



# Lettre d'info – AVRIL 2024



Association Nationale  
de la Copropriété  
et des Copropriétaires

du

## SOMMAIRE :

- Retraite du gardien
- Abstentionnistes
- Les ASL et la loi ELAN
- Les sur-quote
- Taux Livret A
- Formations en ligne

Taux  
livret A  
à 3 %  
depuis  
le 1<sup>er</sup>  
fev

### L'ANCC à votre service :

Assistance  
comptable  
120 € / lot / an  
minimum 1 200 €  
Pour plus  
d'informations :  
01 42 22 14 14

### L'assistance en AG

(sous réserve de  
disponibilité et  
moyennant une  
participation  
financière)  
360 € TTC

## Départ du gardien à la retraite

Application de la convention collective est Gardiens, concierges et employés d'immeubles (IDCC 1043)

### 1. L'indemnité de départ à la retraite

En cas de départ en retraite, l'indemnité de départ à la retraite est égale à :

Pour le salarié de catégorie A :

Si le salarié a une ancienneté de 10 ans à 14 ans : 1/2 mois de salaire ;

Si le salarié a une ancienneté de 15 ans à 19 ans : 1 mois de salaire ;

Si le salarié a une ancienneté de 20 ans 29 ans : 1 mois et demi de salaire ;

Si le salarié a une ancienneté de 30 ans et plus : 2 mois de salaire.

Pour le salarié de catégorie B :

Si le salarié a moins de 7 ans d'ancienneté : 1/5ème de mois par année d'ancienneté ;

Si le salarié a plus de 7 ans d'ancienneté : 1/5ème de mois par année d'ancienneté + une majoration de 2/15ème de mois après la 7ème année ;

Si le salarié a plus de 19 ans d'ancienneté : 1/5ème de mois par année d'ancienneté + une majoration de 2/15ème de mois après la 7ème année + une majoration 1/10ème de mois après la 19ème année.

Le salaire pris en compte pour calculer l'indemnité est, selon ce qui est le plus avantageux :

Soit le 12e la rémunération brute des 12 derniers mois précédant le départ à la retraite ;

Soit le tiers de la rémunération brute des 3 derniers mois.

### 2. L'indemnité de mise à la retraite

En cas de mise à la retraite, l'indemnité est égale à :

Si le salarié a moins de 7 ans d'ancienneté : 1/5ème de mois par année d'ancienneté ;

Si le salarié a plus de 7 ans d'ancienneté : 1/5ème de mois par année d'ancienneté + une majoration de 2/15ème de mois après la 7ème année ;

Si le salarié a plus de 19 ans d'ancienneté : 1/5ème de mois par année d'ancienneté + une majoration de 2/15ème de mois après la 7ème année + une majoration 1/10ème de mois après la 19ème année.

Le salaire pris en compte pour calculer l'indemnité est, selon ce qui est le plus avantageux :

Soit le 12e la rémunération brute des 12 derniers mois précédant le départ à la retraite ;

Soit le tiers de la rémunération brute des 3 derniers mois.

## Les abstentionnistes ne sont pas des opposants sauf ..

Vous devez mentionner les noms des CONTRE et des ABSTENTION dans le PV afin de permettre l'identification des votes POUR

Les abstentionnistes ne sont pas considérés comme des opposants sauf s'ils ont émis des réserves lors du vote par écrit ou mention au PV C.cass. 3ème du 10 sept 2008 n°07-16.448

## Formations MAI 2024 en ligne de 14h à 16h

[ANCC - YouTube](#)

Objet de la formation	Date	Lieu
Le conseil syndical	Lundi	En visio
Comptabilité	Samedi	En visio

Tarif : gratuit pour les adhérents, 60 € pour les non-adhérents

Inscription par mail à [contact@ancc.fr](mailto:contact@ancc.fr)

### Loi ALUR et ELAN et les ASL

La section 6 de la loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyait la suppression du « cahier des charges » (document de droit privé), mais à notre connaissance ne fait pas référence au règlement du lotissement (document administratif).

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a remis en cause la suppression du cahier des charges. Cette remise en cause a été confirmée par plusieurs arrêts de la Cour de Cass 3<sup>ème</sup> civ., 14 février 2019, n°18-10601, du 13 février 2020, n° 19-10977, et du 3<sup>ème</sup> civ du 6 avril 2022 n°21-13891  
Outre le maintien des cahiers des charges, dorénavant les parties communes pourront voir leur affectation modifiée sans vote à l'unanimité.

C'est la règle de la double majorité qui s'appliquera à savoir 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.

### Les sur quote-part

Conformément à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965

*"Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité."*

Il ne s'agit pas de modifier le tableau des tantièmes mais d'appliquer temporairement durant une période à définir ou un usage par exemple dissociation des lots accessoires et principaux, une surcote justifiée par une non prise en charge à équivalent de certaines dépenses.

Bien entendu, il convient de voter cette sur-quote qui ne doit pas dépasser 100 % de la quote-part initiale;

## Bon de commande

Tarifs applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2015

5 rue Firmin Gémier 75018 Paris - ☎ 01 42 22 14 14 - Site : [www.ancc.fr](http://www.ancc.fr)  
 contact@ancc.fr - Site : [www.ancc.fr](http://www.ancc.fr)  
 01 42 22 14 14 - Siret 384 776 001 00065

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

Nom/Prénom : .....  
 Adresse : .....  
 Code Postal : ..... Ville : .....  
 Portable : .....  
 Courriel : .....

Fait à \_\_\_\_\_  
 Le, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Signature précédée de la mention « lu et approuvé » :

	Tarifs	Je commande
<b>Comptabilité</b>		
<b>La Gestion Comptable ANCC</b>	<b>Cotisation</b> 56 €/lot/an	
Saisie du journal, édition du grand livre, de la balance, des appels de fonds et des états annexes		
<b>Le logiciel Comptabilité sous Excel</b>	180 TTC	
Vous pouvez aussi gérer vous-même votre comptabilité conformément aux dispositions légales		
<b>Support CD + papier assistance 24h/24h</b>		
<b>Ouvrages « Copropriété »</b>	<b>Tarifs</b> + frais de port	<b>Je commande</b>
<b>1- Organisation et organes</b> (L'immatriculation - Le règlement de copropriété - L'assemblée générale - Le conseil syndical - Le syndic - Le syndicat de forme coopérative - Les copropriétés en difficulté - L'union de syndicats)	15 € / unité	
<b>2- Le fonctionnement</b> (Les charges et leur mode de répartition - Le paiement des charges et les impayés - La vente d'un lot - Les archives de la copropriété - La communication)	+	
<b>3- La gestion</b> (Comptabilité et gestion financière - La fiscalité - Les assurances de la copropriété - Gestion du personnel - Passer un contrat)	2.5 € / unité	
<b>4- Les équipements communs et services collectifs</b> (Les ascenseurs - Télévision, antennes, câbles, fibre optique - L'eau - Le chauffage - Voirie et réseaux divers)	3.5 € à partir de deux	
<b>5- Les travaux</b> (Prévoir et planifier - Décider - Exécuter - Après les travaux - L'accessibilité des ERP - Les diagnostics)		
	50 €	
	+	
<b>« Copropriété » - ouvrage collector (5 en 1)</b>	7,90 €	

Revues « Copropriété »	Tarifs Adhérents + frais de port	Tarifs Non-adhérents + frais de port	Je commande
Une piste à explorer : la médiation			
Le décret comptaible et son arrêté			
Les associations syndicales libres			
La vente d'un lot de copropriété			
Les travaux			
La comptabilité du syndicat			
Le règlement de copropriété			
Le droit de la copropriété en Europe			
Les problèmes liés aux parties communes			
Les assurances			
Les charges de copropriété : les différentes catégories de charges et leur mode de répartition			
Les charges de copropriété : la modification de la répartition des charges			
Les charges de copropriété : le paiement des charges et les impayés			
L'électricité solaire	5 € / unité	8 € / unité	
L'eau			
Le Grenelle de l'environnement et les copropriétés	+	+	
La gestion de la copropriété en Russie			
L'assemblée générale : la convocation	2.5 € à partir de deux	2.5 € à partir de deux	
L'assemblée générale : le déroulement			
L'assemblée générale : la conclusion et les archives			
Le traitement des dégâts des eaux en copropriété - Les différences entre copropriété horizontale et ASL - Fusion de syndic. Règlementation - Changement d'usage d'un local d'habitation			
Le locataire dans la copropriété			
La sécurité au quotidien			
Les toitures-terrasses			
Le conseil syndical			
Le financement des travaux			
Les troubles de voisinage			
Le changement de syndic			
Le règlement de copropriété			
Le paiement des charges de copropriété			
La loi ALUR, quels changements pour les copropriétés et les ASL ?			

**Montant total de ma commande** €

**Chèque à joindre à la présente commande à l'ordre de l'ANCC**

Accordez-nous 15 jours pour servir votre commande