



Lette d'info – juin 2021



PROCHAIN FORUM DE L'ANCC :

Forum de MARSEILLE : dimanche 12 septembre 2021, Parc Borely

SOMMAIRE :

- MAJ du RCP
- Vote par correspondance
- Forum de Marseille
- Nos permanences
- Revues ANCC

L'ANCC à votre service :

Assistance comptable
60 € / lot / an minimum
Pour plus d'informations :
01 42 22 14 14

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

Avant le 23 novembre 2021

Mise à jour du règlement de copropriété

Si votre copropriété comporte les 5 types de lots ci-dessous et qu'ils ne figurent pas dans le règlement de copropriété, vous devez impérativement le mettre à jour avant le 23 novembre 2021. A défaut ces droits ne seront pas opposables aux nouveaux acheteurs.

Lot transitoire de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018)

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante. La création et la consistance de ce type de lot transitoire doivent être stipulées dans le règlement de copropriété.

Parties communes spéciales de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 (créé par la loi ELAN)

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

Parties à jouissance privatives de l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 (créé par la loi ELAN)

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 (créé par la loi ELAN) L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Article 206 de la loi ELAN. - A modifié les dispositions suivantes : LOI n° 65-557 du 10 juillet 1965
Art. 1

II.-Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. A cette fin et si nécessaire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de trois ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

LES VOTES EN ASSEMBLEE PAR CORRESPONDANCE

Depuis, le début de la pandémie, une majorité de copropriété et d'ASL ont organisé des assemblées par correspondance en appliquant les mêmes règles de majorité qu'en présentiel à savoir

Pour les ASL, les règles prévues dans les statuts

Pour les copropriétés, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a facilité les prises de décisions en supprimant les restrictions d'emploi des passerelles 25-1 et 26-1 et modifiant l'art 17-1 aliéna 2 de la loi du 10 juillet 1965

La passerelle de l'art 26-1, s'applique lorsque les votes n'ont pas permis d'obtenir les 2/3 des tantièmes mais au moins 1/3, et l'approbation de la moitié des présents. Elle s'applique à toutes les résolutions sans exception

La passerelle de l'art 25-1, s'applique lorsque les votes n'ont pas atteint plus de la moitié des tantièmes mais au moins un tiers des tantièmes.

Que se passe-t-il si le contrat de syndic n'obtient pas un tiers des tantièmes ?

Pour les ASL (Association syndicale libre) et ASA (Association syndicale autorisée) tout dépend des statuts

Pour les copropriétés, il convient de reconvoquer une assemblée.

Que vous ayez oublié de convoquer une assemblée avant le 31 janvier 2021 pour les mandats qui arrivaient à échéance entre 12 mars et 24 juin 2020 et 29 octobre et 31 décembre 2020, ou que vous n'ayez pas obtenu le tiers des tantièmes nécessaire à l'élection du syndic, il n'y a qu'une seule solution pour régulariser la situation si le syndic est hors mandat.

Un des copropriétaires doit convoquer l'assemblée, de préférence le président du conseil syndical.

Cette convocation est organisée comme une assemblée normale dans les mêmes délais de convocation avec vote par correspondance ou présentiel si vous trouvez une salle privée ou privatisée. Il est important de convoquer le plus tôt possible lorsque l'échec de la précédente assemblée est connu.

En effet, en l'absence de syndic sous mandat effective, un copropriétaire ou un fournisseur peut demander au tribunal la désignation d'un administrateur provisoire.

Cette situation n'est l'idéal pour une copropriété qui n'a pas de charges impayées de plus de 25 % ou plus de 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots, car les administrateurs sont surtout formés pour gérer les sociétés en difficultés qui imposent des négociations avec le dirigeant propriétaire.

Or, une copropriété en difficulté fait souvent l'objet d'une défection de la majorité des copropriétaires en assemblée, ce qui rend plus difficile les prises de décisions et handicap fortement l'action de l'administrateur, le tribunal refusant d'autoriser les mesures les plus efficaces comme la division en syndicats de taille humaine ou la réduction des charges communes par individualisation de l'eau et du chauffage.

La formation du syndic	En ligne sur ZOOM ou En replay sur la chaîne ANCC de Youtube pour les abonnés
Une consultation individuelle comptable peut être proposée sur inscription préalable à chaque permanence.	
Permanence sans rendez-vous, Inscription aux formations par mail à contact@ancc.fr	
Le contrôle des comptes	en direct sur ZOOM les samedis après-midi ou En replay sur la chaîne ANCC de Youtube pour les abonnés

Revue n°	Thème du dossier principal
59	Une piste à explorer : la médiation
60	Le décret comptable et son arrêté
63	Les associations syndicales libres
64	La vente d'un lot de copropriété
66	Les travaux
67	La comptabilité du syndicat
68	Le contrôle des comptes de la copropriété
69	Le règlement de copropriété
71	Le droit de la copropriété en Europe
74	Les problèmes liés aux parties communes
75	Les assurances
76	Les charges de copropriété : les différentes catégories de charges et leur mode de répartition
77	Les charges de copropriété : la modification de la répartition des charges
78	Les charges de copropriété : le paiement des charges et les impayés
79	L'électricité solaire
80	L'eau
81	Le Grenelle de l'environnement et les copropriétés
82	La gestion de la copropriété en Russie
83	L'assemblée générale : la convocation
84	L'assemblée générale : le déroulement
85	L'assemblée générale : la conclusion et les archives
86	Dégâts des eaux - Copropriété et ASL - Fusion de syndic. Changement d'usage d'une habitation
87	Le locataire dans la copropriété
88	La sécurité au quotidien
89	Les toitures-terrasses
90	Le conseil syndical
92	Le financement des travaux
93	Les troubles de voisinage
94	Le changement de syndic
95	Le règlement de copropriété
96	Le paiement des charges de copropriété

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS : 5 € pour les adhérents, 8 € pour les non-adhérents

Adressez votre commande à notre siège : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,

Ou par courriel à contact@ancc.fr. Nota : à partir de 2 revues, prévoir min 2,50 € de frais de port.