé et une copie de la publication au Journal Officiel des Associations et Fondations d'Entreprise (JOAFE) vous sera délivrée.

2) Le cahier des charges

Il concerne essentiellement les **rapports contractuels entre l'aménageur et les lotis** (délais et modalités de construction, raccordement des parcelles aux réseaux, contributions financières, modalités de paiement, rédaction des actes, etc.) et les rapports entre les colotis (servitudes de droit privé, règles de vie en commun, etc).
Il est obligatoirement visé ou annexé à chaque acte d'acquisition des lots et constitue un contrat d'adhésion.
Les clauses et servitudes qu'il contient s'imposent à tous les propriétaires et personne ne peut y déroger, y compris l'Administration qui ne peut, en principe, délivrer de permis de construire qui contreviendrait à ses dispositions.

3) Le règlement intérieur

Il fixe les règles particulières applicables au lotissement lorsque les **règles d'urbanisme** de la commune sont estimées insuffisantes.
Il a donc un caractère facultatif, surtout s'il existe un POS opposable.
Le règlement ne peut prévoir de règle moins sévère que celles contenues dans le règlement du POS. Il peut être abrogé après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir.
En outre, **il devient caduc dix ans après l'autorisation de lotir** si un POS est approuvé et excepté si les colotis demandent son maintien.
Les permis de construire doivent respecter ses dispositions, ainsi que les règlements des copropriétés qui sont comprises dans les lotissements.

Dossier

B- LA FUSION DES TROIS DOCUMENTS CONTRACTUELS

Le plus souvent, les statuts sont accompagnés d'un cahier des charges ou d'un règlement de lotissement.

Cependant, il peut s'agir d'un document unique intégrant : les statuts, les règles d'aménagement et le règlement intérieur dénommés Statuts ou « règlement intérieur » mais contiennent des clauses statutaires.

La difficulté est alors de distinguer les éléments contractuels non modifiables des éléments devenus caducs depuis l'ordonnance.

En effet, les clauses contractuelles ne peuvent aggraver les règles d'urbanisme de droit public, mais ces dernières ne sont pas immuables.

C'est ainsi que les PLU ont eu tendance ces dernières années à alléger les contraintes de construction plus favorables que les règlements intérieurs.

La loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové du 24 mars 2014 a pris des mesures radicales contre les règlements d'urbanisme des ASL les rendant caducs au terme de dix ans.

1) La caducité frappe-t-elle les règlements intégrés au cahier des charges

Ainsi selon l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme (version applicable du 27 mars 2014 au 1er janvier 2016) :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans ***un cahier des charges non approuvé d'un lotissement,*** *cesse de produire ses effets dans le* ***délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014*** *précitée sauf si ce cahier des charges a fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.*

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10 ».

Cette question n'est pas tranchée, tant la loi des parties reste intangible et ne peut être supprimée par l'autorité publique.

2) Opposabilité du cahier des charges approuvé et publié

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique a maintenu la validité des cahiers des charges contrairement au règlement,

mais considéré les clauses réglementaires comme caduques et permis la modification des parties communes à la double majorité.
Cependant cette caducité n'est pas opposable aux colotis.

Ainsi une limitation des plantations ou l'interdiction d'extension des constructions resteront opposables aux colotis conformément à la position de la Cour de Cassation 3ème C civ., 21 janvier 2016, n° 15-10566, pouvant aller jusqu'à la destruction

En conséquence, les statuts et le cahier des charges perdurent malgré le changement du PLU.

C- LA PORTÉE JURIDIQUE DES DOCUMENTS DE L'ASL

Depuis la loi ALUR, il n'est plus possible de demander le maintien des règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement : celui-ci est de toute façon caduc (au moins les règles d'urbanisme qu'il contient) *« au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir »* quand bien même la majorité des colotis voudrait qu'il en soit autrement.

1) La caducité du règlement

En principe, l'art. 442-9 du CU prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement (règlement et cahiers des charges) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme.
Le règlement du lotissement a la nature d'un document d'urbanisme en principe provisoire. Il peut par exemple interdire les extensions et les surélévations dans le périmètre de l'ASL.
Cette interdiction perdure si l'assemblée demande, par une résolution spécifique, le maintien des résolutions de limitation de construction lors de l'adoption d'un nouveau PLU plus permissif.
A condition que cette résolution soit portée à la connaissance de la mairie ou l'intercommunalité par publication au bureau des hypthèques ou transmission au Préfet.
CA Nîmes 2ème ch section a, 27 juin 2019, n° 17/02075

2) La pérennité du cahier des charges et de ses servitudes

Il en va différemment pour le cahier des charges, l'alinéa 3 de l'article L. 442-9 restant inchangé :
« Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ».
Le cahier des charges est, quant à lui, un document de nature contractuelle et d'ordre privé, rédigé par le lotisseur. À la différence du règlement, le cahier des charges définit les droits et les obligations de chacun.
Ainsi, les règles et les servitudes qu'il contient sont destinées à régir les relations entre les propriétaires et entre le lotisseur et les acquéreurs de lots.
Le Code de l'urbanisme ne prévoit aucune limite dans la durée de vie du cahier des charges.
Il en découle donc que le cahier des charges peut potentiellement continuer de produire ses effets au-delà de dix ans.
Certains lotisseurs ont choisi d'imbriquer le cahier des charges et les règles d'urbanisme afin de préserver par exemple les surfaces non constructibles ou les espaces verts.
Cependant, la Cour de Cassation a eu l'occasion de rappeler le principe selon lequel un cahier des charges *« constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis pour toutes les stipulations qui y sont contenues »*, qu'elles constituent ou non une règle d'urbanisme.

II. NATURE DES MISES EN CONFORMITÉ

Lorsqu'un plan d'occupation des sols (POS) est approuvé, que l'autorisation de lotir a de plus de dix ans, et qu'aucune opposition n'a eu lieu dans les délais prévus (2 mois pour le POS et 3 mois pour l'autorisation), les règles d'urbanisme contenues dans les documents propres au lotissement ne peuvent plus être modifiées, après leur approbation, qu'à la demande d'une majorité qualifiée de colotis ou par modification unilatérale sur l'initiative du maire.

Dossier

La modification des règles d'urbanisme propres d'un lotissement, et celles qui se trouvent en contradiction avec le POS de la commune considérée, ne peut intervenir que de deux façons :

- soit à la demande des colotis sous conditions de double majorité (procédure régie par l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme).
- soit par arrêté du maire dans le cadre de la procédure de mise en concordance des règles propres du lotissement avec les règles du POS (procédure régie par l'article L.315-4 du Code de l'urbanisme).

A- LA MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES ET LES RÈGLES DE MAJORITÉ

Cette procédure de modification des documents du lotissement peut être enclenchée de deux manières différentes. Soit par les colotis, qui en informent l'autorité administrative, soit par cette dernière qui a l'obligation de recueillir l'acceptation d'une majorité de propriétaires. Le principe de la majorité permet de faire respecter l'idée dominante que chacun se doit de respecter.

1) Modification des règles d'urbanisme du cahier des charges par les colotis

Cependant, le législateur n'a pas souhaité préciser dans son article de loi **la règle de calcul de cette majorité** perpétuant ainsi un conflit de jurisprudence déjà existant.

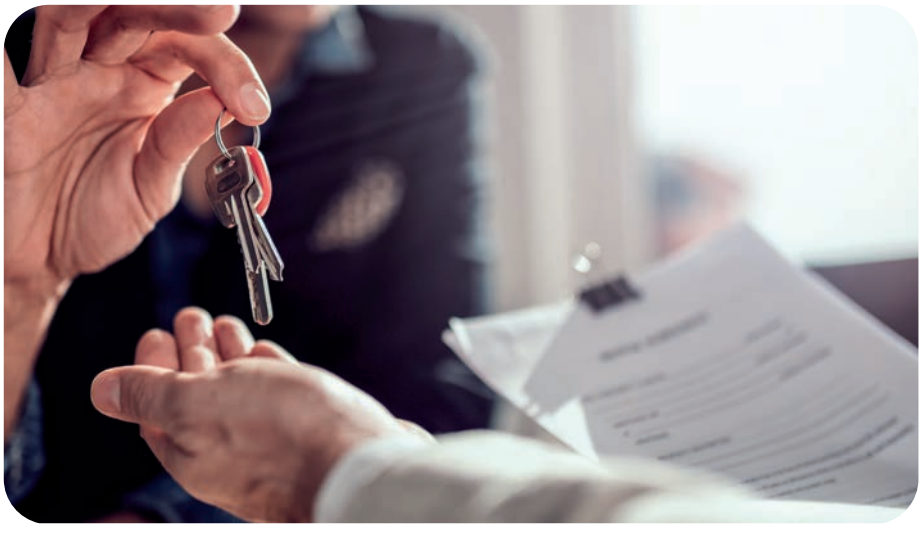
a- Quelle majorité adopter

Pour le Conseil d'État,
*« **Chaque propriétaire doit être pris en compte individuellement**, quel que soit, par ailleurs, le nombre des lots qu'il possède. »*

Pour la Cour de cassation,
« Il échet de retenir que le décompte du nombre de propriétaires, personnes morales ou physiques, ne peut s'effectuer que par lot constitué, à tel point qu'il importe peu, pour la détermination de la majorité susvisée, que les trois lots litigieux aient été représentés par un ou plusieurs titulaires, dès lors que la majorité des deux tiers vise le nombre de lots représentés par leur propriétaire. »

La pratique privilégie la jurisprudence administrative. Il est également important d'ajouter que dans ce calcul de majorité, **seule la surface des lots destinés à être bâtis doit être retenue,** Cass., 3e Civ., 21 janv. 2016, n°15-10566.

Lorsque la modification des règles d'urbanisme du lotissement se fait sur l'initiative des colotis, il est préférable que la décision soit portée à la connaissance des voisins immédiats du lotissement.
Cela permettra à chaque voisin d'apprécier la portée exacte de la modification (conséquences sur le périmètre du lotissement, pouvoirs dans l'Association Syndicale Libre chargée de la gestion du lotissement, participation aux charges communes, etc.)
Cette consultation pourra s'effectuer par un simple courrier recommandé adressé aux voisins concernés, si les voisins peuvent exercer un recours contentieux contestant la légalité de l'arrêté autorisant la modification des règles du lotissement et invoquer les troubles de voisinage inhérent à cette nouvelle construction.



b- Les conditions de vote : l'exigence d'une double majorité

Conformément à l'article L.315-3 alinéa 1er du Code de l'urbanisme, le projet de modification, pour être accepté, doit être demandé à l'autorité

compétente de contrôle par une majorité de colotis représentant :

- soit les 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie du lotissement ;
- soit les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de la superficie du lotissement.

Le calcul des majorités a lieu à la date où l'administration chargée de l'autoriser statue.

Les superficies à prendre en compte s'entendent des surfaces au sol, sans qu'une quelconque pondération intervienne.

Le vote a lieu soit en assemblée générale soit par une simple consultation écrite mais ne peut pas avoir lieu à bulletin secret, puisqu'il faut vérifier la représentativité des colotis votants en ce qui concerne la superficie.

2) La modification par l'autorité administrative

Selon l'article R.315-31-1 du Code de l'urbanisme, l'approbation des demandes d'autorisation de lotir, de modification des documents d'urbanisme, relève du maire, sauf compétences réservées au préfet dans les hypothèses particulières et pour les communes qui ne disposent pas d'un plan d'occupation des sols approuvé depuis plus de six mois.

Le maire n'est pas tenu d'accepter la demande. Il peut refuser de prononcer par arrêté la modification du règlement du lotissement pour *« un motif d'intérêt général en rapport avec l'urbanisme »*.

Toute modification est compatible avec le POS si elle est aussi contraignante que le POS. Cette question de la compatibilité avec la réglementation nationale de l'urbanisme est liée à l'objet de la modification recherchée.

La décision portant modification du règlement du lotissement doit être prise dans les conditions et formes prévues pour l'autorisation de lotir, conformément à l'article R.315-48, al.2 du Code de l'urbanisme.

Le maire prononce la modification par voie d'arrêté municipal.

L'arrêté modificatif est publié au fichier immobilier avec indication, le cas échéant, de la condition de son entrée en vigueur (Code de l'urbanisme, art. R.315-47, al.3).

En tant qu'acte à valeur réglementaire, il s'oppose à tous les colotis, même les non-signataires de la proposition de modification.

B- LA PORTÉE JURIDIQUE DU CAHIER DES CHARGES FACE AU PLU

La loi ALUR a imposé la suppression de toutes les clauses non-réglementaires des cahiers des charges lorsqu'elles ont pour objet de limiter le droit à construire.

En cas de non-suppression, ces clauses sont considérées caduques et donc non-opposables.

Comment faire la différence entre une clause réglementaire et une clause non-réglementaire ?

1) Les servitudes non frappées de caducité

La distinction entre les clauses non-réglementaires et les autres n'est pas réglementairement définie, cette définition s'établit par le droit jurisprudentiel.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans une décision du 27 mai 2016 n°14/23930, a pris acte des modifications apportées par la loi ALUR, entraînant par là même la caducité de l'ensemble des règles d'urbanisme des documents de lotissement.

La cour considère cependant que des servitudes du cahier des charges, ayant trait à des **zones non-constructibles** ainsi qu'aux parties communes, restreignant pourtant le droit de propriété, ne sont pas des règles d'urbanisme susceptibles d'être frappées de caducité.

Selon que les servitudes portent sur des terrains constructibles, elles seraient caduques alors qu'elles garderaient leur opposabilité sur les parties communes et zones non-constructibles.

La cour d'appel de Caen, du 3 mai 2016 n°12/02081, a validé la suppression des règles d'urbanisme du cahier des charges limitant les surfaces de construction sur le périmètre du lotissement, par arrêté municipal, à la demande des 2/3 des propriétaires possédant la moitié des terrains.

Mais qu'adviendrait-il si le nouveau PLU déclassait en zone constructible, des terrains déclarés non constructibles dans les statuts ou le cahier des charges ?

Selon M. ATTIAS, cette clause serait requalifiée en clause administrative réglementaire sans aucune intervention de l'autorité publique, ce qui semble une construction juridique non réglementaire de fait.

Dossier

Dans ce cas, qui de l'autorité publique ou de la loi des parties prendrait le dessus sans remettre en cause la constitution et l'ordre juridique ?

2) Publication des clauses non-réglementaires au bureau des hypothèques

À cela s'ajoutent les dispositions de la loi ALUR dans le temps :

a- Les dispositions non-réglementaires

Les dispositions réglementaires *« ayant pour objet ou pour effet d'interdire, de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble »* contenues dans un cahier des charges **cesseront de produire leurs effets dans les cinq ans de la promulgation de la loi ALUR** (soit le 27 mars 2019) sauf **l'absence de publication au Bureau des Hypothèques ou au Livre Foncier.**

Nous recommandons donc de publier le cahier des charges lorsqu'un nouveau PLU plus permissif venait à être adopté.

Si le cahier des charges est intégré aux statuts, il convient de publier les statuts.

Cette publication devra être décidée par les colotis à la majorité définie à l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme, soit **la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie** d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie.

L'article L. 442-10, permet à l'Administration (dans certaines conditions) de modifier en tout ou partie les documents d'un lotissement, demeurant applicable même dans l'hypothèse d'une publication.

Le Conseil d'État a précisé que les indications du plan de division parcellaire d'un lotissement sont des règles d'urbanisme Avis CE 5-7-1991 n° 124072 :

« 1)… Les indications du plan de division parcellaire d'un lotissement constituent, lorsque ce plan a été approuvé par l'arrêté autorisant la création du lotissement, des « règles d'urbanisme » au sens des dispositions précitées de l'article L.315-2-1 du Code de l'urbanisme.

***Elles cessent donc de s'appliquer**, lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, **au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir**, sous réserve, le cas échéant, de la mise en œuvre des dispositions du deuxième alinéa du même article L.315-2-1 aux termes duquel : « **Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis,** calculée comme il est dit à l'article L.315-3, **a demandé le maintien de ces règles**, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique ».*

En effet, si le cahier des charges fixe un certain nombre de lots et l'interdiction de subdivision, l'Administration peut-elle passer outre et autoriser les subdivisions de lot en déclarant la clause d'interdiction caduque ?

L'article L 442-11 prévoit que l'autorité administrative **peut**, après enquête publique, modifier les documents du lotissement pour les mettre en concordance avec un PLU, approuvés après l'autorisation de lotir

Une situation d'insécurité juridique qui a conduit une majorité d'aménageurs à procéder à la fusion du règlement avant les 10 ans, au cahier des charges et aux statuts afin de leur conférer une assise contractuelle proche de celle du règlement de copropriété c'est-à-dire, une protection jurisprudentielle : la loi des parties.

Il reste à préciser que les nouveaux règlements ne sont pas couverts par la loi ALUR, sans doute une possibilité de maintenir des clauses restrictives d'usage en créant un nouveau règlement.

Actualité Juridique

La rénovation de la loge doit se voter en AG

La rénovation d'une loge n'entre pas dans la catégorie des travaux d'urgence que le syndic peut engager sans autorisation de l'assemblée générale.
Le fait pour un syndic d'engager des frais de rénovation de la loge, sans autorisation préalable de l'assemblée, relève d'une faute contractuelle susceptible d'engager la responsabilité du syndic.

Cour de Cassation, civile, Chambre civile 3, 23 janvier 2020, 18-21.357, Inédit.

Assemblée générale par correspondance

Depuis le 1er juin 2020, conformément à l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété, les syndicats sont autorisés à effectuer des assemblées avec vote par correspondance
De même, l'article 17-1A de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 22-2 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux contrats de syndic de copropriété les syndics viennent confirmer cette possibilité liée aux conditions actuelles de déconfinement.
Le choix de ce mode de vote répond aux préoccupations actuelles et aux principes de non-discrimination. Tous les copropriétaires ne sont pas informatisés ou habiles en informatique.
Bien entendu, cette mesure nécessite une première question sur l'approbation du vote par correspondance, ceux qui refusent seront considérés comme absents.

L'article 22-3 aménage les règles de convocation et de tenue des assemblées générales en application de l'article 22-2 par dérogation aux dispositions des articles 9, 14, 15 et 17 du décret du 17 mars 1967 :
- L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée sans qu'un lieu de réunion soit déterminé, ni indiqué dans la convocation ;
- La convocation précise que les copropriétaires ne peuvent participer à l'assemblée générale que par correspondance ;
- Reconstitution de la feuille de présence par les votes signés avec pièce d'identité ;

En l'absence de séance, la police assurée par le président de séance est dispensée.
L'augmentation à 15 % des pouvoirs de vote ne s'applique pas aux votes par correspondance. Soit le copropriétaire vote, soit il ne vote pas.

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 précise les nouveaux délais applicables au renouvellement du contrat de syndic et à la désignation du conseil syndical.
Les contrats concernés sont ceux qui expirent ou ont expiré entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020 inclus.
La prise d'effet du nouveau contrat de syndic pourra intervenir immédiatement ou au plus tard le 31 janvier 2021 et non plus huit mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020, art. 22-1, précise les nouveaux délais applicables à la désignation du conseil syndical
La prise d'effet du nouveau conseil syndical pourra intervenir immédiatement ou au plus tard le 31 janvier 2021 et non plus huit mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Plafonnement des frais d'état daté à 380 € TTC

Le décret n°2020-153 du 21 février 2020 pris en application de l'art. 10-1-B de la loi du 10 juillet 1965, fixe le plafond des honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté à 380 euros TTC à compter du 1er juin 2020.

Cette règle n'est applicable qu'à partir des états datés postérieurs au 31 mai 2020.

En revanche, les pré-états datés qui ont fleuri depuis la loi ALUR sont illégaux.
En effet, la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisation rénovée ne fixe qu'une liste de documents que le vendeur doit remettre au futur signataire de la promesse de vente.
Les frais de pré-état daté facturés par les syndics peuvent être refusés par le conseil syndical lors du contrôle des comptes.

Actualité Juridique

L'autorisation donnée au syndic d'agir en justice n'a pas à être nominative du moment que le lot est identifiable.

Le syndic ne peut agir en justice que sur autorisation de l'assemblée excepté dans certains cas énumérés dans l'art. 55 du décret 67-223 du 17 mars 1967, à savoir :

- les actions en recouvrement de créance,
- la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot,
- les mesures conservatoires,
- l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R. 136-2 du Code de la construction et de l'habitation,
- les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés,
- en défense des actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice et il suffit que le défendeur soit identifiable sans être nominativement cité.

Dans cet arrêt, l'objet de l'autorisation était la remise en état des parties communes, sans mentionner les copropriétaires visés. La cour a validé l'autorisation non nominative.

C. cass., 3e Ch Civ, 23 janvier 2020, n°19-11.863.

Bon à savoir

Caractère public des canalisations d'assainissement

1) Les obligations

L'article L. 162-6 du Code de la voirie routière précise que *: « Les lois et règlements relatifs à l'hygiène des voies publiques et des maisons riveraines de ces voies sont applicables aux voies privées, ouvertes ou non à la circulation publique, en ce qui concerne l'écoulement des eaux usées et des vidanges ainsi que l'alimentation en eau. Toutes les parties d'une voie privée dans laquelle doit être établi un égout ou une canalisation d'eaux sont grevées d'une servitude légale à cet effet ».*

Le premier alinéa de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique prévoit le raccordement obligatoire des immeubles, dans un délai de deux ans à compter de leur mise en service, aux réseaux publics de collecte *« disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage ».*

Obligation est faite aux communes d'assurer la collecte des eaux usées domestiques émanant des immeubles situés sur des voies privées dès lors que ces voies sont incluses dans une zone d'assainissement collectif.

Néanmoins, le deuxième alinéa de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique renvoie à un arrêté interministériel le soin de déterminer les catégories d'immeuble pour lesquelles un arrêté du maire, approuvé par le préfet de département, peut accorder des exonérations à l'obligation de raccordement.

L'arrêté du 19 juillet 1960 relatif aux raccordements des immeubles aux égouts prévoit que peuvent être exonérés de cette obligation, *« les immeubles difficilement raccordables, dès lors qu'ils sont équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques ».*

Dès lors, des possibilités d'exonération existent, mais elles sont strictement encadrées afin de ne pas porter atteinte à l'objectif général de raccordement.

2) Les conditions cumulatives d'exonération sont de deux ordres

En premier lieu, l'immeuble en question doit présenter un caractère *« difficilement raccordable »*, ce qui implique que la preuve de ce caractère puisse être apportée par le maire lorsqu'il décide d'accorder une exonération.

En second lieu, il doit être équipé d'une installation d'assainissement autonome, c'est-à-dire s'inscrire dans le cadre de l'assainissement non-collectif.

3) Participation financière

L'article L. 1331-3 du Code de la santé publique précise que la commune peut percevoir le remboursement des travaux entrepris pour la partie publique des branchements auprès des propriétaires de la voie privée.

Le courrier des lecteurs

Je suis présidente du conseil syndical et j'ai demandé au syndic une assemblée générale par correspondance. Je viens de recevoir une convocation avec présence physique. Est-ce autorisé ?

Si vous êtes moins de 10, c'est possible si le syndic a une salle privée, car les salles louées ne sont pas encore autorisées.
Si vous êtes plus de 10, c'est possible si l'assemblée se déroule dans les locaux privés du syndic, c'est interdit s'il s'agit d'un lieu public à ce jour.
Qu'en est-il si la convocation est partie en juin pour juillet et qu'en juillet une autorisation générale est donnée à toutes les salles recevant du public ?
Vous pourrez la faire annuler car elle a été convoquée à une date où cette situation n'était pas autorisée mais le plus simple est de demander une nouvelle assemblée en septembre, soit en présence physique, soit par correspondance.

Nous avons un accès commun avec une autre copropriété qui est enclavée et doit passer par notre porche pour entrer et sortir. Nous devons refaire le ravalement de la façade et du porche. Puis-je demander une participation au bénéficiaire de la servitude de passage ?

Étant donné que vous avez une servitude, le bénéficiaire doit entretenir le pavement, il n'est pas concerné par les constructions au-dessus du lieu de passage. Mais si vous avez prévu de refaire le sol de la cour et du porche, vous pourrez demander une participation de 50 % de la réfection du sol, à condition qu'il s'agisse d'entretien et non d'embellissement.

Nous n'avons pas fait d'assemblée cette année et nous ne savons pas sur quel budget faire les appels.

Si vous êtes en copropriété, le budget prévisionnel 2020 a été adopté en 2018 et 2019, vous devez donc l'appliquer sur les prochains appels.
Si vous êtes en ASL, et que vous n'avez voté que le budget 2019, il vous faudra soit faire une assemblée par correspondance si vous voulez modifier le budget, soit reprendre les appels précédents jusqu'à la prochaine assemblée.

Je suis le syndic bénévole d'un syndicat qui a décidé de recruter un salarié mais je n'ai pas de n° SIRET et je ne peux donc pas m'inscrire à la gestion gratuite des paies par l'Urssaf (TESE). Comment faire pour obtenir un n°SIRET ?

Pour demander la création d'un n° SIRET
1er menu
Allez sur le site Urssaf.fr choisissez EMPLOYEUR en haut à gauche
Allez en bas de l'écran et choisissez CONTACTER l'URSSAF
En bas à droite choisissez CONTINUER SANS AUTHENTIFICATION

2e menu
Au milieu de l'écran, choisissez EMPLOYEUR puis SECTEUR PRIVÉ
Cliquez sur JE N'AI PAS DE COMPTE URSSAF
A droite mettez le code postal de l'immeuble
Indiquez l'adresse mail du syndicat ou le vôtre et le téléphone

3e menu
Choisissez à droite INFOS PRATIQUES
Puis en dessous AUTRES INFOS PRATIQUES
Un écran apparaît avec une zone message
Indiquez la raison de votre demande 1ère inscription pour recrutement par exemple
N'oubliez pas de joindre votre pièce d'identité, le règlement de copropriété et le PV de l'AG de votre désignation

Vous recevrez un message d'accusé réception par mail.

VIE DE L'ASSOCIATION

NOS PERMANENCES EN RÉGION

BORDEAUX	Une permanence se tient chaque 4e lundi du mois de 14h à 16h, à Athénée - Place St-Christoly - Salle Médoc - 33045 Bordeaux
LILLE	Une permanence se tient chaque 2e 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 3e 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 2e mardi du mois de 18h à 20h, au 7 rue Mulot - 93800 Épinay-sur-Seine
GRENOBLE	Une permanence se tient chaque 3e 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 2e jeudi du mois de 14h à 18h, à la Maison des Associations - rue d'Arcole - 72000 Le Mans
LYON	Une permanence se tient chaque 3e lundi du mois de 18h à 20h, à la Maison des Associations - 28 rue Denfert Rochereau - 69004 Lyon 4e
MARSEILLE	Une permanence se tient chaque 1er lundi du mois de 14h à 17h, à la Cité des Associations - 93 la Canebière - 13001 Marseille
NICE	Une permanence se tient chaque 3e vendredi du mois de 14h à 17h, à la Maison des Associations - 50 bd St-Roch - 06300 Nice
RENNES	Une permanence se tient chaque 1er jeudi du mois de 15h à 18h, au 6 cours des Alliés - 35000 Rennes
TOULOUSE	Une permanence se tient chaque 1er 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 *Sur devis si sup. à 3h*
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

NOS REVUES

N° revue	Thème du dossier principal	Adhérent	Non-adhérent
60	Le décret comptable et son arrêté	5 €	8 €
61	Un administrateur judiciaire dans la copropriété : comment ? pourquoi ?	5 €	8 €
62	Le recouvrement des impayés en copropriété	5 €	8 €
63	Les associations syndicales libres	5 €	8 €
64	La vente d'un lot de copropriété	5 €	8 €
65	Gardiens concierges et employés d'immeuble : de la tradition au renouveau	5 €	8 €
66	Les travaux	5 €	8 €
72	Les diagnostics immobiliers	5 €	8 €
73	Les économies d'énergie dans le logement	5 €	8 €
74	Les problèmes liés aux parties communes	5 €	8 €
75	Les assurances	5 €	8 €
76	Les charges de copropriété : les différentes catégories de charges et leur mode de répartition	5 €	8 €
77	Les charges de copropriété : la modification de la répartition des charges	5 €	8 €
78	Les charges de copropriété : le paiement des charges et les impayés	5 €	8 €
79	L'électricité solaire	5 €	8 €
80	L'eau	5 €	8 €
81	Le Grenelle de l'environnement et les copropriétés	5 €	8 €
82	La gestion de la copropriété en Russie	5 €	8 €
83	L'assemblée générale : la convocation	5 €	8 €
84	L'assemblée générale : le déroulement	5 €	8 €
85	L'assemblée générale : la conclusion et les archives	5 €	8 €
86	- Le traitement des dégâts des eaux en copropriété	5 €	8 €
	- Obligations des syndics en cas de fusions-absorptions		
	- Les différences entre une copropriété horizontale et une association syndicale libre (ASL)		
	- Réglementation en matière de changement d'usage d'un local d'habitation		
87	Le locataire dans la copropriété	5 €	8 €
88	La sécurité au quotidien	5 €	8 €
89	Les toitures-terrasses	5 €	8 €
90	Le conseil syndical	5 €	8 €
91	Le développement durable dans la copropriété	5 €	8 €
92	Le financement des travaux	5 €	8 €

VIE DE L'ASSOCIATION

NOS REVUES

N° revue	Thème du dossier principal	Adhérent	Non-adhérent
93	Les troubles de voisinage	5 €	8 €
94	Le changement de syndic	5 €	8 €
95	Le règlement de copropriété	5 €	8 €
96	Le paiement des charges	5 €	8 €
97	La loi ALUR	5 €	8 €
98	Les ascenseurs	5 €	8 €
99	Les parties communes	5 €	8 €
100	La centième	5 €	8 €
101	Les accès aux parties privatives	5 €	8 €
102	Les ASL	5 €	8 €
103	Résoudre les conflits à l'amiable	5 €	8 €
104	La mise en concurrence des syndics	5 €	8 €
105	La mise en concurrence des marchés	5 €	8 €
106	La rénovation énergétique	5 €	8 €
107	La loi ALUR	5 €	8 €
108	Le compte séparé	5 €	8 €
109	Le dégât des eaux	5 €	8 €
110	Le stationnement en copropriété	5 €	8 €
111	Les impayés	5 €	8 €
112	La procédure d'alerte	5 €	8 €
113	L'administrateur provisoire	5 €	8 €
114	Réussir son assemblée générale	5 €	8 €

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS :

Adressez votre commande à notre siège : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris, **ou par** courriel à *contact@ancc.fr*.
Nota : de 1 à 2 revues, prévoir 3,04 € de frais de port.

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

site Internet
ANCC.FR

Formations gratuites* :

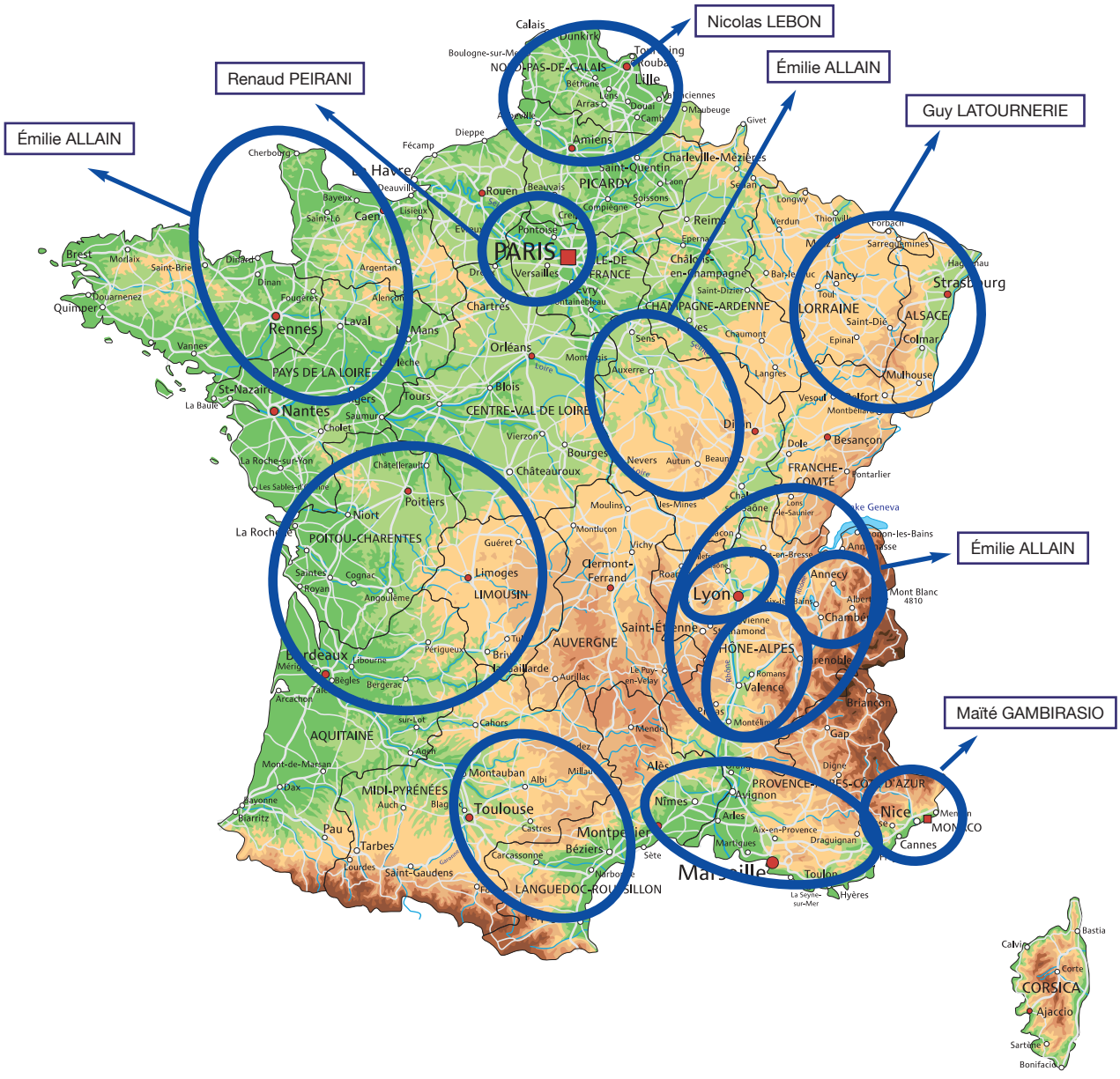
2e semestre 2020

Objet de la formation	Dates
1- La mission du contrôle syndical	**Juillet** le lundi de 14h à 16h sur inscription sur inscription Formation en ligne ou YouTube en différé
2- Le syndic bénévole	**Août** Le mardi de 14h à 16h Sur inscription Formation en ligne ou YouTube en différé
3- Les travaux	**Septembre** Le mercredi de 14h à 16h Sur inscription Formation en ligne ou YouTube en différé
4- La gestion de l'assemblée	**Septembre - Octobre** Le jeudi de 14h à 16h Sur inscription Formation en ligne ou YouTube en différé

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

VIE DE L'ASSOCIATION

L'ANCC EN RÉGIONS - NOS DÉLÉGUÉS



Émilie ALLAIN	06 85 11 10 23	ancc.allain@gmail.com
Gérard ESCLEYNE	06 90 91 91 28	escleyne.gerard@orange.fr
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
Renaud PEIRANI	06 07 51 87 39	renaud.peirani@gmail.com

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

1er principe : Établir un dialogue comptable avec le syndic
2ème principe : Exiger la transparence
3ème principe : Maintenir les méthodes adoptées dans le temps

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

Renseignements :
par courrier au 5, rue Firmin Gémier 75018 PARIS

MODÈLES et GRILLES de lecture

Le formalisme de la copropriété est à votre portée grâce à la série de modèles et de grilles de lecture que l'ANCC a mise en place, à jour des dernières évolutions législatives et réglementaires.

	Tarif adhérent (TTC)	Tarif non adhérent (TTC)
MODÈLES		
Règlement de copropriété type*	100 euros	150 euros
Convocation en assemblée générale – pouvoir en assemblée générale*	10 euros	15 euros
Pouvoir en assemblée générale - feuille de présence Calcul des règles de majorité*	10 euros	15 euros
Procès-verbal d'assemblée générale *	10 euros	15 euros
Conseil syndical : charte de fonctionnement - compte-rendu*	10 euros	15 euros
Passage en syndicat coopératif - ordre du jour (schémas de fonctionnement) *	10 euros	15 euros
Carnet d'entretien*	10 euros	15 euros
Bordereau de remise des archives*	10 euros	15 euros
GRILLES DE LECTURE (uniquement en format papier ou pdf)		
Appel de charges*	5 euros	7 euros
Injonction de payer - déclaration au greffe	5 euros	7 euros
Contrat type de syndic non professionnel*	10 euros	15 euros
Questionnaires en vue de la vente de lot(s)*	10 euros	15 euros
Annexes comptables vierges*	10 euros	15 euros

*Documents relatifs à la copropriété

☐ **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 prénom) :

Adressez votre commande par voie postale
à notre siège : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,
Ou par courriel à contact@ancc.fr.
Nota : les frais d'affranchissement seront facturés en plus au coût réel.

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 1er trimestre 2020 par les établissements de crédit (%)	**1,81 %**	**1,70 %**	**2,24 %**
Seuil de l'usure applicable au 2e trimestre 2020 (%)	**2,41 %**	**2,27 %**	**2,99 %**

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 %**	**2,3 %** du montant du droit départemental

Source : *http://www.frais-de-notaire.fr*

Indice de référence des loyers

	1er trimestre		2e trimestre		3e trimestre		4e trimestre	
	Indice	% sur 1 an	Indice	% / an	Indice	% / an	Indice	% / an
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
2019	129,38	1,70	129,72	1,53	129,99	1,2	130,26	0,95
2020	130,57	0,92						

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

Taux d'intérêt légal

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017		2018		2019		2020	
									1er semestre	2e semestre	1er semestre	2e semestre	1er semestre	2e semestre	1er semestre	2e semestre
Créances des particuliers	3,79 %	0,65 %	0,38 %	0,71 %	0,04 %	0,04 %	0,06 %	??	4,16 %	4,16 %	3,73 %	3,60 %	3,40 %	3,26 %	3,15 %	3,11 %
Créances des personnes morales									0,90 %	0,90 %	0,89 %	0,88 %	0,86 %	0,87 %	0,87 %	0,84 %

Taux d'inflation en glissement annuel

2014	2015	2016	2017	2018	2019	Mars 2020
0,5 %	0 %	0,2 %	1,0 %	2,2 %	1,1 %	0,4 %

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 conven-tionnel	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 conven-tionnel	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 1er 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 1er trim. 2017 : 0,51 %, valeur 2017 : 3,60 €

Électricité : 0,1491 €/kWh.
Astreinte de nuit : 15 € (avenant 95 du 6 oct. 2017).
Prime de tri sélectif : 1 € par lot principal (minimum 20 € et maximum 160 €).
Plafond mensuel de sécurité sociale : 3 311 € au 1er janvier 2018.

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

Tous les salaires à partir 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 ».

ancc SERVICES

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

Réception des adhérents sur RDV uniquement
du lundi au samedi de 8h00 à 18h00

COURRIEL POUR NOUS JOINDRE
contact@ancc.fr