

Lettre d'info –Janvier 2025

SOMMAIRE :

Bonne nouvelle année

Assurance

Dématérialisation

Statuts ASL

Smic et bouclier tarifaire

Chèques énergie

DPE et DTG (PTT)

Formations 2025

Prestations 2025

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 de syndic
180 € HT/ lot / an min

Pour plus d'informations :

01 43 23 11 11

Toute l'équipe de l'ANCC et l'ANCCS se joint à moi pour vous souhaiter une excellente année 2025

Nouveautés 2025

L'assurance obligatoire des conseillers syndicaux

Certains syndicats n'hésitent pas à dire aux copropriétaires que l'obligation d'assurer les membres du conseil syndical n'existe plus.

Rappelons les responsabilités des bénévoles membres du conseil syndical qui justifie de cette obligation légale :

Les membres du conseil syndical ont pour missions, aux termes de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, d'une part, d'assister et de contrôler le syndic, d'autre part, de rendre des avis sur toute question intéressant le syndicat, notamment de contrôler la comptabilité du syndicat des copropriétaires, les répartitions des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les contrats et l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution

A ce titre, le conseil syndical peut s'adjoindre les services de prestataires (ANCC) afin de l'assister dans sa mission. Ces dépenses sont des charges communes à répartir. Article 27 décret 67-223 du 17 mars 1967

C'est pourquoi, l'articles 21-4 de la loi n°66-557 du 10 juillet 1965 (Article 21-4 Création Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019)

« Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile. »

Il ne s'agit donc pas d'une option mais bien d'une obligation légale

Dématérialisation des notifications d'AG et emprunt collectif

Depuis la loi n°2024-322 du 9 avril 2024, modifiant l'art 26-4 de la loi du 10 juillet 2025, les copropriétaires doivent notifier par courrier recommandé au syndic leur refus :

- d'être convoqué ou d'être notifié du PV d'AG par simple mail ou message sur l'extranet au moins une fois par an,
- de ne pas participer à un emprunt collectif approuvé par l'AG

Art 26-4 modifié de la loi de 1965 :

« *Tout copropriétaire peut refuser de participer à l'emprunt sous réserve de notifier au syndic son refus dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale et de verser la totalité de la quote-part du prix des travaux lui revenant dans un délai de six mois à compter de la notification de ce procès-verbal. A défaut, le copropriétaire est tenu par l'emprunt. »*

Condition de mise à jour des statuts d'ASL

Si vous souhaitez modifier vos statuts déposés avant 2004, vous devrez modifier certains articles en plus de votre modification. Ainsi, la loi du 21 juin 1865 a été remplacée par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et du décret n°2006-504 du 3 mai 2006. De même, l'article R315-8 du code de l'urbanisme est remplacé par le R442-7.

Désormais, les ASL sont administrées par un syndicat composé de plusieurs membres parmi lesquels, il conviendra de désigner un président.

Le syndicat n'a pas de personnalité juridique, il faudra donc prendre soin à chaque résolution impliquant une formalité juridique ou judiciaire de désigner la personne qui représentera l'ASL, ou de préciser dans les statuts que le président du syndicat de l'ASL sera désigné parmi ses membres et représentera l'ASL dans tous les actes et devant toutes les instances.

N'oubliez pas non plus de préciser les modalités de recouvrement des appels et les modalités de retrait d'un lot.

Attention aussi aux délais de délivrance des récépissés de dépôt, les 5 jours ne concernent que la création de l'ASL. Pour les modifications, la préfecture n'a aucun délai pour délivrer le récépissé.

A chaque modification, vous devrez joindre un plan cadastral récent, normalisé et délimité.

SMIC 2025

Depuis 1^{er} novembre 2024, le Smic est revalorisé de 2 % pour atteindre 11.88 € par heure (contre 11.65 € par heure en 1^{er} janv 2024), soit 1 801.80 € par mois brut sur la base de la durée légale du travail de 35 heures de travail hebdomadaire.

Décret n° 2024-951 du 23 oct 2024 portant relèvement du salaire minimum de croissance

Fin du bouclier tarifaire pour l'électricité au 1^{er} février 2025

La taxe intérieure de la consommation finale d'électricité va passer de 1€/mwh à 32.44€ mwh au 1^{er} fev 2025, soit une hausse de 3000%. Les clients en tarif bleu auront une baisse de 15% sur leur contrat et les contrats à prix fixe subiront une augmentation de 84.7€ par an. Les professionnels subiront une hausse de 5.2% en moyenne

Fin du bouclier tarifaire du gaz

La CSPE ou TICFE est nouvelle TVA déguisée de l'Etat sur la consommation des ménages était limitée en 2024 à 0,01637. A compter du 1^{er} janvier 2025, elle est passée à 0,01716€/kWh. L'augmentation en janvier 2025 est de 4.38 %

Chèques énergie 2025

Le Chèque Energie est attribué en fonction des revenus de votre foyer (si le revenu fiscal annuel de référence est inférieur à 11 000€) et de sa composition. A priori, ces chèques devraient continuer à être émis en 2025.

Calendrier des DPE obligatoires

Au 1^{er} janvier 2025, toutes les copropriétés de plus de 50 lots doivent avoir mis à l'ordre du jour le DPE et avoir rejeté la résolution dans l'attente de la liste des organismes agréées.

Il faudra faire de même pour les copropriétés de moins de 50 lots à compter du 1^{er} janvier 2026 et en Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte, l'obligation en janvier 2028.

Calendrier des DPE collectif obligatoire

La loi Climat et résilience de 2021 rend obligatoire, progressivement, la réalisation d'un DPE collectif à tous les bâtiments de copropriété dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 2023. C'est-à-dire à partir de :

1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés comprenant entre 50 et 100 lots,
1^{er} janvier 2025 pour les petites copropriétés de moins de 50 lots.

Sauf si le DTG non obligatoire fait apparaître l'absence de travaux à effectuer.

Le DPE collectif devra être mis à jour ou renouvelé tous les 10 ans, excepté s'il a été effectué après le 1^{er} juillet 2021 et que la note attribuée à l'immeuble est A, B ou C.

Pour être en règle, vous devez au moins avoir mis ce point à l'ordre du jour de votre assemblée tous les ans et avoir rejeté cette résolution au motif que vous attendez la liste des organismes agréés par l'Etat.

Rappelons que le PPT plan pluriannuel de travaux est un élément indissociable des DTG diagnostic technique global, il n'est donc pas possible de commander des PTT sans DTG.

Formations du 1^{er} semestre 2025 de 14h à 16h

Objet de la formation	Date	Lieu
A vérification des comptes	Tous les samedis 10h	En vision et sur Youtube
Comment réduire ses charges	Tous les samedis 14h	En visio et sur youtube

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	360 € HT	Gestion de la comptabilité <i>(Selon disponibilité)</i>	60 € HT /lot/an
Mise en place et formation sur le logiciel comptable ANCC	150 € HT/h	Contrat de syndic associatif <i>(Compte séparé systématique et gratuit)</i> <i>(Contrat négociable)</i>	120 € HT/lot/an
Aide à la clôture des comptes	200 € HT		
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

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 CMCFR2A