



Nouveautés du décret du 27 juin 2019 sur le fonctionnement des copropriétés

Modification de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965

«le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour. »

L'article 9-1 concernant la consultation des pièces justificatives

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le copropriétaire peut se faire assister par son locataire ou autoriser ce dernier à consulter en son lieu et place les pièces justificatives de charges récupérables mentionnées à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Il peut également toujours se faire assister par un membre du conseil syndical et obtenir une copie des pièces justificatives, à ses frais (Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 9-1).

Participation aux AG par visioconférence

Pour application de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le décret précise que : « *L'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndic des copropriétaires en supporte les coûts.* »

« Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations. »

De même, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale « à distance » doit en informer par tout moyen le syndic trois jours au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale (Article 13-2 du décret du 17 mars 1967).

La feuille de présence L'émargement de la feuille de présence n'est pas requis pour les participants « à distance » mais celle-ci doit être certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale. Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et 1367 du code civil (Article 14 du décret du 17 mars 1967).

Par ailleurs, si des incidents techniques ont empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote, ceux-ci doivent être mentionnés dans le procès-verbal, qui est inscrit, à la suite des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par l'article 1366 du Code civil. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 1367 du Code civil.

Modalités de remise par le syndic des mandats de vote

Après l'article 15, est inséré un article 15-1 du décret du 17 mars 1967 ainsi rédigé :

« *Le syndic qui reçoit, en application du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En l'absence du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale.* »

Accès à l'extranet sécurisé mis à disposition par le syndic professionnel

Après l'article 33-1, est inséré un article 33-1-1 ainsi rédigé :

« *L'espace en ligne sécurisé au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires. Les documents mis à disposition par le syndic dans cet espace sont téléchargeables et imprimables. L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace, dont la liste minimale est définie par décret sont, le cas échéant, actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois précédant l'assemblée générale annuelle.* »

A SUIVRE

Ce qui change au 1^{er} juillet 2019

Gaz + 6,5 %, Tabac + 0,30 €, Vitesse -10 km sur route
Versement transport en Ile de France + 2,33 %

Parution du taux d'intérêt légal 2019 :

	1 ^e semestre	2 ^e semestre
Créances des particuliers	3.40%	
Créances des personnes morales	0,86%	

Nouveautés du décret du 27 juin 2019 sur le fonctionnement des copropriétés (suite)

Envoi d'avis d'appels de fonds par courrier électronique

L'avis indiquant le montant de la provision exigible, pour l'exécution du budget prévisionnel, ainsi que celui indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense, pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, peuvent être adressés par le syndic à chaque copropriétaire par lettre simple ou par message électronique, sous réserve de l'accord exprès desdits copropriétaires (article 35-2 du décret du 17 mars 1967).

Lorsqu'il est formulé lors de l'assemblée générale, cet accord doit être mentionné sur le procès-verbal. Il peut également être adressé à tout moment au syndic par tout moyen conférant date certaine. Par ailleurs, le copropriétaire peut à tout moment retirer son accord exprès selon les mêmes formes que celles prévues à l'article 64-1. Si cette décision est formulée lors de l'assemblée générale, le syndic en fait mention sur le procès-verbal.

Cette décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information adressée selon les modalités mentionnées au deuxième alinéa de l'article 64-1.

Enfin, le décret du 27 juin indique que lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires.

La convocation mentionnée à l'article 9 du même décret doit préciser expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de la mise à disposition (décret du 17 mars 1965, article 64-5).

Accès aux parties communes des huissiers de justice

Pour l'application de l'article L. 111-6-6 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les parties communes d'un immeuble d'habitation ne sont pas accessibles librement depuis la voie publique, l'huissier de justice, ou le clerc assermenté, adresse, par tout moyen, une demande d'accès à celles-ci au propriétaire ou, en cas de copropriété, au syndic représentant le syndicat des copropriétaires concerné en justifiant de son identité, de sa qualité professionnelle ainsi que de la mission de signification ou d'exécution qui lui a été confiée.

Le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndic représentant le syndicat des copropriétaires concerné, doit remettre à l'huissier de justice ou au clerc assermenté un moyen matériel d'accès aux parties communes ou lui adresser les codes lui permettant d'y accéder pour l'accomplissement de sa mission de signification ou d'exécution.

Cette remise doit intervenir dans un délai maximal de cinq jours ouvrables à compter de la réception de la demande, contre récépissé ou par tout autre moyen propre à établir la preuve de la remise ou de la transmission et la date à laquelle celle-ci a eu lieu (CCH, art. R. 111-17-2).

Lorsqu'un moyen matériel d'accès aux parties communes lui a été remis en application de l'article R. 111-17-2, l'huissier de justice ou le clerc assermenté doit le restituer, sans délai et contre récépissé, au propriétaire ou, en cas de copropriété, au syndic représentant le syndicat des copropriétaires concerné, après accomplissement de sa mission de signification ou d'exécution (CCH, art. R. 111-17-3).

Formations de septembre 2019

Objet de la formation	Date et lieu
Le compte séparé	Lundi 2 septembre 2019 Marseille Mardi 3 septembre 2019 Toulouse Jeudi 5 septembre 2019 Rennes Lundi 09 septembre 2019 Paris Mardi 10 septembre 2019 Epinay Vendredi 13 septembre 2019 Le Mans Lundi 16 septembre 2019 Chambéry 14h Lundi 16 septembre 2019 Lyon 18h Mardi 17 septembre 2019 à 14h Grenoble Vendredi 20 septembre 2019 Nice Lundi 23 septembre 2019 Bordeaux

Comment vérifier les documents comptables de la copropriété

Tous les samedis
14h-16h (sur inscription)

NOS REVUES

REVUE N°	THÈME DU DOSSIER PRINCIPAL	ADHÉRENT	NON ADHÉRENT
60	Le décret comptable et son arrêté	5 €	8 €
61	Un administrateur judiciaire dans la copropriété	5 €	8 €
62	Le recouvrement des impayés en copropriété	5 €	8 €
63	Gardiens concierges et employés d'immeuble : de la tradition au renouveau	5 €	8 €
	Les associations syndicales libres	5 €	8 €
64	La vente d'un lot de copropriété	5 €	8 €
65	Gardiens concierges et employés d'immeuble	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 - Obligations des syndics en cas de fusions-absorptions - Les différences entre une copropriété horizontale et une association syndicale libre (ASL) - Réglementation en matière de chan d'habitation	5 €	8 €
87	Le locataire dans la copro		
88	La sécurité au quotidien		
89	Les toitures terrasses		
90	Le conseil syndical		
91	Le développement durable dans l		
92	Le financement des trav		

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS : Adressez votre commande à ancc-allain@orange.fr. - Nota : à partir de 2 revues, prévoir 2,50€

ETABLISSEMENT GUICHET N° COMPTE CLE RIB
20041 01012 3735139Z033 13

IBAN -
Identifiant international de compte
International Bank Account Number
BIC -
Identifiant international
de l'établissement
Bank Identifier Code

FR19 2004 1010 1237 3513 9203 313 PSSTFRPPSCE

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'ANCC

☐ Je règle par virement

(l'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 : 6, rue Hirmin Gémier - 75018 Paris,
Ou par courriel à contact@ancc.fr.

Nota : les frais d'arrachement seront facturés en plus au coût réel.

ETABLISSEMENT GUICHET N° COMPTE CLE RIB
20041 01012 3735139203 13

IBAN -
Identifiant international de compte
International Bank Account Number
BIC -
Identifiant international
de l'établissement
Bank Identifier Code

FR18 2004 1010 1207 3713 9203 113 8551789950000

Titulaire du Compte - Account Owner

ANCC
6 RUE HIRMIN GEMIER
75018 PARIS

ORLÈANS LA NCS CENTRE FINANCIER
1 RUE EDUARD BRASU
LA SOURCE
45000 LA SOURCE CEDEX