N°107 - 1e trimestre 2017 - BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION NATIONALE DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES COPROPRIÉTAIRES

COPROPRIÉTÉ

La LOI ALUR et ses décrets

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Immatriculations des copropriétés *p.17*

BON A SAVOIR

L'hiver Economisez ! *p.20*

VIE DE L'ASSOCIATION

Assemblée et Salon 2016, Revues, Formations et Permanences *p.23 & 24*

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 bulletin de commande et j'indique sur le virement mon nom et prénom) :

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

Sommaire

Edito - Emilie Allain 5

Les abréviations 6

Dossier

Les décrets de la loi ALUR 7

Actualité juridique

L'immatriculation des copropriétés de 50 à 200 lots au 31 déc 2017 17

Bon à savoir

L'hiver arrive économisez ! 20

Vie de l'association

Assemblée du 5 novembre 2016 18

Salon de la copropriété 19

Revues 22

Formations 23

Permanences 24

Courrier des lecteurs

Suppression des frais administratifs en 2017 25

La répartition des soldes de copropriété 25

Informations économiques

Chiffres du 4ème trimestre 2016 26

ancc

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, Catherine DALLEU, Catherine GUYOT, Jean-Paul JEROME

Comité de relecture :
Émilie ALLAIN, Catherine DALLEU, Catherine GUYOT, Jean-Paul JEROME

Graphiste :
La Communauté des Graphistes
www.lacommunautedesgraphistes.com

Imprimeur : Imprimerie de Champagne
ISSN 2261-9828 • Dépôt légal juillet 2007

www.ancc.fr

L'ANCC lance en 2017 l'offre de contrat d'Avocat syndic de copropriété

La garantie d'un compte séparé pour tous sans frais supplémentaires

L'assurance d'un syndic formé et dont les connaissances sont mises à jour chaque année par une formation continue obligatoire

La légimité pour une meilleure gestion de votre patrimoine commun.

Les valeurs associatives partagées par une compabilité vérifiée par l'ANCC.

Un contrat d'avocat syndic tarif associatif à 100 €/lot/an

sur demande au 01 42 22 14 14 ou contact@ancc.fr

La comptabilité en copropriété

1er **principe :** Établir un dialogue comptable avec le syndic

2ème **principe :** Exiger la transparence

3ème **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

Éditorial

La nouvelle règlementation de l'urbanisation rénovée ALUR etc.

Face à l'hémorragie des textes des 3 dernières années, il devient de plus en plus difficile de s'y retrouver, c'est pourquoi nous sommes les seuls à proposer un collector sur la copropriété mis à jour en temps réel.

Malgré cet outil, la situation reste compliquée à suivre, aussi, nous avons, dans ce numéro, fait un inventaire des avancées de la loi ALUR et ses décrets et arrêtés, qui répondent à un projet politique ambitieux mais non maîtrisé.

L'objectif annoncé par le Président de la République d'assurer la rénovation énergétique de 500 000 logements semble sous-dimensionné face aux besoins et pourtant difficilement atteignable avec les dispositifs actuels.

En effet, les budgets dédiés étant limités, il convient de prioriser les attributions en fonction du meilleur retour sur investissement et non sur les copropriétés ayant la meilleure connaissance des dispositifs.

Ainsi, sur 600 000 logements en copropriété de 25 lots, 44 % appartiennent à des bailleurs peu sensibilisés aux travaux de rénovation.

Il est évident que l'objectif du Président de la République ne pourra être atteint que si l'attribution des subventions est dirigée vers les bâtiments les plus énergivores.

Or, aujourd'hui, les bâtiments les plus énergivores pour lesquels la rénovation énergétique serait la plus efficiente ne sont pas prioritaires.

Pour les rendre prioritaires aux subventions, il est indispensable et nécessaire que les pouvoirs publics établissent une cartographie des profils de copropriétés afin de mieux utiliser les fonds publics.

L'expérimentation de la ville de Paris de 2008 est un bon exemple, si nous pouvions rapporter les coûts directs et indirects sur les 21 copropriétés dont le projet a abouti, cela permettrait de comprendre l'intérêt de l'efficience de la dépense.

En qualité de vigie de la copropriété, nous proposons des solutions à la situation actuelle et nous souhaiterions que vous puissiez appuyer celles-ci si vous les partagez à savoir :

1) Financer y compris les travaux effectués par l'habitant (locataire ou propriétaire) sous couvert d'une vérification comme dans les installations électriques (Consuel)

2) Imposer une obligation de résultat sur les économies d'énergie aux fabricants et installateurs

3) Former des équipes de contrôleurs de travaux énergétiques RGE

4) Imposer le compte séparé pour toutes les copropriétés (déjà possible avec les contrats d'avocat-syndic associatif).

5) Faciliter le tiers financement en accordant les aides aux entreprises

6) Promouvoir le contrat de prêt In Fine pour le financement des travaux en copropriété

7) Accorder des crédits d'impôts du montant des économies prévues à 5 ans.

Nous souhaitons que les collectivités se saisissent de ce sujet et développent ce thème dans des PIG généralisés intégrant tous les acteurs (BE, Archi, etc.) et les dispositifs dans le seul but de traiter ce problème de masse et non de faire des distributions élitistes, limitées et peu efficientes.

Si vous partagez, cet objectif public, découpez cet édito, dupliquez le et envoyez le à vos maires, Présidents d'établissement publics intercommunaux, députés et sénateurs.

Emilie Rosita ALLAIN
Présidente de l'ANCC
Avocate à la cour de Chambéry
Syndic et médiateur associatif

ABRÉVIATIONS

Il est fait usage des abréviations suivantes :

AG, assemblée générale,

CS, conseil syndical,

CCH, code de la construction et de l'habitation,

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,

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,

QP de PC, quote-part de parties communes.

EDD-RCP Etat descriptif de division-Règlement de copropriété

RCP, règlement de copropriété,

SDC, syndicat de copropriétaires

TGI, tribunal de grande instance,

TI, tribunal d'instance.

Décrets ALUR et AUTRES NOUVELLES RÈGLEMENTATIONS

La loi de 1965 a maintes fois été modifiée même si elle reste la « référence » en matière de copropriété. Les réformes successives ont été intégrées dans le texte originel de 1965. Nous observons toutefois une tendance à l'éparpillement des règles par leur intégration dans le CCH, par exemple.

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.

La dernière « grande » réforme a été portée par la loi ALUR du 24 mars 2014, laquelle a été soumise, pour l'application de nombreuses clauses, à la publication de décrets.

Presque trois ans après cette réforme, nous vous proposons de faire un point sur les nouvelles obligations effectivement en vigueur, mais également sur les obligations posées par d'autres textes depuis 2014.

Un tableau de synthèse en fin de dossier récapitule les références aux différents textes d'application.

1°) LES DÉCRETS ALUR

A/ L'identification des copropriétés

Aux termes de la loi ALUR, l'immatriculation est applicable à compter du :

1° - 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

2° - 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
3° - 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.
L'arrêté du 10 octobre 2016 confie la gestion du registre à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) à compter du 1er novembre 2016, date d'ouverture pour l'immatriculation. Vous pouvez ainsi procéder à l'enregistrement à l'adresse suivante : www.registre-coproprietes.gouv.fr.
Les modalités d'immatriculation, de mise à jour et d'accès au fichier ont été publiées (et codifiées aux articles R711-1 à R711-21 du CCH). L'arrêté d'octobre 2016 vient préciser les données à communiquer.
Il revient naturellement au gestionnaire de la copropriété de procéder à l'immatriculation. Les notaires pourront également immatriculer, ce qui permettra notamment la première immatriculation lors des mises en copropriété. Chaque « déclarant » devra créer un compte, car les démarches seront exclusivement faites par voie dématérialisée. L'arrêté prévoit qu'au moment de la demande de création d'un compte de télédéclarant, le gestionnaire recevra par voie postale un code qu'il devra renseigner pour valider son dossier dans un délai de deux mois. Il est à espérer que l'envoi de ce code ne tarde pas car les premières immatriculations ne pouvaient se faire qu'à compter du 1er novembre pour une date d'échéance au 31 décembre 2016, soit 2 mois ! En cas de changement de syndic, il reviendra à l'ancien syndic de renseigner sur la fin de son mandat dans un délai d'un mois suivant la cessation de ses fonctions et il devra indiquer l'identité et les coordonnées du nouveau syndic (ou de l'administrateur provisoire le cas échéant), si les comptes ont été approuvés ou non, et les dernières informations mises à jour. A défaut, aucune sanction n'est cependant prévue et le nouveau syndic procèdera à la déclaration. Lors de l'immatriculation initiale, le gestionnaire déclare au registre :
* Le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que le nom du syndic ;
* Si le syndicat fait l'objet d'une procédure de copropriété en difficultés ou d'une mesure de sauvegarde ;
* Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction,
* Les informations relatives à l'exercice comptable, le montant du budget prévisionnel, des provisions pour travaux, des dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs et des impayés, le nombre de copropriétaires débiteurs du syndicat dont la dette excède un seuil fixé par arrêté du ministre chargé du logement, la présence d'employés du syndicat s'il y en a.

Les informations financières déclarées sont celles issues des comptes du dernier exercice comptable clos et approuvés par l'assemblée générale.
A noter que les syndicats de copropriétaires comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros ne sont pas tenus de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.
* Les données essentielles relatives au bâti sont le nombre de bâtiments avec leur étiquette énergétique si elle est disponible, le nombre d'ascenseurs, la période de construction et la nature du chauffage de l'immeuble.

La mise à jour des données devra être réalisée « dans un délai de deux mois suivant la tenue de l'AG au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés » (cette disposition pourrait amener un débat dans les cas où l'AG ne validerait pas les comptes. En effet, la mise à jour devra-t-elle être malgré tout réalisée dans ce délai de deux mois suivant l'AG).

Auront accès au registre :
* Les syndics et les administrateurs provisoires pour l'ensemble des données portées au registre relatives aux syndicats de copropriétaires dont ils sont les représentants légaux et pour lesquels ils ont obtenu le rattachement de compte,
* Les notaires pour l'ensemble des syndicats de copropriétaires,
* Les établissements publics de l'Etat chargés de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées pour l'ensemble des données du registre relatives aux syndicats de copropriétaires,
* Les collectivités territoriales et leurs groupements, pour les besoins de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, ont accès, à leur demande, aux informations relatives aux copropriétés situées sur le territoire qu'elles administrent,
* Le public mais seulement s'agissant du nom, de l'adresse, de la date de création du syndicat, et de la nature des lots qui composent la copropriété. « *Les données mises à la disposition du public sont consultables ou téléchargeables sans formalités préalables et selon des modalités précisées par l'arrêté prévu à l'article R711-21 [du CCH].* »

Pour aller plus loin :
*** Newsletter septembre 2016**

B/ Le syndic professionnel
> La carte professionnelle

Les syndics professionnels, comme tous les professionnels de l'immobilier, doivent être en possession d'une carte professionnelle pour pouvoir exercer. Les règles d'attribution ont été modifiées. Désormais il existe une carte spécifique pour la profession de syndic (carte S). Elle est délivrée par les chambres de commerce et d'industrie (CCI) et non plus par les préfectures et sa durée est réduite passant de 10 ans à 3 ans. Les mentions présentes sur la carte sont précisées par décret. Le dossier de demande d'attribution d'une carte professionnelle de syndic a également été normalisé.

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 102**
*** Newsletter juillet 2015**

La formation professionnelle

Pour obtenir ou renouveler une carte professionnelle, tout syndic devra démontrer avoir suivi des formations. Un nombre minimum d'heures est fixé ainsi que la nature des formations permettant de valider cette obligation.
À noter la transposition d'une directive européenne concernant les équivalences de formations et d'expériences pour pouvoir exercer une profession immobilière soumise à la loi Hoguet.
L'ANCC propose des formations « sur mesure » pour les syndics non-professionnels, les membres de CS, les copropriétaires et les syndics professionnels.
Tarif : Devis sur demande.

Pour aller plus loin :
*** Newsletter avril 2016**

Le contrôle des professionnels

Le conseil de la transaction et de la gestion immobilière a proposé un code de déontologie pour l'ensemble des professionnels de l'immobilier. Si ce texte a le mérite d'exister, il reste très abstrait en indiquant seulement quelques grandes règles qui ne sont que la base de ce qui peut être attendu par chacun dans le cadre d'un engagement contractuel (transparence, absence de conflit d'intérêt, confidentialité, etc.). Ces engagements des professionnels

devraient être contrôlés par une commission de contrôle des professionnels de l'immobilier.

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 102**
*** Newsletter août 2014, septembre et octobre 2015**

Le contrat type et les honoraires du syndic

Il aura fallu plus d'un an pour l'application d'un contrat unique pour l'ensemble des syndics. Ce contrat type, non modifiable par les syndics et les coproprietaires, ne paraît pas adapté à certaines copropriétés (notamment gérées bénévolement) et montre (déjà) ses limites. Mais il permet une meilleure comparaison des propositions faites par les syndics puisque les tarifs (toujours libres) sont donnés sur la même base.

Une décision du Conseil d'État en date du 5 octobre 2016 a déjà annulé plusieurs clauses du contrat concernant les honoraires imputés à certains copropriétaires uniquement.

L'ANCC propose la relecture des contrats de syndic et la vérification de leur conformité au décret.

Tarifs : 10 €/contrat.

Pour aller plus loin :
*** Revues Copropriété n° 100, 101, 102 et 107 (focus)**
*** Newsletter mai 2015, novembre 2016**

C/ L'information des occupants sur les décisions prises en assemblée générale

L'AG est le moment où les copropriétaires prennent les décisions qui vont impacter la gestion du syndicat tout au long de l'année. En effet, il revient à l'AG de déterminer les budgets et la réalisation de travaux. Mais copropriétaire ne signifie pas toujours occupant. Pour permettre aux habitants de l'immeuble de connaître les décisions qui impacteront la jouissance de leur lot, le syndic va devoir communiquer tout ou partie des décisions de prises lors de l'AG.

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 104**
*** Newsletter janvier 2016**

D/ La dématérialisation

Lors de la publication de la loi ALUR, le législateur n'avait pas indiqué la nécessité d'attendre la parution d'un décret pour la mise en œuvre de la dématérialisation. Les professionnels ont toutefois pris le temps avant de s'approprier cette mesure pourtant attendue. Et ils ont eu raison : bien que la loi ait ouvert la possibilité de dématérialiser les notifications, le décret de 1967 s'y opposait encore et les modalités de mise en œuvre restaient obscures. Un décret a bel et bien été publié mais au lieu de simplifier les notifications, il complexifie le processus. Car en effet, la dématérialisation ne constitue pas l'envoi d'un courriel d'une boîte à une autre par l'intermédiaire d'un opérateur internet quelconque. La dématérialisation nécessite l'intervention d'un tiers certificateur et les délais peuvent doubler pour s'assurer d'une notification dans les règles. Le

coût de cette dématérialisation ne va certes pas faire augmenter les charges mais pourrait bien ne pas les faire baisser pour autant (il sera nécessaire de rémunérer le tiers intervenant).

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 103**

E/ Les assurances du syndicat

Dans le cadre de sa mission d'entretien et de conservation du syndicat, les juges ont posé l'obligation pour le syndic de souscrire, au nom du syndicat, une assurance multirisques (sauf cas particulier où le syndicat lors d'une AG refuse un tel engagement). La loi ALUR n'est pas revenue sur la problématique de l'assurance multirisques mais pose désormais l'obligation pour tout SDC de disposer d'une assurance responsabilité civile. Cette disposition était immédiatement applicable. L'apport d'un décret a permis de mettre en place une section particulière au sein du bureau central centrale de tarification (BCT) pour la copropriété. Elle permet d'imposer à un assureur la souscription d'un contrat pour un SDC. Toutefois ce recours n'est possible qu'en cas de refus de plusieurs assureurs. Le BCT fixera alors le montant du contrat d'assurance responsabilité civile.

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 102**
*** Newsletter juillet 2015**

F/ Les fonds du syndicat

> Le livret A

> La vérification des justificatifs de charges

Tout au long de l'année, les copropriétaires sont appelés à verser des provisions permettant de faire face aux dépenses du syndicat. En fin d'exercice comptable, la clôture des comptes

est réalisée par le syndic qui les soumettra à l'approbation de l'AG. Pour prendre une décision éclairée, les copropriétaires ont accès aux pièces justificatives des charges. Les modalités de consultation étaient jusqu'alors fixées par l'AG. Le « décret ALUR » donne des précisions sur les modalités tout en laissant désormais le syndic décider des jours de consultation.

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 104**
*** Newsletter février 2016**

G/ Diagnostic technique global (décret 2016-1965 du 28 déc 2016 art L731-1 et suiv CCH)

Le DTG est une obligation limitée aux nouvelles mises en copropriété d'immeuble de plus de 10 ans ou qui font l'objet d'une procédure d'insalubrité.
La mise à l'ordre du jour est obligatoire mais le vote est à la majorité simple et il n'existe pas de sanction en cas de rejet.
Il doit comporter obligatoirement les mentions suivantes :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements .communs,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble),
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

et doit être présenté à la 1re assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation

H/ La vente d'un lot de copropriété

Le législateur a voulu renforcer l'information donnée aux futurs acquéreurs. Pour cela, les documents à fournir ont été multipliés et la procédure de mise en vente d'un bien s'est ainsi complexifiée. En effet, l'information doit désormais commencer dès l'annonce immobilière. Mais face aux difficultés très vite rencontrées pour la mise en place des nouvelles obligations issues de

la loi ALUR, une simplification a été permise par la publication d'une ordonnance.

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 102**

I/ LA SUPERFICIE DES LOTS

La loi ALUR a intégré la communication de la superficie de la partie privative en cas de vente (art. 46 de la loi du 10 juillet 1965). A ce titre, le CCH a été modifié par la loi du 20 décembre 2015. Mais, une ordonnance d'août 2015 a supprimé cette obligation du CCH (tout en la maintenant dans la loi de 1965).

I/ Lutte et prévention contre les copropriétés en difficulté

La loi ALUR a mis l'accent sur la prévention des copropriétés en difficulté et a fortement modifié le régime applicable à ces situations. Un décret était ainsi attendu pour permettre à ce véritable arsenal d'être mis en œuvre. Ont été fixés :

* Les modalités d'intervention du mandataire désigné par le président du tribunal de grande instance, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1A et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé,

* Les conditions dans lesquelles peut être désignée par le juge, à titre exceptionnel et par décision spécialement motivée, une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire,

* Les modalités de liquidation des dettes d'un syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat,

* Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire,

* Les cas de désignation par le juge d'une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire,

* Le délai courant à partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire et durant lequel les créanciers du syndicat des copropriétaires déclarent leurs créances,

* Les modalités de rémunération de l'opérateur réalisant les missions concourant au redressement de la copropriété, à la charge des copropriétaires.

Pour aller plus loin :
*** Revues Copropriété n° 98 et 102**
*** Newsletter septembre 2015**

J/ Les associations syndicales libres (ASL)

2°) La loi « Macron » du 6 août 2015

A/ La mise en concurrence des contrats de syndic

La loi ALUR de 2014 avait posé le principe de la mise en concurrence automatique des contrats de syndic dès lors qu'un renouvellement ou un changement était envisagé. Mais les démarches nécessaires se sont vite avérées compliquées à mettre en œuvre d'autant qu'elles incombaient aux membres du CS. La loi Macron a tempéré l'obligation de mise en concurrence en re-modifiant l'article 21 de la loi de 1965.

Pour aller plus loin :
*** Revues Copropriété n° 102 et 104**

B/ L'installation de la fibre optique

Le développement de la fibre optique sur le territoire

national est un des objectifs du gouvernement. Pour cela, la législation évolue pour faciliter la conclusion d'accords entre les syndicats de copropriétaires et les opérateurs en charge de ce développement. Le syndic avait l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'AG toute proposition émanant d'un opérateur. Mais, cela ne réduisait pas le délai de la prise de décision, la date de l'AG pouvant être éloignée. Ainsi, désormais en l'absence de fibre optique, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'AG la délégation au CS pour l'étude des propositions qui pourraient être faites entre deux AG.

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 102**

C/ Les copropriétés dépourvues de syndic

L'article 17 de la loi de 1965 prévoit qu'en présence d'un syndicat dépourvu de syndic (hors le cas d'un défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet), l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. Il s'agit par exemple de situation où le mandat d'un syndic est arrivé à terme sans la réunion d'une AG, où un syndic a démissionné ou est décédé.

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 102**

D/ L'installation de stations radioélectriques

L'installation de stations radioélectriques a été intégrée dans les décisions pouvant être validée en AG à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965.

E/ La procédure simplifiée de recouvrement des petites créances par voie d'huissier

Une nouvelle procédure extra judiciaire a été créée pour le recouvrement des « petites créances ». Elle permet de procéder sans recourir à l'intervention d'un juge. Cette procédure se déroule comme précisé ci-après :

- elle est ouverte pour les créances inférieures à 4000 €,
- l'huissier adresse un courrier recommandé avec demande d'avis de réception (papier ou dématérialisé) invitant le débiteur à participer à la procédure simplifiée,
- le débiteur dispose d'un mois pour accepter de participer,
- en cas d'accord, l'huissier propose un accord sur le montant et les modalités de paiement,
- l'absence de réponse vaut refus,
- en cas de refus, le créancier devra saisir le juge pour obtenir un titre exécutoire.

Cette procédure simplifiée, présentée comme une solution pour le traitement des petites créances, n'est pas obligatoire pour le débiteur. Il s'agit donc d'une certaine manière d'une solution amiable qui, si elle échoue faute d'accord entre les parties, obligera le créancier à saisir le juge. De plus, elle nécessite l'engagement de fonds pour le règlement des honoraires de l'huissier (ce qui peut être éviter par le recours aux procédures simplifiées).

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 103**
*** Newsletter juin 2016**

3°) La loi « Royal » du 17 août 2015

A/ La majorité de l'article 24

Toujours dans l'objectif de faciliter la prise de décision pouvant aboutir sur la réalisation de travaux d'économie d'énergie, le recours à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965 a été élargi avec la rédaction d'un nouvel alinéa :

« I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.
« II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :
h) Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes ».

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 102**

B/ Le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement

Instauré par l'article 11 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte Le « carnet numérique de suivi et d'entretien du logement » est un outil numérique où seront rassemblées, pour un logement donné, les informations « utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique » du logement. A terme, il doit permettre à l'occupant de mieux connaître, utiliser et gérer son logement. Ces informations aideront notamment à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Ce carnet est obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1er janvier 2017 et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025.

Ce carnet numérique poursuit

trois objectifs :
- la bonne utilisation
- l'entretien
- l'amélioration progressive des performances énergétiques

La définition de ce carnet numérique est de : mentionner l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété. Nous attendons un décret en Conseil d'Etat qui précisera les modalités d'application du carnet.

C/ L'emprunt collectif

La règlementation sur l'emprunt collectif a été tardive en ce sens que ce type d'emprunt était proposé depuis longtemps. La loi ALUR a voulu relancer cette possibilité en l'encadrant et les textes qui ont ensuite modifié ou précisé les modalités de recours sont nombreux. La loi d'août 2015 permet d'encadrer les informations devant obligatoirement être fournies dans les propositions de prêts. De plus l'organisme de caution pourra consulter le fichier national de la Banque de France pour vérifier la présence ou non d'incidents de paiement par un copropriétaire emprunteur par ailleurs. Un fonds de garantie particulier pourra être mis en œuvre pour le financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 102**

D/ Le chauffage collectif

Depuis le 17 février 2016, le syndic doit obligatoirement inscrire à l'ordre du jour de l'AG la question de la pose de compteur individuel de chauffage pour les immeubles disposant d'un chauffage collectif. La convocation devra comprendre des devis permettant la prise de décision.

A noter que l'arrêté du 30 mai 2016 précise les cas pour lesquels il est techniquement impossible de mettre en application le décret relatif à la répartition des frais de chauffage, lequel décret reporte la date d'application dans certains cas.

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 102**
*** Newsletter juin 2016**

E/ Le relevé des compteurs électriques et de gaz naturel

Le nouvel article L111-6-7 du CCH prévoit désormais que *« (…) les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic permettent aux opérateurs des distributeurs de gaz naturel et d'électricité et aux opérateurs des sociétés agissant pour leur compte d'accéder aux ouvrages relatifs à la distribution de gaz naturel et d'électricité. »* Cette disposition pourrait obliger à terme les syndicats à réaliser des travaux pour placer les compteurs et ouvrages en des endroits accessibles.

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 102**

4°) Autres règlementations

A/ Le décret du 30 mai 2016 : les travaux embarqués

Le décret du 30 mai 2016 détermine la liste des travaux « embarqués », à savoir des travaux d'isolation qu'il sera obligatoire de prévoir dès lors que de « gros travaux » de ravalement ou de réfection de toiture devront être réalisés et ce, depuis le 1er janvier 2017 (sauf pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte). Les dispositions ont été intégrées dans le CCH. La liste des dérogations est également fixée.

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 105**
*** Newsletter juillet 2016**

B/ Le décret du 14 juin 2016 : l'isolation acoustique

À compter du 1er 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 aux gros travaux.

Pour aller plus loin :
*** Revue Copropriété n° 105**
*** Newsletter juillet 2016**

C/ Le décret et l'arrêté du 13 juillet 2016 : recharge des véhicules électriques et stationnement pour vélos

Depuis plusieurs années, le législateur souhaite favoriser le développement des véhicules électriques. Mais pour cela, il faut assurer les conducteurs de la possibilité de recharger leur véhicule. La pose d'infrastructures lors de la construction de bâtiments neufs est désormais encadrée. De même la mise en place de stationnement pour les vélos est désormais automatique. Tant pour les véhicules électriques que pour les vélos, les caractéristiques et la capacité de stationnement sont posées par l'arrêté de juillet 2016.

D/ La loi du 7 octobre 2016 « pour une République numérique »

La loi du 7 octobre 2016 insère

deux nouveaux alinéas à l'article 24-2 de la loi de 1965. Désormais il est clairement établi que le syndicat des copropriétaires ne peut pas s'opposer à l'installation de la fibre optique par un copropriétaire. Le texte, tel qu'il est rédigé, pourrait être source de conflit au sein des copropriétés car bien que la demande de raccordement soit faite par un copropriétaire, il revient au syndicat de conclure une convention avec l'opérateur qui effectuera le raccordement. De plus, il n'est nullement fait mention des conséquences d'une telle installation, par exemple lorsqu'elle induit la réalisation de travaux sur les parties communes de l'immeuble (notamment pour le passage de câbles).

Cette même loi prévoit également qu'une simplification des ventes immobilières dans le cadre des copropriétés pourrait prochainement intervenir dans le cadre d'une ordonnance.

Pour aller plus loin :
*** Newsletter novembre 2016**

5°) Les décrets à paraître

Même si la liste des textes effectivement applicables depuis 3 ans trois est longue, elle n'en reste pas moins incomplète. Nous restons ainsi dans l'attente de plusieurs textes d'application.

A/ La fiche synthétique des copropriétés

Nous restons dans l'attente du décret qui permettra la mise en œuvre effective de la réalisation de la fiche synthétique.

B/ La commission de contrôle des professionnels de l'immobilier

Les engagements des professionnels devraient être

contrôlés par une commission de contrôle. Or, cette commission ne reste aujourd'hui qu'un projet qui pourrait demander encore du temps car le projet de loi relatif à l'égalité et à la citoyenneté, dans sa lecture du 6 juillet 2016 par l'Assemblée nationale prévoit de donner tout pouvoir au gouvernement pour prendre par ordonnance toute disposition aux fins de :

a) « Remplacer le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières et la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnés aux articles 13-1 et 13-5 de la même loi par une nouvelle autorité dotée de la personnalité morale ; préciser le champ de ses attributions consultatives et lui confier les attributions disciplinaires de la commission de contrôle ; définir la composition et l'organisation de cette nouvelle autorité pour l'accomplissement de ses missions consultatives et disciplinaires en supprimant les sections spécialisées mentionnées à l'article 13-6 de ladite loi, en prévoyant notamment la présence de représentants des personnes titulaires d'une carte professionnelle délivrée en application de l'article 3 de la même loi et de personnes représentant leurs cocontractants ;

a bis) (nouveau) Définir les modalités de financement de cette autorité publique indépendante au moyen de contributions des personnes titulaires d'une carte professionnelle délivrée en application du même article 3 ;

b) Redéfinir le contenu de l'information devant être délivrée à la personne mise en cause avant toute décision de la nouvelle autorité afin qu'elle soit informée des griefs retenus à son encontre, redéfinir les conditions dans lesquelles les décisions disciplinaires prononçant une mesure d'interdiction temporaire peuvent être accompagnées de mesures de contrôle et de formation, redéfinir les conditions dans lesquelles la mesure de suspension provisoire peut être prononcée et préciser la nature des décisions disciplinaires devant être transmises à la chambre de commerce et d'industrie ;

c) Modifier le contenu et les accès au répertoire mentionné à l'article 13-10 de ladite loi pour assurer une plus grande efficacité dans l'exécution des sanctions et le contrôle par les chambres de commerce

DOSSIER

et d'industrie des conditions d'accès à ces professions lors de la délivrance des cartes et de leur renouvellement ».

C/ L'encadrement des honoraires du syndic

Bien qu'il fût annoncé que les frais de mises en demeure et de relances seraient également limités par voie de décret (rép. minis. JO 18 mars 2014, p. 2670), seule la limitation des honoraires pour l'établissement de l'état daté a été validée par la loi ALUR. Mais là encore le décret reste très attendu. D'après une réponse ministérielle en date du 21 juin 2016 (ques. n° 91612, rép. JO 21 juin 2016 p. 5839), le décret était en cours d'élaboration pour une publication au deuxième semestre 2016.

D/ Le livret A

Le législateur a prévu, par la loi ALUR, que le plafond des dépôts sur le livret A serait en fonction du nombre de lots composant chaque SDC. Le décret venant fixé ces plafonds devait intervenir avant décembre 2015 pour une application au plus tard au 1er janvier 2016. Cette disposition officiellement en vigueur n'est pas applicable. Espérons que cet oubli ne soit qu'un oubli et non pas une volonté de restreindre le placement des fonds des SDC alors même que la constitution d'un fonds travaux est désormais obligatoire (Depuis le 1er janvier 2017 il est alimenté par un montant correspondant à au moins 5 % du montant du budget prévisionnel).

E/ Conventions passées entre le syndic et le syndicat

La loi ALUR a inséré à l'article 18 de la loi de 1965 un alinéa prévoyant l'obligation « de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ». La liste reste aujourd'hui inconnue faute de la parution du décret d'application. Toutefois, il est à noter que l'article 39 du décret du 17 mars 1967 n'est quant à lui soumis à aucun texte d'application et prévoit déjà que : « *Doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus.*
Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.
Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.
Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.
Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. »

F/ Le diagnostic technique global (DTG)

A partir du 1er janvier 2017 les syndics doivent soumettre à l'ordre du jour de l'AG la question de la réalisation d'un DTG. Ce diagnostic devra permettre de connaître l'état des parties communes et des équipements communs, la situation du syndicat au regard des obligations légales et règlementaires, les améliorations possibles dans la gestion technique et patrimoniale et la performance énergétique.
Un décret devrait préciser les compétences des diagnostiqueurs.

Les IMMATRICULATIONS

Le site du registre des copropriétés www.registre-coproprietes.gouv.fr est ouvert depuis le 2 novembre. Les copropriétaires de plus de 200 lots doivent être inscrits. Les copropriétaires de plus de 51 à 200 lots devront s'inscrire avant le 31 décembre 2017.

Reste à savoir s'il s'agit de 200 lots principaux ou de tous les lots. Cette information devrait nous parvenir avant la date limite d'inscription.

L'Agence Nationale de l'Habitat a été désignée teneur du registre par arrêté ministériel du 10/10/2016.

Les demandes d'immatriculations, à ce jour, sont de 1172 dont 1104 sont déjà inscrits. Il s'agit principalement des syndics professionnels pour 77% et 22% de syndics bénévoles ou coopératifs.

A compter 01/01/2017, le numéro d'immatriculation des copropriétés de plus de 200 lots principaux devra figurer dans les actes de vente.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE de l'ANCC 2016

L'assemblée générale qui s'est tenue le 5 novembre 2016, a fait l'objet d'un record de participation à la fois des présents à l'assemblée mais aussi des participants au repas commun et à la visite de la grande galerie de l'évolution.

Malheureusement, nous avons dû exclure certains mandataires pour des motifs graves et notamment pour la tentative d'empêcher cette assemblée générale et créer ainsi un climat de confusion dans l'esprit des adhérents. Cependant, d'autres mandataires sont venus représenter les syndicats concernés qui n'avaient aucune raison de subir les conséquences des tentatives de déstabilisation de mandataires et administrateurs déchus.

Vous trouverez le procès-verbal de cette assemblée dans la zone abonné du site internet ANCC.FR ou en Préfecture.
La nouveauté de cette assemblée c'est le grand nombre de candidats qui se sont spontanément présentés, lequel nous permet aujourd'hui d'avoir plus de candidats que les années précédentes, il nous faudra donc lors de la prochaine assemblée augmenter le nombre de titulaires et de suppléants en conséquence afin d'adapter nos statuts à cette réalité.

Nous proposerons de supprimer aussi, lors de la prochaine assemblée, l'interdiction d'un individuel à se présenter au conseil. Tous les bénévoles sont les bienvenus sous réserve du respect des statuts et de l'organisation interne.

Nous avons aussi été amenés à augmenter, lors du premier conseil d'administration qui s'est tenu le 14 novembre 2016, le nombre de membres du bureau avec désormais 3 titulaires au poste de secrétaire plus 3 suppléants. En effet, le poste de secrétaire n'avait plus été correctement tenu depuis 2013 obligeant d'autres membres du bureau à cumuler plusieurs fonctions de manière anormale, notamment de la Présidente. Désormais, le poste de secrétaire ne sera plus vacant.

Afin d'assurer notre devoir de transparence et empêcher ainsi que se renouvellent les actes de déstabilisation, nous allons chaque année publier nos comptes qui n'ont rien à envier à nos concurrents et partenaires. En effet, nous sommes désormais, depuis mon arrivée à la Présidence régulièrement créditeurs de 40 k€ minimum par an. Nous avons maintenant une vitesse de croisière qui nous permet d'envisager sereinement l'achat de locaux ANCC afin d'accueillir les nouveaux services de médiation et syndic-associatif.

LE SALON DE LA COPROPRIETE 2016 de la porte de Versailles

Le salon 2016 a maintenu la fréquentation 2015 ce qui est déjà un exploit dans la période actuelle où tous les salons enregistrent une baisse de fréquentation majeure, ce n'est pas le cas du salon de la copropriété avec 10 400 visiteurs en 2016 contre 10 496 en 2015.

Quant au taux de fréquentation du stand ANCC, il a battu tous les records avec des adhésions sur le salon, ce qui n'était jamais arrivé, l'année dernière était la première année avec 1 adhésion sur place. Cette année, nous avons eu plusieurs adhésions sur place et 5 achats de collector.
Nous devons cette réussite principalement à notre conférence sur la comptabilité qui était organisée comme chaque année, à l'Agora du salon.

Cette année nous avons développé le Qui, Quoi et comment.

En effet, nous nous sommes rendus compte que les copropriétaires ignoraient souvent l'importance d'être membre du conseil syndical et notamment concernant la vérification des comptes.

Il était donc, important de rappeler que les copropriétaires ne peuvent vérifier qu'à compter de la réception de la convocation alors que le conseil syndical peut vérifier à tout moment.

Si vous souhaitez recevoir, la copie du diaporama de la conférence, n'hésitez pas à nous appeler au 01 42 22 14 14 ou à envoyer une demande à ancc-allain@orange.fr

L'HIVER ARRIVE : économisez votre énergie et gagner en confort !

Comment réduire vos factures de chauffage et d'électricité, et gagner en confort dans votre logement ? Que vous soyez copropriétaire, locataire ou professionnel, l'Agence Parisienne du Climat (APC) vous accompagne gratuitement !

Quels postes consomment dans votre logement.
Savez-vous quel sont les postes qui génèrent le plus de dépenses électriques chez vous ?
* Chauffage : 67 % des dépenses
* Appareils électriques : 17 %
* Eau chaude sanitaire : 10 %
* Cuisson : 6 %
* Source : CEREN 2014

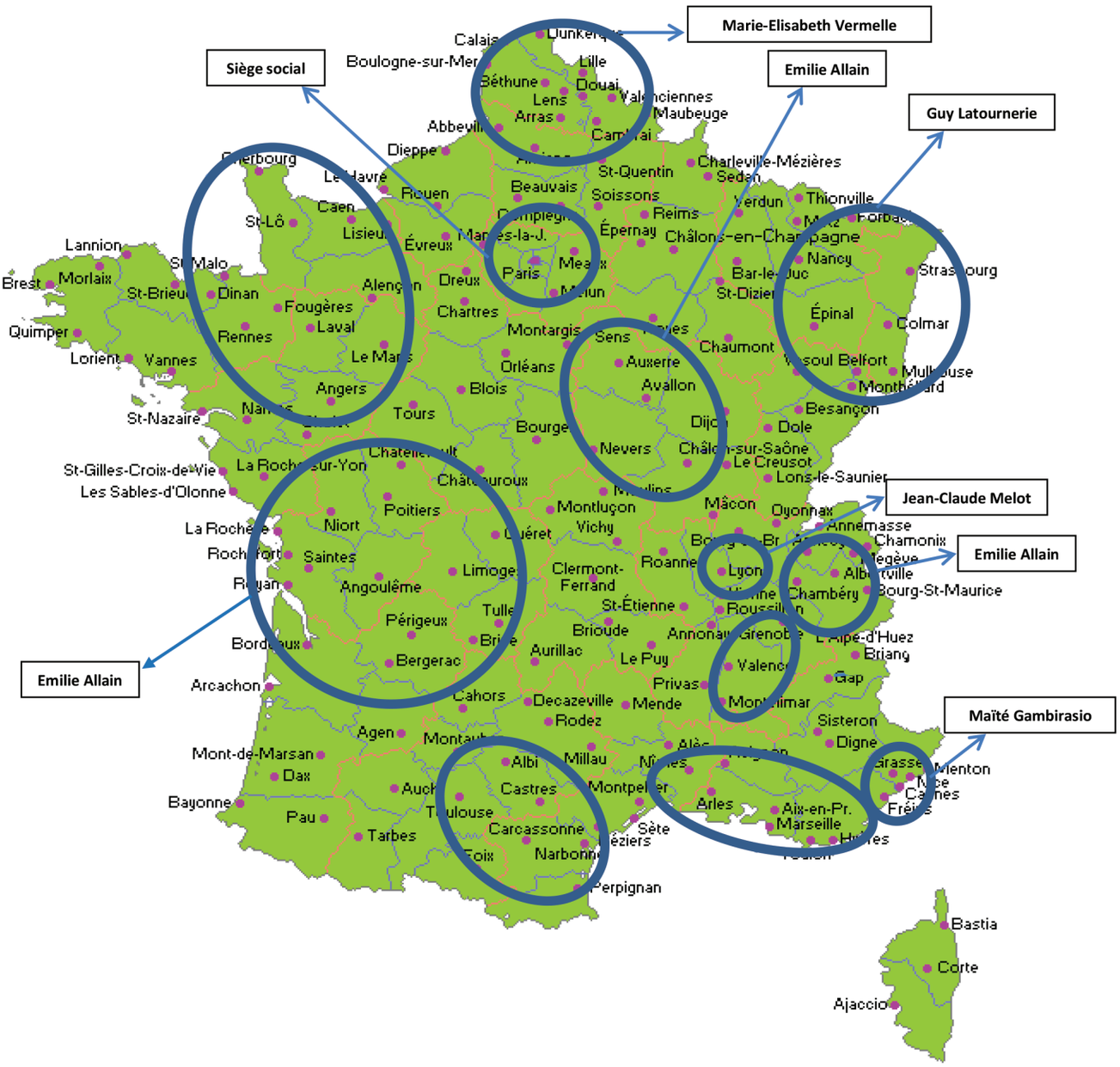
Plus de confort et moins de dépenses : Comment faire ?
* Adoptez des éco-gestes simples qui feront toute la différence ;
* Installez des équipements économes, pour encore plus d'efficacité ;
* Eco-rénovez votre immeuble pour un logement moins gourmand et plus confortable.

Besoin d'un conseil ?
Contactez-nous ? Notre équipe de conseillers vous propose un accompagnement neutre gratuit et indépendant pour toute question technique, financière et réglementaire relative à votre démarche d'économies d'énergie.
* Quels gestes pour réduire rapidement vos factures de chauffage et d'électricité ?
* Comment éco-rénover votre logement ou votre immeuble ?
* Quelles sont les aides financières mobilisables ?
* Comment faire pour changer vos fenêtres ?
* Quelles sont les obligations réglementaires en vigueur
* Quelles énergies renouvelables pour votre immeuble ?

Prenez rendez-vous avec un conseiller : (Par téléphone : 01 58 51 90 20) Directement en ligne * Posez vos questions par mail : info-conseil@apc-paris.com
Participez à nos événements et passez à l'action !
L'Agence Parisienne du Climat vous propose des événements réguliers pour :
* Echanger avec un conseiller
* Bénéficier de retours d'expériences et de bonnes pratiques
* Trouver des professionnels et des aides financières
* Visiter des réalisations exemplaires à Paris.

Consultez tous nous événements sur : www.apc-paris.com/agenda > Télécharger la plaquette avec tous les services gratuits de l'Agence Parisienne du Climat

L'ANCC en régions - Nos délégués



Émilie ALLAIN	06 85 11 10 23	ancc-allain@orange.fr
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
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
Marie-Elisabeth VERMELLE	06 27 25 18 12	marie-elisabet.vermelle@orange.fr

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) Règlementation 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.

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**
- **Responsabilité du syndicat de copropriété**
- **Responsabilité du conseil syndical**
- **Responsabilite des Copropriétaires**

Site internet ANCC.FR

FORMATIONS GRATUITES : 1er semestre 2017 - De 14h à 16h

OBJET DE LA FORMATION	DATE	LIEU
Changement de syndic	Lundi 2 janvier 2017 - Mardi 3 janvier 2017 - Jeudi 5 janvier 2017 - Lundi 9 janvier 2017 - Mardi 10 janvier 2017 - Jeudi 12 janvier 2017 - Lundi 16 janvier 2017 - Mardi 17 janvier 2017 - Vendredi 20 janvier 2017 - Lundi 23 janvier 2017 - Mardi 24 janvier 2017	Marseille - Toulouse - Rennes - Paris - Epinay - Le Mans - Chambéry - Grenoble - Nice - Bordeaux - Lyon
La rénovation énergétique	Lundi 6 février 2017 - Mardi 7 février 2017 - Jeudi 9 février 2017 - Lundi 13 février 2017 - Mardi 14 février 2017 - Jeudi 16 février 20177 - Lundi 20 février 2017 Mardi 21 février 2017 - Vendredi 24 février 2017 - Lundi 27 février 2017 Mardi 28 février 2017	Marseille - Toulouse - Rennes - Paris - Epinay - Le Mans - Chambéry - Grenoble - Nice - Bordeaux - Lyon
L'assemblée générale	Lundi 6 mars 2017 - Mardi 7 mars 2017 - Jeudi 9 mars 2017 - Lundi 13 mars 2017 - Mardi 14 mars 2017 - Jeudi 16 mars 20177 - Lundi 20 mars 2017 - Mardi 21 mars 2017 - Vendredi 24 mars 2017 - Lundi 27 mars 2017 - Mardi 28 mars 2017	Marseille - Toulouse - Rennes - Paris - Epinay - Le Mans - Chambéry - Grenoble - Nice - Bordeaux - Lyon

***Gratuit pour les adhérents et 30 euros pour les non adhérents**
Inscription par mail à ancc-allain@orange.fr

Vie de l'ASSOCIATION

NOS PERMANENCES EN RÉGION

BORDEAUX
Une permanence se tient chaque **4eme lundi du mois de 16h à 19h,** à Athennée - Place St Christoly - Salle Médoc - 33000 Bordeaux
CANNES
Bientôt, une ouverture de permanence sur Cannes.
CHAMBÉRY
Une permanence se tient chaque **3eme lundi du mois à 18h,** à la Maison des Associations 67 rue St François de Sales - 73 000 Chambéry.
EPINAY SUR SEINE
Une permanence se tient chaque **2eme Mardi du mois à 18h,** au 7 rue Mulot - 93 800 Epinay sur Seine.
GRENOBLE
Une permanence se tient chaque **2eme mercredi du mois à 18h,** à la Maison des Associations 6 rue Berthe de Boissieux - Grenoble.
LE MANS
Une permanence se tient chaque **2eme jeudi du mois à 18h,** à la Maison des Associations - rue d'Arcole.
LYON
Une permanence se tient chaque **4eme mardi du mois de 16h à 19h,** à la Maison des Associations - 28 rue Denfert Rochereau - 69 001 Lyon 4e.
MARSEILLE
Une permanence se tient chaque **1er lundi du mois à 17h,** à la Cité des Associations - 93 la Canabière - 13 001 Marseille.
NICE
Une permanence se tient chaque **3eme 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 **1er jeudi du mois de 15h à 18h,** au 6 cours des Alliés - 35 000 Rennes.
TOULOUSE
Une permanence se tient chaque **1er 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 :
ancc-allain@orange.fr ou par courrier au 5, rue Firmin Gémier 75018 PARIS

COURRIER DES LECTEURS

> Le syndic me demande, en tant que membre du conseil syndical de valider la réalisation de travaux. Puis-je valider ce type de devis ?

Le rôle du conseil syndical se limite au contrôle et à l'assistance du syndic (art. 21 de la loi du 10 juillet 1965). Il n'a donc pas de pouvoir de décision en dehors de dérogations qui auraient pu lui être confiées par une délibération d'assemblée générale (art. 25 de la loi de 1965).

À noter qu'en cas d'urgence, le syndic peut procéder de sa propre initiative à la réalisation de travaux mais devra obtenir l'avis du conseil syndical (simple avis et non pas accord) et devra immédiatement convoquer une AG pour valider le devis (le syndic n'aura la possibilité d'engager que le tiers du montant du devis avant la validation par l'AG – art. 37 du décret du 17 mars 1967).

> Le syndic facture des frais de réunion dans le cadre d'un suivi de travaux et de procédure. Les sommes sont-elles dues ?

Le contrat type de syndic prévoit que le syndic peut se faire rémunérer pour le « suivi des dossiers » dans le cadre tant de travaux que d'une procédure. Toutefois le législateur n'a pas précisé en quoi devait consister ce suivi. Ainsi, il peut paraître correct que le suivi exécuté avec le conseil syndical (dans le cadre de reporting ou de réunion, etc.) fasse parti de la rémunération.

L'idéal est donc de préciser dans les procès-verbaux d'AG la consistance du suivi (par exemple : appel de fonds, réunions de chantier ou d'informations, présence sur site, présence au tribunal, etc.).

> La clôture des comptes révèle un solde positif. Que devient cette somme versée par les copropriétaires ?

En présence d'un excédent révélé par l'approbation des comptes, l'AG doit se prononcer sur son devenir. Ainsi, l'AG pourra par exemple décider de reverser les sommes directement aux copropriétaires, ou de les déduire des prochains appels, ou encore de les affecter sur un compte pour travaux futurs.

L'AG devra se prononcer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (à savoir la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés).

> Pour contrôler les dépenses réalisées par notre syndic, nous souhaiterions prévoir un système de double signature (syndic et président du conseil syndical). Est-ce possible ?

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 il revient au syndic de procéder à la gestion financière et comptable du syndicat. Il est donc seul responsable du règlement des factures. De plus, le rôle du conseil syndical n'est pas de gérer les comptes du syndicat mais de contrôler et d'assister le syndic (art. 21 de la loi de 1965). Ainsi, le conseil syndical peut demander d'obtenir l'information sur les règlements au fur et à mesure de leur établissement mais ne pourrait pas demander une double signature qui aurait également pour effet de ralentir le règlement des prestataires.

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 2e trimestre 2016 par les établissements de crédit (%)	**2.94 %**	**2.52 %**	**3.71 %**
Taux de l'usure applicable au 3e Trimestres (%)	**3.92 %**	**3.36 %**	**3.61 %**

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
2017	**9,67**	**1460,27 €**	**1/1/2017**
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			
1/5/12016	Communes	Départ	Etat
Droits de mutations perçus par les notaires	1,20%	3.8 à 4.5%	2.37 % du montant du droit départemental

Source : www.frais-de-notaire.fr

Indice de référence des loyers								
	1er trimestre		**2ème trimestre**		**3ème trimestre**		**4ème 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**	
										1e semestre	2e semestre	1e semestre	2e semestre
Créances des particuliers	2.11%	2.95%	3.99%	3.79%	0,65%	0,38%	0,71%	0,04%	0,04%	4,06%	4,29%	4,54%	4,35%
Créances des personnes morales										0,93%	0,99%	1,01%	0,93%

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	100,44	100,26	100,59	100,35	100,37	100,36	-
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	100,37	100,35	

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

Salaire 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	Salaire minimum brut mensuel conventionnel	1 480,00	1 480,00	1 497,00	1 517,00	1 647,00	1 707,00
Gardiens, concierges Service complet	10 000 U.V.	Salaire 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 1er 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

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

06 50 96 79 72

contact@lacommunautedesgraphistes.com

www.lacommunautedesgraphistes.com