

COPROPRIÉTÉ



Rénovation énergétique : que faire en copropriété ?

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Rénovation des Bâtiments p.15

VIE DE L'ASSOCIATION

Le GLOSSAIRE
des Publications p.19

Président, membre de conseil syndical,
syndic bénévole, syndic professionnel,
**prenez les meilleures décisions
pour votre patrimoine immobilier**



Salon de la **COPRO PRIÉTÉ**

23-24 novembre 2016
PARIS EXPO Porte de Versailles - Pavillon 6

Un événement complet

- > + de **150** exposants
(syndics, administrateurs de biens, entretien, travaux, équipement, ...)
- > **40** conférences
(juridiques, techniques, ...)
- > **6** formations
- > Des consultations personnalisées



Sommaire



5, rue Firmin Gémier
75018 Paris
Tél. : 01 42 22 14 14
Fax : 01 42 22 69 69

HEURES D'OUVERTURE DES BUREAUX

Réception des adhérents sur RDV uniquement
> Du lundi au samedi :
de 9h à 18h

COURRIELS POUR NOUS JOINDRE

> contact@ancc.fr

Publication trimestrielle
éditée par l'Association nationale de
la copropriété et des copropriétaires
ANCC

Directeur de la publication :
Émilie ALLAIN

Comité de rédaction :
Émilie ALLAIN, Nathalie FIGUÏÈRE,
Nathalie PAINNOT, Isabelle BÉRENGER

Comité de relecture :
Émilie ALLAIN, Nathalie PAINNOT,
Isabelle BÉRENGER, Nathalie FIGUÏÈRE,
André COUBARD, Catherine DALLEU,
Catherine GUYOT

Graphiste :
Clément Arvin-Bérod
www.lacommunautedesgraphistes.com

Imprimeur : Imprimerie de Champagne
ISSN 2261-9828 • Dépôt légal 3^e trimestre 2014

www.ancc.fr

Edito - Emilie Allain..... 5

Les abréviations 6

Dossier

Rénovation énergétique : Que faire en copropriété ? - Nathalie Figuière 7



Tribune Libre

VertDurable - Laurent Demas 10

Agence Parisienne du Climat 12

Actualité juridique

Rénovation des bâtiments : de nouvelles obligations - Isabelle Bérenger 15

Vie de l'association

Les délégués de l'ANCC 17

Revue 18

Glossaire des publications de l'ANCC 19

Formations 21

Courrier des lecteurs

Courrier des lecteurs - Nathalie Painnot 23

Informations économiques

Informations économiques 25

L'ANCC propose l'ouvrage

COPROPRIÉTÉ



**EXCLUSIVITÉ
ANCC**

Tarif : 50 € + frais de port (8€)

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

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Portable :

Fait à

Le, /

Signature précédée de la mention « lu et approuvé » :

Je règle par chèque
à l'ordre de l'ANCC

Je règle par
virement

(j'adresse quand même le bul-
letin de commande et j'indique
sur le virement mon nom et
prénom) :

ETABLISSEMENT GUICHET N° COMPTE CLE RIB
20041 01012 37351392033 13

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

FR19 2004 1010 1237 3513 0203 313 PSSTFRPPSCE

Titulaire de Compte - Account Owner
ANCC
5 RUE FERMIN GEMER
75018
PARIS

ORLÈANS LA SCLÈRE FINANCIÈRE
1 RUE EDUGARD BRANLY
LA SOURCE
45000 LA SOURCE CEDEX 9

Entraves et dispositifs de la rénovation énergétique des copropriétés

La rénovation énergétique n'est pas une fin en soi, ce n'est qu'un élément du processus de valorisation des immeubles et des lots privatifs. Cela doit donc s'inscrire dans un schéma global. C'est pourquoi, il nous semble indispensable que les futurs travaux soient issus d'une réflexion d'ensemble nourrie des diagnostics globaux.

La rénovation énergétique ne doit pas répondre à un opportunisme législatif et financier, mais doit tenir compte des freins actuels au développement de cette dynamique et utiliser les leviers en fonction de chaque cas de figure.

- Limites à l'ambition législative de rénovation énergétique

1) Calendrier tardif

La rénovation énergétique des parties privatives est déjà bien avancée et vient freiner les résultats par l'allongement des retours sur investissement, voire même leur suppression.

2) Concurrence avec les travaux de mises aux normes électriques et ascenseurs non terminés

La grande partie des mises aux normes ne sont pas encore terminées, ce qui représente une priorité. Il est donc impossible pour les copropriétaires de disperser leurs faibles capacités de financement.

3) Coût dépassant les capacités de projection des copropriétaires

L'individualisme est de mise en général, y compris dans les copropriétés, chacun examinant son retour d'investissement en fonction de ses capacités financières et du retour sur investissement qu'il pourra garantir.

Certaines copropriétés sont prêtes à investir dans l'esthétique avant les travaux de consolidation et donc, de rénovation. L'exemple type est celui des résidences de vacances en bord de mer où la rentabilité locative et la perspective d'une revente conduira les copropriétaires à voter un simple ravalement de façade, alors que les balcons s'effritent et s'écroulent.

C'est ainsi que les dispenses et dérogations seront très certainement utilisées pour échapper au regroupement des travaux de rénovation énergétique.

- Dispositifs pour favoriser la prise de décision

1) Recherche de financements internes

L'un des freins du développement de la rénovation énergétique en copropriété réside dans la concordance entre la capacité financière et des objectifs personnels.

En effet, lorsqu'une copropriété est en difficulté du fait des impayés ou lorsque des procédures sont en cours, elle aura tendance à ne voter aucun des travaux proposés. C'est donc bien dans un contexte de fonctionnement optimum que la perspective des travaux pourra être favorablement engagée.

Pour ce faire, il convient donc que tous les acteurs s'attachent à réguler le fonctionnement des copropriétés qui sont trop souvent livrées à elles-mêmes, par des actions de prévention passant par l'organisation de salons de la copropriété locaux, des conférences sur chaque territoire de la collectivité et des informations sur les aides à l'accompagnement par des associations de syndicats bénévoles, par exemple. Parmi les finance-

ments internes, il est possible de vendre des parties communes (cour, parkings, loge, combles), voire d'autoriser la surélévation pour créer de nouveaux droits à construction etc.).

2) Recherche de financements externes

Dans un contexte favorable au vote des travaux, un obstacle lié à la capacité financière peut survenir. Il n'existe pas d'unicité de profil des copropriétaires avec des nantis, des classes moyennes et des catégories en difficulté. C'est en prenant en compte cette disparité, qu'il convient d'envisager des stratégies adaptées à chacun.

Le bail à réhabilitation pourra être réservé aux familles dans une passe difficile mais temporaire comme un divorce, une séparation, un décès, une longue maladie, etc.. Les prêts collectifs peuvent permettre à ceux qui ne présentent pas toutes les garanties à titre personnel d'obtenir un prêt de banque, à condition de ne pas les conduire à terme à un surendettement. Les rachats de CEE, qui permettent jusqu'à 50 % de prise en charge des coûts, sont ouverts à tous. Le crédit d'impôt (CITE) et le prêt à taux zéro Eco (PTZ) dont les conditions se sont insuffisamment assouplies seront proposés aux nantis et classes moyennes. Le tiers financement qui permet de préfinancer les travaux à l'instar des baux emphytéotiques sera envisageable pour tous en complément des éléments précédents.

3) Réduction du délai de retour sur investissement

Les projections personnelles sont aujourd'hui réduites à 5 ans maximum, alors que la durée d'amortissement nécessaire au maintien des immeubles est de 10 ans minimum. Ainsi, un ravalement selon les territoires sera à reprendre tous les 2 ans, les 5 ans ou les 20 ans selon les spécificités de l'immeuble et de l'environnement.

Il convient donc de privilégier les techniques qui permettront de réduire le retour sur investissement afin de favoriser la prise de décision.

En conclusion, si la rénovation énergétique est une condition indispensable à notre indépendance énergétique, elle évolue dans l'univers complexe de la copropriété dont il convient de prendre la mesure afin de se lancer.

A ce titre, nous vous attendons au salon de la copropriété les 23 et 24 novembre 2016 et surtout le mercredi 23 novembre 2015 à 11h à l'Agora où nous assurerons une conférence sur «comment vérifier et baisser ses charges de copropriétés ?».

Émilie ALLAIN
Présidente de l'ANCC
Syndic de copropriété
Avocate



ABRÉVIATIONS

Il est fait usage des abréviations suivantes :

AG, assemblée AG, assemblée générale.

CS, conseil syndical.

Décret de 1967, décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

DTG, diagnostic technique global.

Loi de 1965, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

LRAR, lettre recommandée avec avis de réception.

ODJ, ordre du jour.

PC, parties communes.

PP, parties privatives.

P-V, procès-verbal.

RCP, règlement de copropriété.

SDC, syndicat de copropriétaires.

TGI, tribunal de grande instance.

TI, tribunal d'instance.



Nathalie Figuière

DOSSIER

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE QUE FAIRE EN COPROPRIÉTÉ ?

Le thème de la rénovation énergétique a déjà nourri de nombreuses colonnes de la revue Copropriété de l'ANCC¹. Il est toujours à l'origine de nombreuses questions que nous nous efforçons d'éclaircir à travers des actions d'information en participant à des forums ou à des réunions² et en offrant des sessions de formations internes³.

Au vu de vos demandes abondantes sur le sujet à l'approche de certaines échéances en copropriété de logements,

nous avons choisi de proposer un dossier spécial de points d'étape.

Dans toutes les situations décrites

ci-dessous, l'AG est l'organe délibérant. Elle seule peut décider ou non des travaux.

Type de recherches ou de travaux	Champ d'application	Phases à prévoir		Observations
		Phase 1	Phase 2	
DEPUIS LE 17 FÉVRIER 2016				
CHAUFFAGE	Lorsque l'immeuble collectif est pourvu d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournit à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant et est soumis à l'obligation d' individualisation des frais de chauffage ⁴ .	Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG le vote sur des travaux permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif et la présentation des devis ⁵ .	La mise en service des appareils de mesure doit être réalisée entre le 31 mars 2017 et le 31 décembre 2019 ⁶ . Des exonérations sont prévues, notamment lorsque l'installation est techniquement impossible ou qu'elle entraînerait un coût excessif.	
AVANT LE 1^{ER} JANVIER 2017				
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE COLLECTIF (DPE)	En cas de bâtiment équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement ⁷ .	Le syndic présente le DPE voté par une AG antérieure (l'AG ne vote que sur le choix de l'entreprise).	À l'AG suivante, le syndic propose le vote : *d'un plan de travaux détaillés d'économies d'énergie (après mise en concurrence) ⁸ . Chacun des travaux est soumis à un vote selon la règle de majorité appropriée (l'année prévisionnelle de réalisation des travaux, leur durée et une évaluation de leur coût sont des points à faire figurer dans le PV), *d'un contrat de performance énergétique (après mise en concurrence par le syndic et avis du CS). L'AG n'est pas obligée d'approuver l'un ou l'autre de ces projets.	L'AG pourrait choisir de confier à un maître d'œuvre la recherche de professionnels selon les critères qu'elle fixerait ⁹ (majorité de l'art. 25 f de la loi de 1965).
AUDIT ÉNERGÉTIQUE	En cas de bâtiment à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1 ^{er} juin 2001. ¹⁰	Le syndic présente le rapport synthétique de l'audit voté par une AG antérieure (l'AG ne vote que sur le choix de l'entreprise).		

Type de recherches ou de travaux	Champ d'application	Phases à prévoir		Observations
		Phase 1	Phase 2	
DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)¹¹	Pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.	Le syndic propose à l'AG la réalisation d'un DTG et les modalités de sa réalisation par un tiers. L'AG n'est pas obligée d'approuver ce projet.	À l'AG qui suit le DTG (ou sa révision), le syndic doit proposer : *soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (choix des devis, durée du plan, calendrier des appels de fonds), *soit la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux. Dans l'un ou l'autre des cas, l'AG n'est pas obligée d'approuver le projet.	Un décret à paraître précisera les compétences des diagnostiqueurs.
À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2017				
FONDS DE TRAVAUX¹²	Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception des travaux (sauf exceptions prévues par la loi).	Le syndic soumet à l'AG la création, l'alimentation et la gestion d'un fonds de travaux ¹³ . Le fonds de travaux doit représenter au moins 5% du budget prévisionnel.		Ce fonds permettra de contribuer, au moins en partie, aux travaux de rénovation énergétique.
TRAVAUX EMBARQUÉS	En cas de travaux d'aménagement de pièces ou de parties de bâtiment annexes de bâtiments résidentiels existants qui font l'objet, en vue de les rendre habitables, de travaux d'amélioration de la performance énergétique de ces pièces ou de ces parties de bâtiment annexes ¹⁴ et de gros travaux (ravalement important, réfection de toiture, aménagement de pièce en vue de les rendre habitables, etc.). ¹⁵	Le syndic propose à l'AG d'embarquer la performance énergétique, sauf impossibilité encadrée par la loi (technique, juridique, disproportion manifeste entre avantages et inconvénients).		
CARNET NUMÉRIQUE DE SUIVI ET D'ENTRETIEN DU LOGEMENT¹⁶	Dans toutes les constructions dont le permis de construire est déposé à compter du 1 ^{er} janvier 2017. ¹⁷	Des décrets sont en attente.		Ce document prendra toute son importance au moment des ventes ou des travaux importants sur les lots.



Type de recherches ou de travaux	Champ d'application	Phases à prévoir	Observations
À COMPTER DU 1^{ER} JUILLET 2017			
ISOLATION ACOUSTIQUE¹⁸	En cas de travaux portant sur des « parois vitrées ou portes donnant sur l'extérieur », sur « la réfection d'une toiture », sur « l'isolation thermique de parois opaques donnant sur l'extérieur ».	Le syndic devra proposer à l'AG des travaux d'isolation acoustique à intégrer aux gros travaux. ¹⁹	
AUTRE			
STATIONNEMENT SÉCURISÉS POUR LES VÉLOS – INSTALLATIONS DE RECHARGE DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES OU HYBRIDES	« Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos ou des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules » ²⁰ .	Le syndic propose à l'AG des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos ou la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet ²¹ .	

Mémo Ancc

Il faut être attentif à ce que les **artisans** amenés à intervenir pour des travaux de rénovation énergétiques aient un signe de qualité Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) pour ne pas se priver du bénéfice de certains financements ;

> Rappel sur les règles de majorité (Quelles majorités pour la rénovation énergétique ? Inf. rap. Copr., mai 2016, Nathalie Figuière-Brocard) :

- les travaux de rénovation énergé-

tique sont soumis à la majorité de l'article 24 (art. 24 II h et 24-4 de la loi de 1965),

- à l'exception des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives (art. 25 f de la loi de 1965, voir Revue n° 101),

- mais, toute atteinte aux PP nécessite un vote préalable en AG à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires ;

> la réalisation du DPE ou de l'audit

implique de pouvoir **pénétrer dans les parties privatives des lots** (voir la revue n° 101).



¹ Revue n° 81, Dossier : Le Grenelle de l'environnement, Nathalie Painnot, p. 8 et s. ; Revue n° 86, Actualité juridique : L'actualité des DPE, Isabelle Bérenger, p. 6 ; Revue n° 89, Actualité juridique : L'audit énergétique, Nathalie Figuière, p. 6 et s. ; Revue n° 91, Actualité juridique : Le diagnostic de performance énergétique, l'audit énergétique, la précarité énergétique des usagers du gaz, Nathalie Figuière, p. 6 et s. ; Revue n° 91, Dossier : Contrôler la consommation de chacun, Isabelle Bérenger et Nathalie Figuière, p. 10 et s. ; Revue n° 91, Dossier : Favoriser la réalisation de travaux permettant des économies d'énergie, Faciliter les infrastructures pour les véhicules propres, Nathalie Painnot, p. 14 et s. ; Revue n° 92, Dossier : Les solutions de financement des travaux en copropriété, Nathalie Painnot, p. 4 et s. ; Revue n° 94, Actualité juridique, Rénovation énergétique : des nouvelles aides, Nathalie Figuière, p. 20 ; Revue n° 100, Bon à savoir, DPE-Audit. L'échéance du 1^{er} janvier 2017 approche, Nathalie Figuière, p. 22 ; Revue n° 103, Tribune libre, rénovation énergétique, Agence Parisienne du Climat, p. 30 ; Revue n° 104, Tribune libre, Rénovation énergétique, Agence Parisienne du Climat, p. 30.

² Présence au Forum de l'Agence Parisienne du Climat en juillet 2015 et en mars 2016 avec la participation à la conférence sur le financement des travaux énergétiques en copropriété le 3 mars 2016 ; participation à la table ronde sur la rénovation énergétique organisée par l'Espace Info-Énergie du Bassin Cannois le 11 mars 2016.

³ Voir notre calendrier de formations compris dans les revues, dans les infolettres et sur notre site internet www.ancf.fr

⁴ Cf. les articles L241-9 et R241-7 du Code de l'énergie.

⁵ Vote à la majorité de l'article 24. À défaut, le syndicat pourrait être redevable d'une amende de 1 500 euros par an et par logement, art. 24-9 de la loi du 10 juillet 1965. Le dispositif a été complété par le décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 et l'arrêté du 30 mai 2016. L'AG statue à la majorité de l'article 25 (voire 25-1) sur l'installation des compteurs d'énergie thermique ou des répartiteurs de frais de chauffage, art. 25 I de la loi de 1965, voire à l'article 25-1

⁶ Cf. le calendrier défini par l'arrêté du 30 mai 2016 en fonction de la consommation de la copropriété.

⁷ Cf. Revue n° 100, Bon à savoir, DPE-Audit. L'échéance du 1^{er} janvier 2017 approche, précité, et application en cas de chauffage urbain, cf. Rép. Min. publiée au JO le 14 juin 2016.

⁸ Cf. Revue n° 105, Dossier, La mise en concurrence des marchés et des contrats, Nathalie Painnot.

⁹ Id.

¹⁰ Cf. Revue n° 100, Bon à savoir, DPE-Audit. L'échéance du 1^{er} janvier 2017 approche, précité ; cf. Rép. Min. publiée au JO le 14 juin 2016.

¹¹ Cf. Revue n° 97, Dossier, Loi ALUR Copropriété – ASL – Quels changements ? Isabelle Bérenger, Nathalie Figuière et Nathalie Painnot, p. 20.

¹² Futur art. 14-2 II à IV de la loi de 1965.

¹³ Cf. Revue n° 97, Dossier, Loi ALUR Copropriété – ASL – Quels changements ? Isabelle Bérenger, Nathalie Figuière et Nathalie Painnot, p. 20.

¹⁴ Loi « Royale » n° 2015-992 du 17 août 2015, art. 14 et

art. L111-10 6° du CCH.

¹⁵ Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016. Les dispositions du décret entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2017. Elles ne s'appliquent pas aux travaux pour lesquels le devis d'engagement de la prestation de maîtrise d'œuvre ou, à défaut, le devis d'engagement de la prestation de travaux a été signé avant cette date. Voir pour le détail, l'article sur cette thématique dans la présente Revue.

¹⁶ Le 10 juin 2016, le Plan Transition Numérique dans le Bâtiment a lancé un appel à projets dont les réponses doivent être données avant le 16 septembre 2016 (<http://www.batiment-numerique.fr/news/35/27/Carnet-numerique-de-suivi-et-d-entretien-du-logement.htm>).

¹⁷ Et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter de 2025.

¹⁸ Voir pour le détail, l'article sur cette thématique dans la présente Revue.

¹⁹ Cf. décret n° 2016-798 du 14 juin 2016 et art. R111-23-4 du CCH.

²⁰ Art. 24-5 de la loi de 1965 modifié par la loi « ALUR » et voir le décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs et l'arrêté du même jour relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation.

²¹ Art. 24-5 de la loi de 1965 modifié par la loi « ALUR » ; voir pour des contraintes particulières pour les immeubles neufs : R114-14-2 à R111-14-4 du CCH.

TRIBUNE LIBRE

LE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION

De la théorie à la mise en œuvre



Quelques points clés pour passer du vote à la réalisation des travaux sans (trop!) d'encombres

Laurent Demas

Les travaux de rénovation énergétique sont des projets lourds qui nécessitent du temps, des études déjà coûteuses et de nombreuses discussions au sein de la copropriété. Une fois le vote de ce projet, il serait dommage que des défauts de procédures dans les financements viennent perturber la réalisation des travaux. Voici un tour d'horizon de certains éléments à prendre en compte.

Crédit d'impôt

Certains postes de travaux d'économies d'énergie sont éligibles au Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) pour les copropriétaires pris individuellement. Il faut veiller à ce que les matériaux ou les équipements respectent bien les critères techniques demandés (de nombreux guides existent).

L'interprétation est devenue assez restrictive, le crédit d'impôt d'une opération d'isolation est généralement accordé sur la seule pose de l'isolant et l'isolant lui-même, sans le reste de l'opération. Or cette pose représente avec le matériel aux alentours

de 10 à 20% de l'opération globale (échafaudage, dépose de l'ancien matériau, préparation de la surface, finitions, etc.). Les modalités de bénéfice du crédit d'impôt sur les travaux que vous réaliserez s'appliquent, sauf indication contraire, selon les règles en vigueur au moment du paiement des travaux par le syndic à l'entreprise. La facture doit être acquittée en totalité, attention donc aux paiements fractionnés, aux retenues de garanties, etc.. Si l'on peut s'attendre à une stabilité du dispositif en 2017, année électorale, difficile de savoir ce qui se passera ensuite...

CEE : ne pas attendre le vote de l'AG

Pour être valorisés, les certificats d'économies d'énergie (CEE) peuvent être l'objet d'une convention entre la copropriété et un collecteur de CEE qui s'engagera ainsi à les racheter si les travaux sont votés et réalisés. Il est préférable de commencer à établir cette convention avant l'AG afin de valider la somme qui pourra être récupérée. La convention doit impérativement être signée avant la commande des travaux.

ANAH et performance énergétique

Certains foyers sont susceptibles d'être aidés pour financer leurs travaux d'économies d'énergie grâce au programme «Habiter

Mieux» de l'ANAH.

1^{er} critère, les ressources du foyer : au niveau national on considère que 15% des foyers sont éligibles. Il est important que les copropriétaires les plus modestes soient informés des aides qu'ils peuvent recevoir.

2^{ème} critère : le programme de travaux doit atteindre une amélioration de la performance d'au moins 25% qui doit être prouvée par un document.

Dans le cadre de projet de rénovation, c'est souvent l'audit thermique qui précise le scénario de travaux retenus, son enveloppe budgétaire et son estimation de performance. Une fois le scénario de travaux définitivement établi, il est indispensable de pouvoir faire établir ce calcul.

D'autres critères relatifs à la propriété du logement et au bénéfice d'autres d'aides sociales sont aussi à prendre en compte.

ANAH et planning de mise en œuvre

Les délais de réponse sont variables. Le délai d'instruction est de quatre mois officiellement, mais la vie n'est pas un long fleuve tranquille. Aussi la copropriété doit-elle anticiper que les demandeurs devront parfois attendre six à huit mois avant d'avoir leur lettre d'accord. L'appel de fonds du syndic devra en tenir compte. Ces copropriétaires voudront savoir s'ils seront ou non aidés par



TRIBUNE LIBRE

l'ANAH avant de prendre leur décision sur la manière de payer leur quote-part, notamment au travers de l'emprunt collectif du syndicat.

ECO PTZ collectif : le coût n'est pas nul

L'ECO PTZ collectif est en effet un prêt à taux zéro que la banque accorde sur respect des conditions légales. Néanmoins la garantie de désolidarisation des copropriétaires est obligatoire et elle vient s'ajouter aux mensualités. Le prêt n'est donc pas tout à fait à 0%. Précisons que cette garantie ne s'applique pas dans le cas d'un ECO PTZ individuel qui sera, lui, sans surcoût. Reste que la mise en œuvre d'un ECO PTZ individuel est très complexe dans le cas de travaux en copropriété.

ECO PTZ collectif : tous les travaux ne sont pas éligibles

Les travaux éligibles à l'ECO PTZ impliquent des travaux associés ou induits. Pour simplifier, il apparaît que les travaux qui ne sont pas avec une TVA de 5,5% ne sont pas éligibles à l'ECO PTZ.

Formalisme de l'AG

Pour éviter (ou limiter) les contestations, chaque action/devis devrait être voté(e) séparément et si le règlement de copropriété le demande, pour chaque bâtiment. Cela multiplie les votes et rallonge l'AG, mais l'importance du dossier nécessitera la compréhension des copropriétaires sur ce point. Il faudra aussi sensibiliser les copropriétaires sur le fait que le projet concerne généralement l'ensemble des bâtiments et que les prix ont été étudiés dans le cadre d'un projet global. Nous déconseillons le vote d'un budget de principe laissant au

CS les choix de l'entreprise dans le cadre de projets aussi importants. Les postes d'un montant plus faibles ne doivent pas faire exception : assurance dommages-ouvrages, contrôle technique, maîtrise d'œuvre, coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), etc..

Différences entre le prêt collectif payant et l'ECO PTZ

Peu de copropriétaires sont au fait de la différence de fonctionnement de ces deux prêts.

Le prêt collectif classique (tel que le « Copro 100 » du Crédit Foncier, qui représente 80 à 90% du marché des prêts collectifs) est prélevé directement sur le compte des copropriétaires qui y souscrivent. Cela permet notamment à la banque de détecter immédiatement les défauts de paiements et de faire jouer la garantie. Le prélèvement a lieu mensuellement. L'ECO PTZ Collectif est, lui, prélevé sur le compte de la copropriété, ce qui signifie que le syndic doit approvisionner ce compte avant que le prélèvement soit fait. Le prélèvement a lieu mensuellement. Il est préférable que le syndic sépare l'appel de charge classique, de l'appel de fonds de remboursement de l'ECO-PTZ pour ceux qui y auraient souscrit.

Garantie ne veut pas dire assurance

La garantie associée aux prêts collectifs se contente de dissocier juridiquement les copropriétaires les uns des autres. En cas de problèmes de paiement, la garantie paiera à la banque la mensualité due, mais se retournera ensuite contre le mauvais payeur. Il ne s'agit donc pas d'une assurance qui assure à votre place le rem-

boursement en raison d'un incident de vie (perte d'emploi, invalidité).

Conclusion

On pourrait porter un regard critique sur la complexité des procédures que nous décrivons.

Cette complexité entraîne un coût de gestion qui se reporte sur les copropriétaires.

Une seule solution pour les professionnels et les copropriétaires :

communiquer sur les problèmes rencontrés, suggérer des évolutions nécessaires aux administrations et demander aux élus et instances administratives de s'emparer du sujet. L'État pourrait se comparer à une personne très âgée, plus tellement souple, un peu dure d'oreille et avec un temps de retard dans la compréhension, mais une vraie envie de faire plaisir à ses petits-enfants...

Le chemin de la rénovation est tracé :

l'urgence climatique nous y incite, 43% de notre consommation énergétique vient des bâtiments, mais aussi de la nécessité de faire évoluer notre cadre de vie vers quelque chose de plus collectif (locaux communs, services mutualisés), adapté au vieillissement de la population, aux nouveaux usages etc.. Ces idées nouvelles font chaque jour un peu plus leur chemin dans l'esprit des copropriétaires.

VertDurable intervient dans le financement des travaux de rénovation en copropriété en tant qu'accompagnateur.

Sa mission consiste à identifier les subventions possibles, de présenter des simulations sur les aides et les financements pour aider au choix des travaux. Ensuite, à aider à la mise en œuvre des aides, subventions et financements.

L'entreprise existe depuis 5 ans et sert aujourd'hui plus de 6000 copropriétaires.



TRIBUNE LIBRE

ANALYSE des clés du succès du projet de rénovation

L'Agence Parisienne du Climat, guichet unique de la rénovation énergétique en copropriété sur Paris a accompagné le projet de rénovation énergétique de nombreuses copropriétés sur plusieurs années. Elle a eu l'occasion de mener des opérations exemplaires en termes de performance énergétique et de mobilisation de tous les acteurs du projet.

Un scénario énergétique ambitieux retenu

Un audit global, plus complet que l'audit énergétique réglementaire à réaliser dans certaines copropriétés avant 2017, permet de proposer différents scénarios de travaux. En s'appuyant sur le dispositif « CoachCopro® » porté par l'APC, le conseil syndical bénéficie d'un accompagnement tout au long du projet : sensibilisation, demande de subventions, conseils dans la réalisation de l'audit énergétique, sur la consultation des entreprises, etc..

Les avantages d'une rénovation Bâtiment Basse Consommation (BBC) ?

Le scénario BBC (une consommation maximum de 104 kWh/m²/an) est certes ambitieux, mais il est aussi plus avantageux pour les copropriétés puisqu'il apporte :

- un maximum de confort thermique et acoustique,
- des économies réalisées très importantes,
- une meilleure rentabilité du chantier en évitant une réalisation en plusieurs étapes,
- une augmentation de la valeur patrimoniale des logements,
- une mobilisation facilitée des aides financières pour les projets visant cette performance,
- un gain d'attractivité pour les copropriétaires bailleurs : moins de charges, moins de risques d'impayés.

Les travaux votés par la copropriété, pour atteindre un niveau de rénovation BBC (consommation maximum de 104 kWh/m²/an) peuvent être :

- l'isolation par l'extérieur des façades, le remplacement de la totalité des menuiseries extérieures, châssis, garde-corps et volets par un double vitrage aluminium,
- la réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse avec mise en œuvre d'une isolation thermique en polyuréthane,
- la réfection des ventilations (VMC) des appartements avec l'installation d'un système hygro réglable.

A terme, le gain financier et le gain environnemental sont certains.

Une opération exemplaire, un fort effet d'entraînement potentiel

La rénovation d'une copropriété sert souvent d'exemple aux autres immeubles parisiens qui rencontrent des problématiques similaires. D'autres copropriétés du quartier sollicitent d'ailleurs par la suite l'intervention de la copropriété motrice à des réunions de conseils syndicaux, pour partager son expérience : l'effet boule de neige est assuré.

Une plateforme d'accompagnement des copropriétés : le Coachcopro

La plateforme gratuite dédiée à l'éco-rénovation : animé par

l'Agence Parisienne du Climat, le CoachCopro® Paris (lien externe) offre aux particuliers et aux professionnels les outils et services indispensables pour réussir les projets de rénovation énergétique en copropriété. Eco-rénover, c'est :

- réduire les charges de copropriété et les factures d'énergie,
- améliorer le confort thermique hiver comme été,
- assurer la valorisation de son patrimoine immobilier,
- participer à la réduction des émissions de CO₂ de son immeuble.

Copropriétaires, syndic, en inscrivant votre copropriété sur le CoachCopro® vous aurez accès à :

- un parcours personnalisé pour votre projet,
- un tableau de bord commun à tous les copropriétaires de votre immeuble et aux professionnels qui participent au projet (syndic, bureau d'études, architecte, etc.),
- un centre de ressources avec tous les outils nécessaires pour mener votre projet,
- des outils en ligne pour faire l'éco-bilan de votre copropriété, créer une liste de diffusion, suivre vos prestations, etc.,
- la suggestion d'aides financières adaptées,
- un annuaire de professionnels qualifiés.

Votre contact :
www.coachcopro.paris

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

(j'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 : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,
Ou par courriel à contact@ancc.fr.

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

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 9Z03 313 PSSTFRPPSCE	
Titulaire du Compte - Account Owner ANCC 5 RUE FIRMIN GEMIER 75018 PARIS	ORLEANS LA SCE CENTRE FINANCIER 1 RUE EDOUARD BRANLY LA SOURCE 45900 LA SOURCE CEDEX 9

La comptabilité en copropriété

1^{er} principe : Établir un dialogue comptable avec le syndic

2^{ème} principe : Exiger la transparence

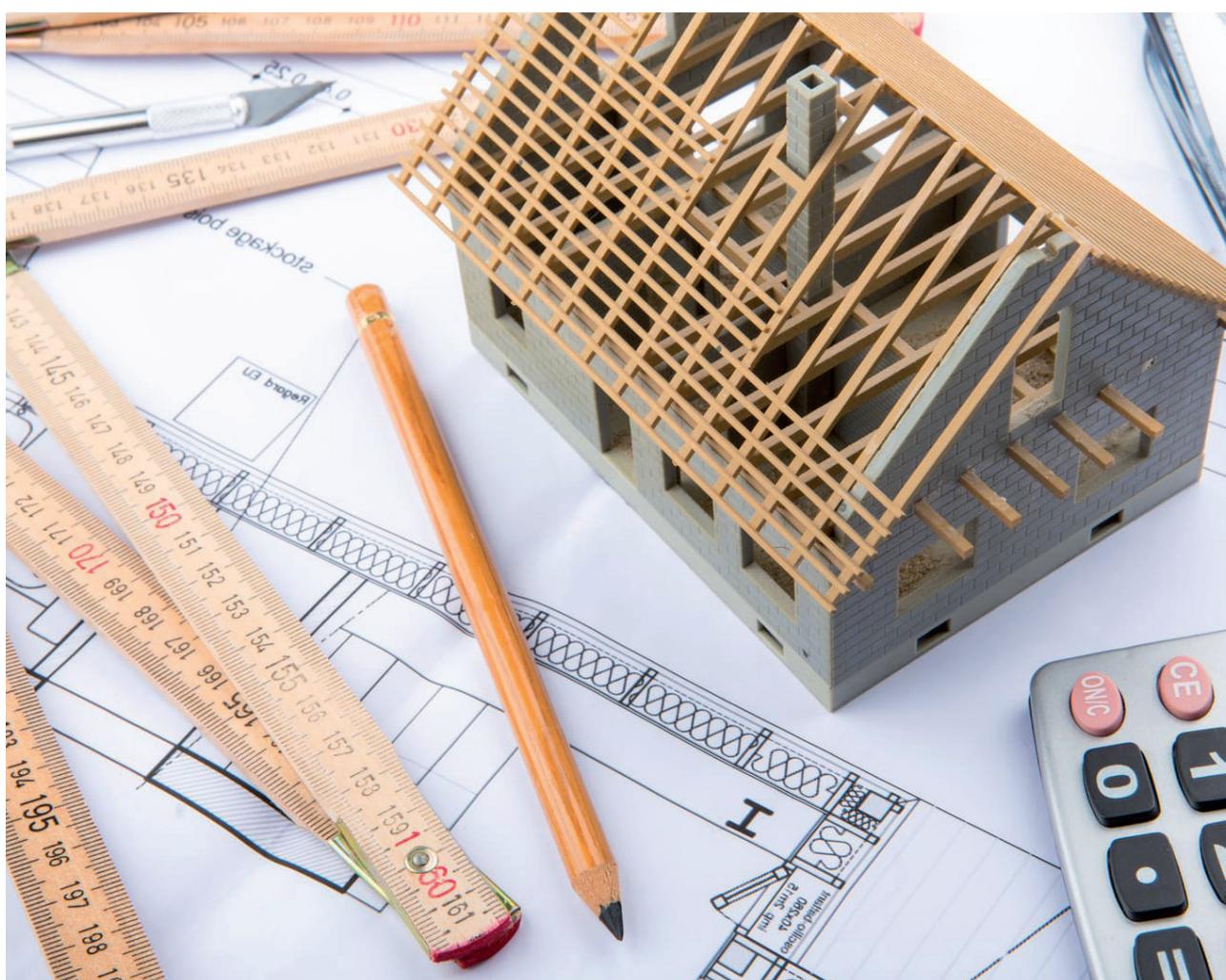
3^{ème} principe : Maintenir les méthodes adoptées dans le temps



Formation possible à Paris, Grenoble, Chambéry, Marseille, Bordeaux, Toulouse et Rennes.

Renseignement :
ancc-allain@orange.fr ou par courrier au 5, rue Firmin Gémier 75018 PARIS

RÉNOVATION DES BÂTIMENTS DE NOUVELLES OBLIGATIONS



Isolation thermique

Les mesures visant à améliorer les performances énergétiques des immeubles ne cessent d'affluer. La dernière en date est issue du décret du 30 mai 2016 (n° 2016-711) pour l'application de l'article L111-10 du CCH (issu de la loi du 17 août 2015). Elle détermine la liste des

travaux « embarqués », à savoir des travaux d'isolation qu'il sera obligatoire de prévoir dès lors que de « gros travaux » devront être réalisés et ce, à compter du 1^{er} janvier 2017 (sauf pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte). Les dispositions sont intégrées dans le CCH.

• En cas de travaux importants de ravalement

« Art. R. 131-28-7.-Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux de ravalement importants, portant sur des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur, le maître d'ouvrage réalise des travaux d'isolation thermique conformes aux prescriptions définies pour

les parois concernées en application de l'article R. 131-28.

Les travaux de ravalement concernés sont des travaux comprenant la réfection de l'enduit existant, le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une façade du bâtiment, hors ouvertures. »

• En cas de travaux importants de réfection de toiture

« Art. R. 131-28-8.-Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux importants de réfection de toiture, le maître d'ouvrage réalise des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau occupé ou chauffé, conformes aux prescriptions définies en application de l'article R. 131-28.

Les travaux de réfection concernés sont des travaux comprenant le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50 % de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures. »

• Les cas dérogatoires

« Art. R. 131-28-9.-I.-Les dispositions des articles R. 131-28-7 et R. 131-28-8 ne sont pas applicables dans les cas suivants :

1° Il existe un risque de pathologie du bâti liée à tout type d'isolation. Le maître d'ouvrage justifie du risque technique encouru en produisant une note argumentée rédigée par un homme de l'art sous sa responsabilité ;

2° Les travaux d'isolation ne sont pas conformes à des servitudes ou aux dispositions législatives et réglementaires relatives au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation ;

3° Les travaux d'isolation en-

traînent des modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues pour les secteurs sauvegardés, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, ou avec les règles et prescriptions définies en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme ;

4° Il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale, les améliorations apportées par cette isolation ayant un impact négatif trop important en termes de qualité de l'usage et de l'exploitation du bâtiment, de modification de l'aspect extérieur du bâtiment au regard de sa qualité architecturale, ou de surcoût.

II.-Sont réputées relever de la disproportion manifeste au sens du 4° du I les situations suivantes :

« 1° Une isolation par l'extérieur dégraderait significativement la qualité architecturale. Le maître d'ouvrage justifie de la valeur patrimoniale ou architecturale de la façade et de la dégradation encourue, en produisant une note argumentée rédigée par un professionnel mentionné à l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;

2° Le temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'ajout d'une isolation, déduction faite des aides financières publiques, est supérieur à dix ans. L'assiette prise en compte pour calculer ce surcoût comprend, outre le coût des travaux d'isolation, l'ensemble des coûts induits par l'ajout d'une isolation. L'évaluation du temps de retour sur

investissement s'appuie sur une méthode de calcul de la consommation énergétique du bâtiment référencée dans un guide établi par le ministre chargé de la construction et publié dans les conditions prévues à l'article R. 312-3 du code des relations entre le public et l'administration.

Le maître d'ouvrage justifie du temps de retour sur investissement soit en produisant une note réalisée par un homme de l'art sous sa responsabilité, soit en établissant que sa durée est supérieure à dix ans par comparaison du bâtiment aux cas types référencés dans le guide mentionné au précédent alinéa. »

Isolation acoustique

À compter du 1^{er} juillet 2017, en cas de travaux portant sur des « parois vitrées ou portes donnant sur l'extérieur », sur « la réfection d'une toiture », sur « l'isolation thermique de parois opaques donnant sur l'extérieur », des travaux d'isolation acoustique devront être intégrés. Cf. Décret n° 2016-798 du 14 juin 2016 et art. R111-23-4 du CCH.

Nouveaux décrets ALUR

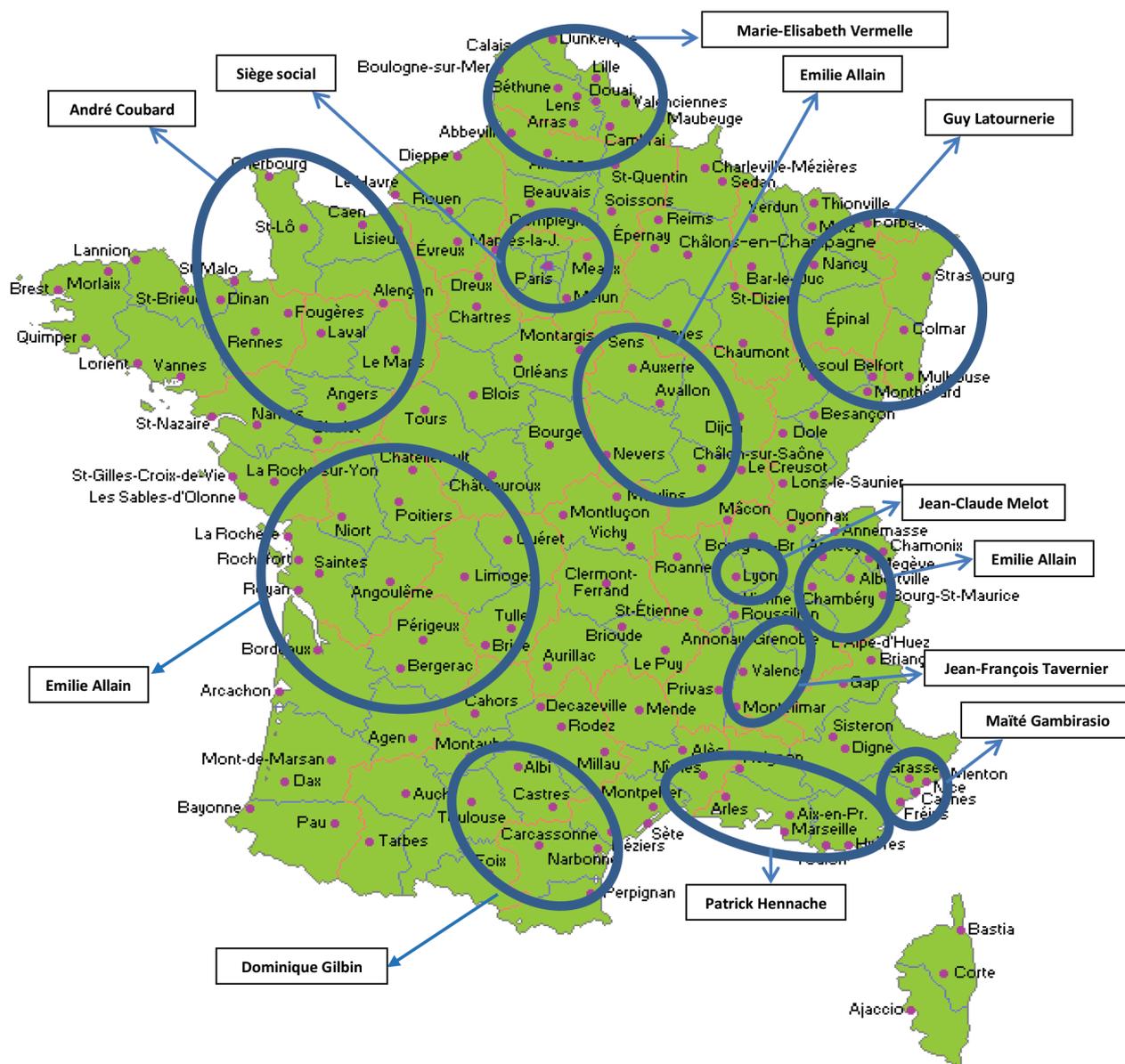
À l'heure de la rédaction de la revue, les « décrets ALUR » non encore parus sont en cours de négociation. Les études portant sur ces textes se feront par l'intermédiaire de la newsletter mensuelle de l'ANCC (disponible sur notre site www.ancc.fr et par courriel).

IMMATRICULATION

Le décret n°2016.1167 du 26 Août 2016 relatif à l'immatriculation des syndicats fera l'objet d'une étude dans la revue n°107.

Vie de l'ASSOCIATION

L'ANCC en régions - Nos délégués



Émilie ALLAIN	06 85 11 10 23	ancc-allain@orange.fr
André COUBARD	07 86 42 98 34 - 02 43 76 81 04	alpaca2@hotmail.com
Gérard ESCLEYNE	06 90 91 91 28 - 05 90 91 66 83	escleyne.gerard@orange.fr
Maïté GAMBIRASIO	06 22 56 78 82 - 04 92 28 01 41	mt.gambirasio@gmail.com
Dominique GILBIN	04 68 40 36 40	dominique@gilbin.fr
Patrick HENNACHE	06 75 78 58 58	hennachepatrick@msn.com
Guy LATOURNERIE	06 09 32 04 96 - 03 88 64 11 41	guy.latournerie@free.fr
Jean-Claude MELOT (ASP)	04 78 90 34 25	jcm69680@gmail.com
Jean-François TAVERNIER	06 08 82 61 98	jftavernier@yahoo.fr
Marie-Elisabeth VERMELLE	06 27 25 18 12	marie-elisabet.vermelle@orange.fr

Vie de l'ASSOCIATION

NOS REVUES

REVUE N°	THÈME DU DOSSIER PRINCIPAL	ADHÉRENT	NON ADHÉRENT
62	Le recouvrement des impayés en copropriété	5 €	8 €
63	Les associations syndicales libres	5 €	8 €
64	La vente d'un lot de copropriété	5 €	8 €
65	Gardiens concierges et employés d'immeuble : de la tradition au renouveau	5 €	8 €
67	La comptabilité du syndicat	5 €	8 €
69	Le règlement de copropriété	5 €	8 €
70	Les unions	5 €	8 €
71	Le droit de la copropriété en Europe	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 changement d'usage d'un local d'habitation	5 €	8 €
87	Le locataire dans la copropriété	5 €	8 €
88	La sécurité au quotidien	5 €	8 €
89	Les toitures-terrasses	5 €	8 €
90	Le conseil syndical	5 €	8 €
92	Le financement des travaux	5 €	8 €
93	Les troubles de voisinage	5 €	8 €
94	Le changement de syndic	5 €	8 €
95	Le règlement de copropriété	5 €	8 €
96	Le paiement des charges de copropriété	5 €	8 €
98	- Ascenseur - Accessibilité	5 €	8 €
99	Les parties communes	5 €	8 €
100	La centième- Jubilé de la loi de 1965	5 €	8 €
101	L'accès aux parties privatives	5 €	8 €
102	Les ASL – Les documents à fournir en cas de vente Refonte des classifications – Les colonnes montantes électriques	5 €	8 €
103	Résoudre les conflits à l'amiable	5 €	8 €
104	Mise en concurrence contrats de syndics	5 €	8 €
105	La mise en concurrence des marchés et des contrats	5 €	8 €

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS : Adressez votre commande à notre siège: 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris, Ou par courriel à ancc-allain@orange.fr. - Nota : à partir de 2 revues, prévoir 2,50€ de frais de port.

Vie de l'ASSOCIATION

GLOSSAIRE DES PUBLICATIONS DE L'ANCC*



Action en justice

Justificatifs recouvrement
N° 105, p. 31

Règlement amiable
N° 103, p. 7

ASL

Charges réparation d'un équipement commun
N° 104, p. 31

Règlementation
N° 102, p. 7

Stationnement
N° 102, p. 39

Subdivision de lot
N° 103, p. 31

Assemblée générale

Accès aux parties privatives
N° 101, p. 7

Autorisation de faire des travaux
N° 104, p. 31

Dématérialisation de convocations et PV
N° 103, p. 17

Désignation du syndic
Newscopro janv. 2015

Distribution des pouvoirs
N° 104, p. 31

Emprunt collectif
N° 98, p. 14

Information des occupants
N° 104, p. 23

Majorités
N° 104, p. 27

Mise en concurrence des syndicats
N° 104, p. 7

Mise en concurrence des contrats et marchés
N° 105, p. 7

Pouvoirs donnés au salarié du syndicat
N° 104, p. 31

Pouvoirs par mail
N° 105, p. 31

Assurance

Bureau central de tarification
Newscopro juill. 2015

Définition
N° 99, p. 28

Dégât des eaux
N° 101, p. 31

Résiliation infra-annuelle
N° 100, p. 24

Responsabilité civile
N° 102, p. 28

Charges

Charges bâtiment
N° 105, p. 31

Contrôle de la comptabilité
N° 100, p. 31

Pré-état daté
N° 101, p. 31

Recouvrement justificatifs
N° 105, p. 31

Recouvrement par voie d'huissier
N° 103, p. 20
Newscopro juin 2016

Tarif règlementé du gaz naturel
Newscopro fév. 2015
N° 100, p. 23

Taux d'intérêt légal
N° 99, p. 25

Vérification des comptes
N° 104, p. 23
Newscopro fév. 2016

Compte bancaire

Compte bancaire séparé
N° 100, p. 21

Intérêts des comptes rémunérés
N° 100, p. 31

Ouverture de compte
N° 100, p. 31

Conseil syndical

Contrôle de la comptabilité
N° 100, p. 31

Communication des documents

Vie de l'ASSOCIATION

du syndicat N° 102, p. 39
Mise en concurrence
des syndics N° 104, p. 7
Salarié du syndicat N° 102, p. 39
Obligation de constitution
N° 103, p. 31

Copropriétaire / occupant Accès aux parties privatives

N° 101, p. 7
Autorisation de faire des travaux
N° 103, p. 31
N° 104, p. 31
Information des occupants
Newscopro janv. 2016
N° 104, p. 23
Liste des copropriétaires
N° 101, p. 31

Copropriétés en difficulté

Honoraires Newscopro nov. 2015
Régimes N° 98, p. 19

Diagnostic

DPE et audit énergétique
N° 100, p. 22
Radon Newscopro avr. 2016

Equipements communs

Mise en concurrence N° 105, p. 7
Ascenseurs N° 98, p. 9
Chauffage collectif N° 102, p. 31
Compteurs électricité et gaz –
relevé N° 102, p. 31
Newscopro août 2016
Répartiteur de frais
de chauffage Newscopro juin 2016

Gardiens concierges et employés d'immeubles

Classification N° 102, p. 14
Newscopro fév. 2016
Conseil syndical N° 102, p. 39
Dispense à la prévoyance santé
N° 104, p. 14
Loge du gardien N° 103, p. 14
Nettoyage de la convention
N° 104, p. 19
Pouvoir en AG N° 104, p. 31
Prévoyance-santé
Newscopro juill. 2015

Remise des clefs
N° 99, p. 25
Newscopro août 2015
Temps partiel N° 99, p. 25

Hygiène

Suppression des vide-ordures
N° 101, p. 23

Notification

Dématérialisation N° 103, p. 17

Règlement de copropriété

Dossier N° 95, p. 31
Charges bâtiment N° 105, p. 31
Parties communes N° 99, p. 5

Sécurité

Détecteur de fumées
Newscopro mars 2015
Feux de cheminée
Newscopro mai 2015
Tabac N° 100, p. 31

Syndic

Absence de syndic N° 102, p. 30
Carte professionnelle
Newscopro juill. 2015
N° 102, p. 27

Code de déontologie

Newscopro oct. 2015
N° 102, p. 32

Conseil national de la transac-
tion et de la gestion immobilière
N° 102, p. 27

Contrat Newscopro avr. 2015
N° 100, p. 23
N° 101, p. 25
N° 102, p. 28

Extranet N° 103, p. 31

Formation Newscopro avr. 2016

Honoraires travaux N° 105, p. 31

Mise en concurrence
des syndics Newscopro juill. 2015
N° 102, p. 29
N° 104, p. 7

Non professionnel N° 105, p. 31

Relevé des compteurs gaz et
électricité N° 102, p. 31

Syndicat

Absence de syndic N° 102, p. 30

Parties communes N° 99, p. 5
Petites copropriétés N° 99, p. 37
Services Newscopro avr. 2016
N° 105, p. 21
Syndicat coopératif - Contrôle de
la comptabilité N° 100, p. 31
Tabac N° 100, p. 31

Travaux

Accès aux parties privatives
N° 101, p. 7

Accessibilité Newscopro fév. 2015
N° 98, p. 9
Newscopro août 2015
N° 100, p. 24

Carnet numérique de suivi et
d'entretien N° 102, p. 30

Colonnes montantes électriques
N° 102, p. 27

Echéances N° 98, p. 36

Eco PTZ Newscopro janv. 2015

Emprunt collectif – Tiers finance-
ment N° 98, p. 14
N° 102, p. 30

Fibre optique N° 102, p. 29

Modalités de l'accord
N° 103, p. 31

Isolation thermique
Newscopro juill. 2016

Isolation acoustique
Newscopro juill. 2016

Station radioélectrique
N° 102, p. 30

Véhicules électriques
Newscopro août 2016

Vente

Documents à fournir N° 102, p. 20

Partie commune N° 99, p. 20

Pré-état daté N° 101, p. 31

* Depuis le 4^{ème} Trimestre 2014 pour
les Revues et depuis Janvier 2015 pour
les Newscopros€

Vie de l'ASSOCIATION

FORMATIONS FIN 2016

	OBJET DE LA FORMATION	DATE	INTERVENANT
	SEPTEMBRE		
	Point d'étape sur les décrets d'ALUR	Lundi 12 sept. - 14h-16h	I. Bérenger
	Convocation d'AG : les résolutions obligatoires	Vend. 30 sept. - 14h-16h	N. Figuière
	OCTOBRE		
JURIDIQUE*	Les principales règles de fonctionnement d'une copropriété	Merc. 5 oct. - 14h-16h	N. Painnot
	Prévoir les travaux de rénovation énergétique	Vend. 14 oct. - 14h-16h	N. Figuière
	NOVEMBRE		
	Le changement de syndic	Jeudi 3 nov. - 14h-16h	I. Bérenger
	Impayés de charges en copropriété : prévention et recouvrement	Merc. 9 nov. 14h-16h	N. Painnot
	DECEMBRE		
	La vente d'un lot en copropriété	Mardi 6 déc. - 14h-16h	N. Figuière
COMPTA**	Apprendre à lire et à contrôler les annexes comptables	Tous les samedis de 14h-16h	E. Allain

*Tarif : 15€ pour les adhérents, 30€ pour les non-adhérents - **Tarif : 50 € pour les adhérents, 70 € pour les non-adhérents
Inscription par mail à contact@ancc.fr

Formation des syndics bénévoles, professionnels et personnel,

Réalisée par une juriste notaire de formation, une juriste spécialisée en convention collective des gardiens concierge, une juriste expérimentée en ASL et une avocate.
Actualisation des connaissances de la loi ALUR et ses décrets

- Actualité jurisprudentielle
- Assemblées générales et réunions du conseil syndical
- Vérification des comptes par le conseil syndical et les copropriétaires
- Répartition des charges et appels de charge
- Travaux : cahier des charges, vote, suivi, réception et clôture
- Du syndicat de copropriété
- Du conseil syndical
- Des copropriétaires



Site internet ANCC.FR

Vie de l'ASSOCIATION

NOS PERMANENCES EN RÉGION

BORDEAUX

Une permanence se tient chaque **4^{ème} lundi du mois de 16h à 19h**,
à l'Athénée - Place St Christoly - Salle Médoc - 33000 Bordeaux

CANNES

Bientôt, une ouverture de permanence sur Cannes.

CHAMBÉRY

Une permanence se tient chaque **3^{ème} lundi du mois de 14h à 18h**,
à la Maison des Associations 67 rue St François de Sales - 73 000 Chambéry.

EPINAY SUR SEINE

Une permanence se tient chaque **2^{ème} Mardi du mois à 18h**, au 7 rue Mulot - 93 800 Epinay sur Seine.

GRENOBLE

Une permanence se tient chaque **3^{ème} mardi du mois à 18h**,
à la Maison des Associations 6 rue Berthe de Boissieux - Grenoble.

LE MANS

Une permanence se tient chaque **2^{ème} jeudi du mois à 18h**, à la Maison des Associations - rue d'Arcole.

LYON

Une permanence se tient chaque **4^{ème} mardi du mois de 16h à 19h**,
à la Maison des Associations - 28 rue Denfert Rochereau - 69 001 Lyon 4^e.

MARSEILLE

Une permanence se tient chaque **1^{er} lundi du mois à 17h**, à la Cité des Associations - 93 la Canabière - 13 001 Marseille.

NICE

Une permanence se tient chaque **3^{ème} vendredi du mois de 14h à 17h**, à la Maison des Associations Nice - Est, 50 bd St Roche 06300 Nice

RENNES

Une permanence se tient chaque **1^{er} jeudi du mois de 15h à 18h**, au 6 cours des Alliés - 35 000 Rennes.

TOULOUSE

Une permanence se tient chaque **1^{er} lundi du mois de 16h à 16h**, au 3 place Guy Hersant, salle 0.1 - 31 031 Toulouse

Les prochaines dates des permanences en région sont indiquées sur notre site Internet : www.ancc.fr

LES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES nous élargissons nos services !

Étude de dossiers	Forfait 180€ TTC Sur devis si sup. à 3h
Aide à l'établissement de l'ordre du jour de l'AG et de la trame de PV	Forfait 180€ TTC
Assistance aux assemblées générales, aux réunions du conseil syndical (selon disponibilité)	Forfait 180€ TTC + 60€ TTC / h si sup. à 3h
Audit et mise à jour des statuts des associations syndicales libres (délai 1 mois mini.)	Forfait 180€ TTC
Récupération des statuts à partir d'un fichier pdf	Forfait 60€ TTC
Participation à des formations juridiques(1) et comptables(2)	de 15€(1) à 50€(2)
Logiciel comptable	180€ TTC
Mise en place et formation sur le logiciel comptable ANCC	60€ TTC/h
Aide à la clôture des comptes	180€ TTC
Aide à la lecture des appels de charges (hors contentieux) / année vérifiée	180€ TTC
Gestion de la comptabilité (délai de traitement des comptabilités selon disponibilité)	56 € /lot/an
Audit contrat syndic	10€ / contrat

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

COURRIER DES LECTEURS

Nathalie Painnot

> La loi ALUR impose aux copropriétés de constituer, à compter du 1^{er} janvier 2017, un fonds de travaux dont le montant minimum doit être de 5% de celui du budget prévisionnel. Ce fonds a-t-il vocation à remplacer les avances pour travaux futurs que nous avons mises en place depuis des années ?

Effectivement, la loi ALUR du 24 mars 2014 oblige les copropriétés à mettre en place un fonds de travaux à compter du 1^{er} janvier 2017 afin de constituer une épargne pour faire face au financement de travaux futurs, prévisibles ou non, et d'un montant plus ou moins onéreux. Ces sommes doivent être appelées en même temps que celles afférentes au budget prévisionnel, mais déposées sur un compte distinct du compte courant, et rémunéré. Bien que le fonds de travaux poursuive le même objectif que les avances pour travaux futurs, le législateur n'a pas clairement entendu faire disparaître ces dernières. En effet, la loi prévoyait jusqu'à présent que le syndic était tenu, lors de sa première nomination et tous les trois ans, de proposer à l'assemblée générale la constitution d'avances pour travaux futurs. L'exigence instaurée par le législateur visait donc l'obligation d'inscrire la question à l'ordre du jour et non celle de constituer des avances. À compter du 1^{er} janvier 2017, cette exigence est supprimée par la loi ALUR. Mais certains praticiens considèrent que ce qui est réellement supprimé est l'obligation pour le syndic de proposer tous les trois ans à l'assemblée générale la constitution d'avances pour travaux futurs et non la possibilité pour une copropriété de constituer des avances. Par voie de conséquence, il serait normalement possible de conserver l'avance pour travaux futurs



mise en place dans votre copropriété et de continuer à alimenter ce fonds, avec l'accord de l'assemblée générale, en plus de l'alimentation du fonds de travaux obligatoire. En outre, aucun texte ne prévoit que les avances constituées au titre des travaux futurs doivent obligatoirement et automatiquement être versées sur le fonds de travaux. Aussi, il serait parfaitement envisageable de décider en assemblée générale d'alimenter le fonds de travaux obligatoire avec celui constitué au titre des avances pour travaux futurs et ce, à hauteur des 5% minimum imposés par la loi, et de conserver le solde des avances pour travaux futurs. Cela présenterait l'avantage d'avoir deux fonds pour financer des travaux futurs. Mais dans un cas, l'épargne ne sera pas remboursée en cas de vente (fonds de travaux obligatoire), tandis que dans l'autre cas, elle pourra l'être (avance pour travaux).

> Nous sommes une petite copropriété de cinq personnes habitant toutes sur place. De ce fait, j'ai pris pour habitude, en ma qualité de syndic, de déposer les appels de fonds de chaque trimestre

directement dans les boîtes aux lettres des copropriétaires. Un nouvel arrivant m'informe que cette manière de procéder est illégale. Qu'en est-il vraiment ?

Le mode d'envoi des appels de fonds issus du budget prévisionnel ou des travaux votés par l'assemblée générale est prévu à l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967. Celui-ci énonce que « Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible. Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense. » En d'autres termes, les appels de fonds doivent être envoyés aux copropriétaires par voie postale. Un simple dépôt de ces appels dans les boîtes aux lettres est illégal et pourrait justifier un refus de paiement.

> La copropriété est gérée par un

COURRIER DES LECTEURS

syndic professionnel qui remet en jeu cette année sa candidature. L'ordre du jour de notre prochaine assemblée générale comporte deux points, l'un portant sur le choix du syndic, l'autre sur la durée de son mandat. Il est indiqué que la première décision relève de la majorité de l'article 25, tandis que la seconde exige seulement la majorité de l'article 24. Est-il normal de dissocier ces deux points et surtout de prévoir des majorités distinctes ?

L'article 25 c de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que la désignation du syndic relève de la majorité de l'article 25 (majorité absolue des voix de tous les copropriétaires). Quant à l'article 29 du décret du 17 mars 1967, il énonce en son dernier alinéa que « La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ». L'alinéa 1^{er} de l'article 29 prévoit également que « Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de la rémunération du syndic ». Il ressort ainsi clairement de ces textes que la durée du mandat doit être votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25, puisque cette

durée est liée au contrat.

Historiquement, il est intéressant de rappeler qu'avant que l'article 29 du décret de 1967 ne soit modifié par le décret du 27 mai 2004, aucun texte ne précisait à quelle majorité le contrat du syndic et la durée de son mandat devaient être votés, et si la nomination et le contrat étaient ou non des éléments indissociables. La jurisprudence était fluctuante à cette époque car, tandis que la Cour de cassation retenait que la régularité de la décision désignant le syndic impliquait que l'assemblée générale se soit prononcée par des votes distincts sur la nomination du syndic d'une part, et sur le contrat et les honoraires d'autre part (Cass, 3^e civ., 11 mars 1998), la cour d'appel de Paris considérait de son côté que la décision de nommer le syndic et celle d'approuver son contrat formaient un tout indivisible et pouvait faire l'objet d'un vote unique dès lors qu'elles relevaient de la même majorité (CA Paris, aud. sol., 13 janvier 1999). La réforme apportée par le décret du 27 mai 2004 permet aujourd'hui de voter dans le cadre d'une résolution unique à la fois sur la nomination du syndic, l'approbation de son contrat et sa rémunération (Cass, 3^e civ., 8 octobre 2008).

> La copropriété a fait appel à une entreprise pour réaliser des travaux de ravalement. Le conseil syndical n'étant pas satisfait par leur exécution, nous avons demandé au syndic de ne pas régler le solde du devis, soit les 30% restants, afin d'obliger l'entreprise à venir terminer les travaux. Le syndic nous informe que cela n'est pas légal. Est-ce vrai ?

La possibilité de refuser de payer une entreprise à laquelle on reproche une mauvaise exécution des travaux commandés est visée à l'article 1^{er} de la loi n°71-584 du 16 juillet 1971 : « Les paiements des acomptes sur la valeur définitive des marchés de travaux privés visés à l'article 1779-3° du code civil peuvent être amputés d'une retenue égale au plus à 5 p. 100 de leur montant et garantissant contractuellement l'exécution des travaux pour satisfaisante, le cas échéant, aux réserves faites à la réception par le maître de l'ouvrage. Le maître de l'ouvrage doit consigner entre les mains d'un consignataire, accepté par les deux parties ou à défaut désigné par le président du tribunal de grande instance ou du tribunal de commerce, une somme égale à la retenue effectuée. (...) Toutefois, la retenue de garantie stipulée contractuellement n'est pas pratiquée si l'entrepreneur fournit pour un montant égal une caution personnelle et solidaire émanant d'un établissement financier figurant sur une liste fixée par décret. » Plus clairement, soit le contrat de l'entreprise prévoyait une retenue de garantie de 5% et votre copropriété peut refuser de régler le montant des travaux à hauteur de ces 5%, soit cette retenue de garantie n'était pas prévue et la copropriété est tenue de verser à l'entreprise l'intégralité de la somme convenue dans la facture.



LES CHIFFRES DU TRIMESTRE

Taux des prêts immobiliers aux particuliers – Dans le champ d'application des l'articles L313-1 du code de la consommation	Prêts à taux fixe	Prêts à taux variable	Prêts relais
Taux effectif moyen pratiqué au 2 ^e trimestre 2016 par les établissements de crédit (%)	2.94 %	2.52 %	3.19 %
Taux de l'usure applicable au 3 ^e Trimestres (%)	3.92 %	3.36 %	4.03 %

Source : www.banque-france.fr/economie-et-statistiques/changes-et-taux/taux-dusure.html

Montant du SMIC			
	Taux horaire	Smic mensuel pour 151,67h de travail	Date parution au JO
2016	9,67	1466,62 €	18/12/2015
2015	9,61	1 457,52 €	24/12/2014
2014	9,53	1 445,38 €	19/12/2013
2013	9,43 €	1 430,22 €	21/12/2012
2012	9,40 €	1 425,67 €	29/06/2012
2012	9,22 €	1 398,37 €	23/12/2011
2011	9,19 €	1 393,82 €	30/11/2011

Droits de mutation			
	Communes	Départ	Etat
Droits de mutations perçus par les notaires	1,20%	3.8 à 4.5%	2.5 % du montant du droit départemental

Source : www.frais-de-notaire.fr

Indice de référence des loyers								
	1 ^{er} trimestre		2 ^{ème} trimestre		3 ^{ème} trimestre		4 ^{ème} trimestre	
	Indice	% sur 1 an	Indice	% / an	Indice	% / an	Indice	% / an
2007	113,07	1,44	113,37	1,24	113,68	1,11	114,30	1,36
2008	115,12	1,81	116,07	2,38	117,03	2,95	117,54	2,83
2009	117,70	2,24	117,59	1,31	117,41	0,32	117,47	0,06
2010	117,81	0,09	118,26	0,57	118,7	1,1	119,17	1,45
2011	119,69	1,6	120,31	1,73	120,95	1,9	121,68	2,11
2012	122,37	2,24	122,96	2,2	123,55	2,15	123,97	1,88
2013	124,25	1,54	124,44	1,20	124,66	0,90	124,83	0,69
2014	125,00	0,60	125,15	0,57	125,24	0,47	125,29	0,37
2015	125,19	0,15	125,25	0,08	125,26	0,02	125,28	0,01
2016	125,26	0,06	125,25	0,00	125,33	0,06		

Source : http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice_loyer.asp

Taux d'intérêt légal													
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		2016	
										1 ^e se-mestre	2 ^e se-mestre	1 ^e se-mestre	2 ^e se-mestre
										Créances des particuliers			
Créances des personnes morales	2.11%	2.95%	3.99%	3.79%	0,65%	0,38%	0,71%	0,04%	0,04%	0,93%	0,99%	1,01%	0,93%

Infos économiques

Indice mensuel des prix à la consommation - Ensemble des ménages (base 100: 1998)												
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Hors tabac 2012	123,06	123,58	124,20	124,80	124,73	124,78	124,22	125,06	124,74	124,81	124,61	125,02
Hors tabac 2013	124,36	124,72	125,69	125,50	127,57	127,78	127,35	125,90	125,60	125,44	125,38	125,82
Hors tabac 2014	125,04	125,71	126,29	126,24	126,27	126,22	125,81	126,38	125,88	125,92	125,7	125,81
Hors tabac 2015	124,53	125,37	126,20	126,35	126,65	126,55	126,02	126,43	125,92	125,99	125,75	126,03
Hors tabac 2016	99,07	99,32	100,02	100,09	100,51	100,64	100,26	100,59	100,35			
Avec tabac 2012	124,65	125,16	126,20	126,37	126,3	126,35	125,79	126,63	126,31	126,55	126,35	126,76
Avec tabac 2013	126,11	126,47	127,43	127,24	127,31	127,52	127,14	127,73	127,43	127,26	127,21	127,64
Avec tabac 2014	126,93	127,63	128,20	128,15	128,19	128,14	127,73	128,29	127,8	127,84	127,62	127,73
Avec tabac 2015	126,45	127,28	128,12	128,27	128,57	128,47	127,94	128,35	127,84	127,91	127,67	127,95
Hors tabac 2016	99,08	99,33	100,02	100,09	100,50	100,63	100,25	100,58	100,34			

Source : www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/

Taux d'inflation									
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
2,6 %	1,0 %	0,9 %	1,8 %	2,5 %	2 %	0,6 %	0,5 %	0 %	

Source : <http://france-inflation.com/index.php>

LES SALAIRES DES GARDIENS CONCIERGES

Salaires de la copropriété (Convention Collective Nationales des gardiens, concierges et employés d'immeubles)

Catégorie	Base	niveaux	1	2	3	4	5	6
		coefficients	235	255	275	340	395	410
Employés d'immeuble	151,67 heures	Salaires minimum brut mensuel conventionnel	1 457,00	1 477,00	1 497,00	1 517,00	1 647,00	1 707,00
Gardiens, concierges Service complet	10 000 U.V.	Salaires minimum brut mensuel conventionnel	Ce niveau ne s'applique pas aux salariés de cette catégorie	1 632,00	1 657,00	1 682,00	1 832,00	1 892,00

Autres données du salaire :

Logement (avenant 81 du 6 novembre 2012) :

« Le montant du salaire en nature logement évoluera à partir du pourcentage de variation de l'Indice de Révision des Loyers (IRL) sur une année, ou tout indice qui viendrait s'y substituer. Cette révision interviendra tous les ans. Elle sera applicable dès la paie de janvier. La variation applicable sera celle correspondant au dernier indice connu au moment de l'établissement de la paie de janvier.

Rappel : en 2012 les valeurs au mètre carré sont pour :

la catégorie 1 : 3,00 €, la catégorie 2 : 2,37 € et, la catégorie 3 : 1,75 €.

A titre d'exemple : cat. 1, valeur 2012 : 3,00 €, IRL annuel au 3ème trim. 2012 : 2,15%; valeur 2013 : 3,06 € »

Electricité : 0,1294 / Kwh.

Astreinte de nuit : 150 €. - Prime de tri sélectif : 1 € par lot principal (minimum 20 € et maximum 160 €).

Plafond de sécurité sociale : 3218 € au 1^{er} janvier 2016.

Avenant en attente d'extension (date d'application non connue - courant 2016)

Le salaire minimum conventionnel sera égal à :

- catégorie A : 735 + (pesée du poste x 1,265)

- catégorie B : 735 + (pesée du poste x 1,4845)

Le prix du kWh sera déterminé simultanément à la révision des salaires par la commission paritaire à partir de celui publié par EDF (clients résidentiels, option base 6 kVA de l'offre de marché). Ce montant sera indiqué annuellement dans l'avenant « salaires ».

Réalisons ou modernisons
ensemble votre identité visuelle



LA COMMUNAUTÉ DES GRAPHISTES

Des graphistes, imprimeurs, web masters
au service de votre image..

06 50 96 79 72

contact@lacommunautedesgraphistes.com
www.lacommunautedesgraphistes.com

Professionnels du bâtiment,

Quel que soit votre fournisseur, GRDF est là pour mettre toute son expertise à votre service, vous accompagner dans vos projets et vous conseiller les meilleures solutions énergétiques gaz naturel. Pour en savoir plus sur les solutions énergétiques et la réglementation gaz naturel, consultez www.cegibat.grdf.fr



grdf.fr

GRDF. Vous apporter
chaque jour le gaz naturel.

