



Lettre d'info – mars 2020



SOMMAIRE :

- Super privilège
- Coût de l'état daté
- Formations
- Ouvrages ANCC

L'ANCCS à votre service :

Assistance comptable
110 €HT/ lot /an

Assistance en AG
(sous réserve de disponibilité et moyennant une participation financière)

Contrat de Syndic associatif ANCC
150 €HT/lot/an

Pour plus d'informations :
01 42 22 14 14

Le super privilège du syndicat de copropriété

Lors de la vente d'un actif immobilier, la copropriété est amenée à faire valoir ses droits pour le paiement des charges de copropriété non encore payées par le vendeur.

C'est l'article 2374 du code civil qui règle le rang de ces créances « La copropriété dispose d'un privilège immobilier portant sur les charges dues, provisions du budget prévisionnel ou hors budget prévisionnel de l'année en cours ou des années précédentes, et les provisions pour travaux d'amélioration à venir (travaux futurs déjà votés dont l'appel de fonds est échu), les dommages intérêts, les frais de justice, le fonds de travaux, les travaux de restauration de l'article L313-4-2 du code de l'urbanisme ».

Les sommes dues doivent être ventilées:

- l'année en cours et les deux années précédentes (par rapport à la vente de l'immeuble) sont payées avant toute autre créance, y compris privilège du prêteur ou hypothécaire, et c'est la raison pour laquelle on évoque parfois le "super privilège" de la copropriété (voir le mot privilège), ce qui reste assez relatif puisque ce privilège passe après le super privilège des salaires et le privilège des salaires.

- jusqu'à la cinquième année (en réalité deux années de plus que le "super privilège"), la copropriété bénéficie d'un privilège de rang inférieur, en concours avec les créanciers inscrits au titre du privilège du prêteur ou du vendeur.

Concrètement ces sommes sont donc payées avant le créancier hypothécaire.

- au delà la copropriété bénéficie du privilège du bailleur (article 19 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965)

Le privilège de la copropriété est le seul privilège immobilier "occulte" c'est à dire qui n'est pas inscrit au fichier immobilier, ce qui est logique puisqu'il n'existe que pour autant que l'immeuble soit vendu, et ne peut donc, par hypothèse, être invoqué avant.

L'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (JO 11 juill.) dispose que « les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot ».

Selon l'article 2374 du Code civil énumère neuf privilèges spéciaux immobiliers parmi lesquels figure celui du syndicat des copropriétaires.

Les autres privilèges spéciaux immobiliers, à l'exception de celui-ci, sont soumis au formalisme de la publicité foncière. Le privilège du syndicat n'est pas soumis à publicité.

Changement sur l'état daté à compter du 1er juin 2020

Le décret du 21 février 2020 fixe le plafond de l'état daté à 380 € TTC

Formations de mars et avril 2020
De 14h à 18h
Sur inscriptions préalable par mail

Objet de la formation	Date	Lieu
Les travaux	Lundi 2 mars 2020 Mardi 03 mars 2020 Jeudi 5 mars 2020 Lundi 09 mars 2020 Mardi 10 mars 2020 Vendredi 13 mars 2020 Vendredi 13 mars 2020 Lundi 16 mars 2020 14h Lundi 16 mars 2020 18h Mardi 17 mars 2020 à 14h Vendredi 20 mars 2020 14h Lundi 23 mars 2020 14h Mardi 24 mars 2020	Marseille Toulouse Rennes Paris Epinay Le Mans Lille Chambéry Lyon Grenoble Nice Bordeaux Avignon
La gestion de l'assemblée	Jeudi 2 avril 2020 14h Lundi 6 avril 2020 14h Mardi 7 avril 2020 14h Jeudi 9 avril 2020 14h Jeudi 9 avril 2020 14h Lundi 13 avril 2020 14h Mardi 14 avril 2020 18h Lundi 20 avril 2020 14h Lundi 20 avril 2020 Lyon 18h Mardi 21 avril 2020 à 14h Grenoble Vendredi 24 avril 2020 Nice Lundi 27 avril 2020 Bordeaux Mardi 28 avril 2020 Avignon	Rennes Marseille Toulouse Le Mans Lille Paris Epinay Chambéry Lyon Grenoble Nice Bordeaux Avignon
Comment vérifier les documents comptables de la copropriété	Tous les samedis 14h-16h Sur inscription	

Tarif : gratuit pour les adhérents, 60 € pour les non-adhérents
Inscription par mail à contact@ancc.fr

Bon de commande

Tarifs applicables au 1^{er} janvier 2014

contact@ancc.fr Site : www.ancc.fr
5 rue Firmin Gémier 75018 Paris ☎ 01 42 22 14 14 Siret 364 776 001 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 « **tu et approuvé** » :

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

* les volumes 1, 3 et 5 sont uniquement disponibles en version numérique

Revue « Copropriété »	Tarifs Adhérents + frais de port	Tarifs Non-adhérents + frais de port	Je commande
Une piste à explorer : la médiation Le décret comptable 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 L'eau Le Grenelle de l'environnement et les copropriétés La gestion de la copropriété en Russie L'assemblée générale : la convocation 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 ?	5 € / unité + 2,5 € à partir de deux	8 € / unité + 2,5 € à partir de deux	

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