Lettre d'info novembre 2026

L'ANCC vous souhaite de bonnes fêtes du 11 novembre



SOMMAIRE :

- Voie privée
- Stockage voiture et motos
- ASL dématérialisation
- Regitre des copropriétés
- PC à jouissance privative
- Revues en vente

Voie privée : une circulation réservée aux résidents

Une résidence desservie par une voie privée sans issue, destinée exclusivement à assurer l'accès aux habitations n'est pas forcément à accès privé.

Afin de rappeler clairement son statut et ses conditions d'utilisation, un panneau « PROPRIÉTÉ PRIVÉE – ACCÈS INTERDIT AUX NON-RÉSIDENTS » est installé à son entrée.
En droit français, une voie privée n'est pas automatiquement ouverte à la circulation publique. Son ouverture dépend notamment de la volonté de son propriétaire ou des personnes habilitées à en assurer la gestion.
La jurisprudence reconnaît qu'un simple panneau signalant l'interdiction d'accès au public peut suffire à manifester cette volonté. La présence d'un portail ou d'une barrière n'est donc pas systématiquement obligatoire.

Par ailleurs, la jurisprudence tient compte de la configuration des lieux : une voie privée en impasse, desservant uniquement les habitations d'une résidence et ne présentant aucune utilité pour la circulation de transit, dispose d'arguments sérieux pour être considérée comme non ouverte à la circulation publique.

En conséquence, votre signalisation matérialise la volonté de réserver cette voie aux résidents et aux personnes autorisées. Il est demandé à toute personne extérieure à la résidence de respecter cette interdiction d'accès.

Références jurisprudentielles : Cour de cassation, 2e chambre civile, 13 mars 1980 ; Cour de cassation, chambre criminelle, 6 mars 1984 et 20 novembre 1985 ; Conseil d'État, 27 mai 2020, n° 433608.

Nouvelle interdiction concernant le stockage et le stationnement d'engins motorisés depuis le 20 août 2026

La loi n° 2026-798 du 18 août 2026, dite loi RIPOST, introduit une interdiction de stationner ou d'entreposer des engins motorisés dans certains espaces des immeubles en copropriété :
- Locaux de dégagement communs ;
- Parties communes ;
- Caves ;
- Sous-sols.

Cette disposition mérite une attention particulière pour les copropriétés disposant de caves et de locaux communs

---

ASL (Associations Syndicales Libres) Démarches administratives dématérialisées

- Création d'une ASL ;
- Modification de ses statuts ;
- Modification de ses informations déclaratives ;
- Dissolution de l'association.

Les déclarations papier ne constituent donc plus la procédure normale.
Les démarches passent par la plateforme officielle de l'État : Journal officiel – Associations syndicales de propriétaires

Nous contacter : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris – 01 42 22 14 14 – contact@ancc.fr

Association Nationale
de la Copropriété
et des Copropriétaires

Le passage en association syndicale libre	En ligne sur ZOOM Ou En replay sur la chaîne ANCC de Youtube pour les abonnés

Une consultation individuelle comptable peut être proposée sur inscription préalable à chaque permanence.

Permanence sans rendez-vous, Inscription aux formations par mail à contact@ancc.fr

La comptabilité	en direct sur ZOOM les samedis après-midi ou En replay sur la chaîne ANCC de Youtube pour les abonnés

Registre des Copropriétés

Pour ceux qui se sont inscrits sur le registre des copropriétés et qui continuent à l'implémenter :

Un arrêté du 23 juin 2026 prévoit un enrichissement des informations du registre national d'immatriculation des copropriétés.
Les nouvelles informations concerneront notamment :

- L'identifiant national de chaque bâtiment ;
- Le nombre d'étages ;
- Le diagnostic de performance énergétique ;
- Le mode de chauffage ;
- La réalisation éventuelle d'un diagnostic structurel ;
- L'avancement du plan pluriannuel de travaux.

L'entrée en vigueur de cet arrêté est prévue le 19 janvier 2028.
Il ne s'agit donc pas d'une obligation nouvelle applicable dès novembre 2026

Parties communes à jouissance privative : qui est responsable en cas de dommages ?

Dans un arrêt du 17 septembre 2026 (Cass. 3e civ., n° 24-20.973), la Cour de cassation rappelle qu'une partie commune réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire reste une partie commune. Même si le règlement de copropriété confie son entretien au copropriétaire qui en bénéficie, le syndicat des copropriétaires ne peut pas automatiquement échapper à sa responsabilité lorsque cette partie commune cause des dommages à autrui.

Le syndicat pourra éventuellement exercer un recours contre le copropriétaire responsable du défaut d'entretien.

Objet de la formation	Date et lieu
COMPTABILITE	Sur YOUTUBE https://youtu.be/mjjdeeb0ewI
Comment vérifier les documents comptables de la copropriété	Tous les samedis 10h-16h (sur inscription) A la demande

98	Les ascenseurs
99	Les parties communes
100	La centième
101	Les accès aux parties privatives
102	Les ASL
103	Résoudre les conflits à l'amiable
104	La mise en concurrence des syndics
105	La mise en concurrence des marchés
106	La rénovation énergétique
107	La loi ALUR
108	Le compte séparé
109	Le dégât des eaux
110	Le stationnement en copropriété
111	Les impayés
112	La procédure d'alerte
113	L'administrateur provisoire
114	Réussir son assemblée générale
115	Assurance en copropriété ou ASL
116	Les appels de charges
117	Le cahier des charges des ASL
118	La gestion des archives
119	Travaux : Quoi faire ?
120	Méthode de reprise d'un syndicat ou une ASL
121	Tenir une assemblée pendant et après le confinement
122	Les mises aux normes 1er partie Administrative
123	Les mises aux normes 2ème partie Technique
124	Le recouvrement des impayés
125	Les servitudes
126	La prévention des risques incendie
127	La prévention des risques naturels
128	La prévention des risques technologiques