



Association Nationale
de la Copropriété
et des Copropriétaires

Lettre d'info – Janvier 2021



SOMMAIRE :

Bonne nouvelle année

Nouveautés 2021

ASL et loi ALUR

Compte séparé

Toute l'équipe de l'ANCC et l'ANCCS
se joint à moi pour vous souhaiter une
excellente année 2021

L'ANCC à votre service :

Assistance comptable
80 € HT/ lot / an

L'assistance en AG
(sous réserve de
disponibilité et moyennant
une participation financière)

Contrat d'avocat-syndic
180 € HT/ lot / an min

Pour plus d'informations :
01 42 22 14 14

Nouveautés 2021

Subventions isolation

Afin de soutenir la rénovation énergétique des logements dans le cadre du Plan de relance annoncé le 3 septembre 2020 par le Gouvernement, le dispositif MaPrimeRénov' devient accessible à tous les propriétaires à compter du 1er janvier 2021. Il s'agit de favoriser les rénovations.

Compte séparé pour tous

Le compte séparé est obligatoire pour toutes les copropriétés à compter du 1^{er} janvier 2021 sans exception.
Ordonnance 2019-1101 du 30.10.2019, et décret 2020-834 du 02.07.2020 (JO du 03.07.2020) suppression de la dérogation de l'art 29-1 de la loi du 11 juillet 1965

ASL et loi ALUR

La loi ALUR concerne les copropriétés elle n'impacte les ASL que pour les modes de représentation des ASL en copropriété.
Le régime des Associations syndicales libres (ASL) reste inchangé, car il est soumis aux dispositions de l'ordonnance du 1er juillet 2004.
Ce sont les statuts et le règlement de l'ASL qui s'appliquent.

Interdiction de modifier la jouissance d'un lot privé

La restriction des activités professionnelles ou commerciales du règlement de copropriété exige l'unanimité
La dérogation à l'unanimité ne concerne que l'administration des parties communes à l'exception des parties privatives. Selon l'art 26 de la loi du 10 juillet 2020, l'assemblée ne peut imposer une modification des modalités de jouissance des parties privatives que ce soit par modification des clauses existantes ou par adjonction de nouvelles clauses, afin de préserver les droits acquis. (C.cass 3ème civ 9 juillet 2020 n°18-24063)

Le syndicat secondaire peut refuser d'assurer le recouvrement des charges du syndicat principal

Le syndicat secondaire peut accepter d'assurer le recouvrement des charges du syndicat principal sous réserve que la répartition des charges lui soit transmise. Il ne devient pas pour autant le débiteur des charges qui restent de la responsabilité de chaque copropriétaire pris individuellement.

(C.Appel Paris Pôle 4 Chb 2, 24 juil 2019 RG 17/16339)

La nullité d'un mandat emporte nullité de l'assemblée

La nullité d'un mandat emporte la nullité de l'assemblée sans qu'il y ait lieu à rechercher si le vote du mandataire aurait eu une incidence sur l'obtention de la majorité requise. (signature de l'épouse d'un copropriétaire).

(C.Cass Pôle 4 2ème Chb 5 juin 2019 n°17/03383)

Nouveautés loi de finance 2021

Prêt à taux zéro

Subventionné par l'État, le PTZ aide à financer partiellement le projet d'acquisition d'un bien immobilier. Il est notamment soumis à plafonds de ressources à conditions de zonage.

Il était prévu qu'au 1er janvier 2020, vous ne puissiez plus obtenir de PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf dans les zones B2 et C. Finalement, députés et sénateurs se sont accordés pour sa prolongation partout en France jusqu'au 31 décembre 2022. Quant au PTZ pour l'immobilier ancien, il est toujours maintenu jusqu'en 2022.

Nouveautés pour les investisseurs

Le projet de loi de finances 2021 ne prévoit aucun changement pour l'année à venir concernant les dispositifs Pinel et Censi-Bouvard encore en vigueur. Les réductions d'impôt, de respectivement 21 % et 12 % maximum, restent accordées si les conditions d'applications des dispositifs sont réunies.

Surnommé "Louer abordable", le dispositif Cosse est reconduit pendant encore 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

La réduction d'impôt Malraux de 30 % maximum reste d'actualité.

Le dispositif Denormandie est prorogé au 31 dec 2022 et étendu à l'ensemble des communes des territoires éligibles.

Formations du 1^{er} semestre 2021 de 14h à 16h

Objet de la formation	Date	Lieu
La mission de contrôle du conseil syndical	Jeudi 2 janvier 2020 Lundi 6 janvier 2020 Mardi 7 janvier 2020 Jeudi 10 janvier 2020 Jeudi 10 janvier 2020 Lundi 13 janvier 2020 Mardi 14 janvier 2020 18h Jeudi 16 janvier 2020 Lundi 20 janvier 2020 à 14h Lundi 20 janvier 2020 à 18h Mardi 21 janvier 2020 Lundi 27 janvier 2020	Rennes Marseille Toulouse Le Mans Lille Paris Épinay sur seine Nice Chambéry Lyon Grenoble Bordeaux
Le syndic bénévole	Lundi 3 février 2020 Mardi 4 février 2020 Jeudi 6 février 2020 Jeudi 6 février 2020 Lundi 10 février 2020 Mardi 11 février 2020 Jeudi 13 février 2020 Vendredi 14 février 2020 Lundi 17 février 2020 à 14h Lundi 17 février 2020 à 18h Mardi 18 février 2020 Lundi 24 février 2020	Marseille Toulouse Rennes Lille Paris Épinay sur seine Le Mans Nice Chambéry Lyon Grenoble Bordeaux
Les archives	Janvier 2 ^{ème} lundi sur inscription	Par visio-conférence
Le passage en ASL	Février 2 ^{ème} lundi sur inscription	Par visio-conférence
Les travaux d'isolation	Mars 2 ^{ème} lundi sur inscription	Par visio-conférence
Le changement de syndic	Avril 2 ^{ème} lundi sur inscription	Par visio-conférence
Le contrôle des comptes	Mai 2 ^{ème} lundi sur inscription	Par visio-conférence
La gestion d'une assemblée	Juin 2 ^{ème} lundi sur inscription	Par visio-conférence
Le chauffage collectif	Juillet 2 ^{ème} lundi sur inscription	Par visio-conférence

Tarif : **GRATUIT** pour les adhérents, **30 €** pour les non-adhérents
Inscription par mail à contact@ancc.fr

Prestations complémentaires de l'ANCC Services :

Comptabilité		Gestion de copropriété ou d' ASL	
Logiciel comptable	180 € HT	Gestion de la comptabilité <i>(Selon disponibilité)</i>	60 € HT /lot/an
Mise en place et formation sur le logiciel comptable ANCC	100 € HT/h	Contrat de syndic associatif <i>(Compte séparé systématique et gratuit)</i>	120 € HT/lot/an

Aide à la clôture des comptes	200 € HT	(Contrat négociable)
Assistance chez le syndic	200 € HT	

Accès à nos prestations complémentaires(*)

Étude de dossiers	Forfait 300 € HT Sur devis si sup. à 3h
Assistance aux assemblées générales, aux réunions du conseil syndical <i>(selon disponibilité)</i>	Forfait 360 € HT
Administrateur provisoire ou mandataire ad hoc	200 € HT/heure
Audit et mise à jour des statuts des associations syndicales libres <i>(délai 1 mois mini.)</i>	Forfait 200 € HT
Récupération des statuts à partir d'un fichier pdf	Forfait 60 € HT
Participation à des formations juridiques ⁽¹⁾ et comptables pour les non adhérents ⁽²⁾	35 € HT

(*) sur RDV uniquement et suivant disponibilités, hors frais de déplacement - Devis et facturation sur demande au siège de l'Ancc à adresser exclusivement à : contact@ancc.fr ou par courrier au 5, rue Firmin Gémier, 75018 PARIS

REGLEMENTS POSSIBLES :

par chèque bancaire à l'ordre de l'ANCCS mais de préférence par virement sur le compte bancaire de l'ANCCS (en indiquant les références du souscripteur) FR7610278060280002047050219 CMCIFR2A