

COPROPRIÉTÉ



LES APPELS DE FONDS

Actualité juridique

Rénovation, de nouvelles primes
pour 2020 p. 14

Tribune libre

Prévention et extinction
d'un feu naissant p. 15

Bon à savoir

Les horaires des employés
et gardiens d'immeuble p. 20

Courrier des lecteurs

Facture d'archivage p. 22



Salon de la COPRO PRIÉTÉ

ENTRÉE

13-14 NOVEMBRE 2019

PARIS PORTE DE VERSAILLES

Sommaire



5, rue Firmin Gémier
75018 Paris
Tél. 01 42 22 14 14
www.ancc.fr

HEURES D'OUVERTURE DES BUREAUX
Réception des adhérents sur
RDV uniquement
du lundi au samedi de 8h00 à 18h00

COURRIEL POUR NOUS JOINDRE
contact@ancc.fr

PUBLICATION TRIMESTRIELLE
ÉDITÉE PAR L'ANCC

Directeur de publication : Émilie ALLAIN

Comité de relecture : E. ALLAIN,
T. EYENGA, P. FALQUE,
D. HUGOT, R. PEIRANI

Studio et Impression :
GAP Éditions Communication
Crédit Photos : Adobe Stock

ISSN 2261-9828 Dépôt légal juillet 2007

Édito - Émilie ALLAIN 5

Dossier

Les appels de fonds 6 à 13



Actualité juridique 14

Rénovation, de nouvelles primes pour 2020

Tribune libre 15

Prévention et extinction d'un feu naissant

Bon à savoir 20

Les horaires des employés et gardiens d'immeuble

Majorité pour surélever

Arbres centenaires proches clôture

Un pouvoir ne peut être donné qu'à un autre coloti dans les ASL

Conditions de création des ASL

Le courrier des lecteurs 22

Facture d'archivage, qu'en est-il ?

Compteurs individuels d'eau et de chauffage, obligation ?

Indemnité syndic bénévole, cotisations ?

Vie de l'association

Nos permanences en région 23

Nos revues 24

Formation des syndicats bénévoles 26

L'ANCC en régions - Nos délégués 27

Chiffres du trimestre 28

Le salaire des gardiens concierges 29

L'ANCCS propose l'ouvrage

COPROPRIÉTÉ

réédité régulièrement

Tarif : 50 € H.T. + frais de port (10,45 €)



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'ANCCS

☐ Je règle par virement
(J'adresse quand même
le bulletin de commande
et j'indique sur le virement
mon nom et mon prénom) :

ÉTABLISSEMENT	GUICHET	N° COMPTE	CLÉ RIB
10278	06028	00020470502	19

IBAN - FR7610278060280002047050219
Identifiant international de compte
International Bank Account Number

BIC - CMCIFRA
Identifiant international de l'établissement
Bank Identifier Code

Titulaire du compte/Account Owner :

ANCC SERVICES
5, RUE FIRMIN GEMIER
75018 PARIS

CCM PARIS 5/6 SAINT-MICHEL
44 B BOULEVARD SAINT-MICHEL
75006 PARIS

Les appels de fonds

Conformément à l'article 35-2 du décret n° 67-227 du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 2019-650 du 27 juin 2019).

« Les appels de fonds prennent la forme d'un avis envoyé par le syndic par lettre simple aux copropriétaires, ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet ».

Depuis l'ouverture de la dématérialisation, de nouvelles pratiques voient le jour : l'envoi des appels, des convocations et des procès-verbaux d'assemblée par messagerie.

Or, cette modification des méthodes devrait donner lieu à une réduction des honoraires des syndics et des frais postaux.

En effet, l'envoi des appels par mails est moins onéreux en charge de personnel lorsqu'il est automatisé. Il réduit les frais de papier et d'encre et supprime les frais de traitement administratif. Autant de dépenses incluses dans le forfait lors de son adoption par la loi ALUR en 2014.

Malheureusement, dans la pratique, les charges restent identiques.

C'est pourquoi, nous rappelons aux copropriétaires qu'ils ne sont pas tenus d'approuver la dématérialisation par messagerie ou sms, d'une part, car elle suppose que chacun ait un ordinateur ou un téléphone portable, ce qui n'est pas encore le cas, d'autre part, car l'ordinateur et la ligne peuvent être momentanément, ou de manière permanente, inactifs.

Quant à la mise en ligne sur l'extranet

La loi ALUR (*Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*), la loi ELAN (*Loi pour l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*) et les deux décrets d'application du 23 mai 2019, prévoient une obligation de mettre en ligne des informations notamment les appels de fonds à compter de juillet 2020.

Cependant, cette obligation n'est assortie d'aucune sanction.

C'est pourquoi, le conseil syndical sera bien inspiré, à l'instar du protocole de recouvrement, d'adopter un règlement de mise à disposition en ligne des documents du syndicat, en fixant la liste, tout en conservant l'envoi par voie postale.

Ainsi, le conseil syndical pourrait mettre à l'ordre du jour la résolution suivante :

- Les documents suivants seront mis en ligne dès leur production : appel de fonds, décompte annuel de charges, liste des règlements effectués.
- La violation de cette obligation entraînera des pénalités de 2 % des honoraires du syndic et une astreinte de 50 € par jour de retard.



Émilie Rosita ALLAIN

Présidente de l'ANCC
Avocat à la Cour de Chambéry
Syndic et médiateur associatif



Dossier

ABRÉVIATIONS

Il est fait usage des
abréviations suivantes :

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,

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, état descriptif de division-règlement de copropriété,

EPCI, établissement Public de Coopération Intercommunale,

RCP, règlement de copropriété,

SDC, syndicat de copropriétaires,

TGI, tribunal de grande instance,

TI, tribunal d'instance.



Dossier

LES APPELS DE FONDS

Ce sont les sommes correspondantes à un budget voté N-2 ou à des travaux adoptés sur devis.

Ces sommes sont à verser selon la fréquence prévue au règlement et appelées par le syndic aux copropriétaires de l'immeuble et les tiers spécifiés par le règlement (Asl, syndicat secondaire, autre copropriété pour servitudes, etc.).

I- LA NOTION D'APPEL

Les textes définissent les sommes que le syndic peut réclamer à un copropriétaire et les classent en avances ou provisions. Pour schématiser, les avances sont remboursables, les provisions restent attachées au lot.

Contrairement à une idée très répandue, les appels de fonds ne sont pas dus seulement à compter de la réception des appels du syndic.

En effet, la fréquence des appels est précisée dans le règlement, la quote-part figure dans l'état descriptif de division. Il est possible à l'assemblée de modifier les modalités d'appel par un vote à la majorité de l'art. 24 de la loi de 1965.

Ces deux éléments sont donc connus de tous, dès l'achat, et les budgets sont connus dès le vote soit 2 ans plus tôt (N-2).

Les copropriétaires sont donc censés calculer leur quote-part chaque année et mettre en place un paiement par virement ou chèque, par mois ou par trimestre.

Ces appels sont à régler en général au plus tard au 1^{er} jour du trimestre.

Les appels envoyés par le syndic ne sont donc que des relances pour les retardataires.

A- LES TYPES D'APPELS ET CONDITIONS PRÉALABLES

Les appels peuvent être déclinés en avance ou provision.

Les avances sont thésaurisées sur un compte courant, il s'agit des fonds de réserves (épargne volontaire), fonds de prévoyance (trésorerie, impayés), fonds de roulement (trésorerie courante).

Les provisions ou fonds de travaux sont affectés à certains travaux et déposés sur un compte séparé, le plus souvent un livret A,

Le fonds spécial de travaux de la loi ALUR n'est pas affecté à des travaux spécifiques mais peut compléter un programme de travaux en cours.

Les appels se font selon les déclinaisons prévues au règlement ou par l'assemblée. Ils peuvent être : mensuels, trimestriels, semestriels ou annuels sur la base d'un budget voté.

Il convient donc d'avoir préalablement voté un budget de charges courantes et de travaux pour pouvoir en effectuer les appels à la fréquence prévue au règlement de copropriété ou aux statuts de l'ASL (Association Syndicale Libre).

1- Les conditions préalables : Vote du budget

Le budget comprend les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (article 14 loi du 10 juillet 1965).

Le budget est voté

- Soit par adoption des comptes et donc des annexes 2, 3 et 4
- Soit par une résolution spécifique



Dossier



Dans le premier cas, s'il n'existe pas de résolution spécifique sur le vote des budgets, en cas de rejet des comptes qui de fait ne permettront pas l'adoption d'un budget.

De même, si l'assemblée n'a pas lieu pendant 2 ans, il n'existe pas de budget pour lequel calculer des appels.

Il sera toujours possible pour le syndic de maintenir les appels des années précédentes mais sans garantie de contestation et de paiement.

De plus, pour être habilité à faire des appels, il convient de son mandat soit de 3 ans s'il n'a pas convoqué l'assemblée pendant 2 ans. Il lui faudra alors faire voter, à la troisième année, le renouvellement de son mandat et la régularisation des budgets appelés sans vote.

C'est pourquoi, il est recommandé, même si les budgets se trouvent déjà mentionnés dans l'annexe 2, de

prévoir une résolution spécifique pour permettre le fonctionnement du syndicat malgré le rejet des comptes.

Dans le cas où les comptes sont rejetés, le syndic ne pourra pas effectuer d'appel en l'absence de budget et devrait soit refaire immédiatement une assemblée pour faire voter un budget, soit saisir le Président du tribunal de grande instance pour faire désigner un administrateur.

Dans la réalité, en l'absence de connaissance des copropriétaires, ceux-ci continuent à payer selon l'ancien budget afin de ne pas bloquer le fonctionnement de la copropriété.

Les appels sont prévisionnels comme le budget.

Si le budget est dépassé, la répartition des charges par quote-part permettra de régulariser le dépassement par un appel complémentaire à condition que les comptes soient approuvés lors de l'assemblée suivante.

Dans le cas où les comptes ne seraient pas approuvés, la répartition ne pourra s'effectuer. Les débiteurs ne pourront être poursuivis et les créanciers ne pourront déduire le trop versé des appels suivants.

Au surplus, les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont définies à l'article 44 du décret du 17 mars 1967. Il s'agit des dépenses afférentes :

- aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance ;
- aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

L'assemblée doit statuer sur un échancier proche des règlements fournisseur : 30 % à la date de démarrage, 30 % à l'avancement, 30 % à la fin des travaux et 10 % à la réception des travaux sans réserve.



Dossier

2- Les avances de trésorerie ou fonds de roulement

Les avances de trésorerie peuvent être prévues au règlement ou décidées en assemblée.

Elles servent de caution ou garantie financière pour faire face à des impayés ponctuels ou des travaux d'urgence.

Elles sont souvent prévues pour faire face à une dépense non prévue, par exemple un dégorgement de canalisation, une porte cassée, (l'assurance rembourse après réparation).

Chaque copropriétaire participe à la constitution de la réserve de trésorerie au prorata de ses tantièmes généraux mais cette avance ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel adopté.

Les fonds recueillis sont déposés sur le compte courant du syndicat.

Les réserves sont des avances, elles sont donc remboursables aux copropriétaires vendeurs.

À cet effet, le syndicat de copropriété est amené à effectuer des appels de fonds et constituer progressivement cette avance de trésorerie. Elle peut être appelée en une seule fois ou complétée sur plusieurs années. Elle remplace l'ancien fonds de réserve. Si ce fonds de réserve existe déjà, il suffit de le débaptiser en assemblée.

3- Le fonds spécial de travaux ou fonds de réserve

La loi ALUR, du 24 mars 2014, est entrée en application depuis le 1^{er} janvier 2017.

L'obligation de constitution d'une avance travaux d'entretien a été remplacée par la constitution d'un fonds spécial de travaux prévue à l'article 14-2.

Rien n'empêche les copropriétaires de renoncer au fonds spécial de travaux pour maintenir l'avance de travaux.

En effet, dans la pratique, le principe est le même, il s'agit de mobiliser une trésorerie spécifique aux travaux tout en restant remboursable au copropriétaire vendeur.

Certes ce fonds spécial de travaux légalement obligatoire mais uniquement sur son taux, sachant qu'il ne peut être inférieur à 5 %, et l'assemblée peut y renoncer car il n'existe pas de sanction en cas de rejet.

La seule contrainte est de mettre en place ce fonds avant toute demande de subventions.

Le fonds travaux n'a pas pour principal objectif de financer les travaux d'entretien et de conservation des parties communes, mais bien de faire face à des travaux obligatoires ou bien à ceux votés en sus du budget courant ;

Si le fonds spécial de travaux est voté, il peut être mobilisé pour des travaux

votés dont le budget serait en dépassement suite à des imprévus.

Le fonds travaux se caractérise par quatre exigences légales :

- 1) Sa cotisation annuelle si elle est adoptée ne peut être inférieure à 5 % du budget prévisionnel.
- 2) Le syndicat de copropriétaires peut toujours voter un taux plus élevé s'il existe des travaux prévus à court ou moyen terme.
- 3) Les sommes constitutives du fonds travaux sont acquises au lot et, par conséquent, non remboursables au copropriétaire.
- 4) Les sommes affectées au fonds travaux doivent être déposées sur un compte bancaire séparé et rémunéré, interdisant au syndicat de pouvoir en bénéficier d'une manière directe ou indirecte.

Le fonds travaux doit être constitué en vue d'établir un plan pluriannuel de travaux.

4- Les fonds de travaux votés sur devis

Ce sont les fonds de travaux votés en assemblée sur devis.

Ils sont appelés en supplément des charges courantes à la fréquence prévue par une résolution spécifique.

À défaut de résolution indiquant le nombre d'appels, le devis pourra être appelé en une seule fois dès l'assemblée.

Depuis la loi ALUR, les fonds dédiés à des travaux votés en assemblée



Dossier

doivent être déposés sans tarder et en direct sur le compte spécifique qui doit être séparé du compte courant dédié aux charges courantes.

Cet appel doit être identifié séparément dans les appels de charges soit sur une ligne distincte des appels de charges courantes, soit sur un appel séparé.

5- Les appels de travaux en urgence

Lorsque des interventions sont nécessaires en urgence (fuite au toit, canalisations bouchées, interphone ou serrure cassée, etc.) et que la provision travaux petit entretien est insuffisante, le syndic peut effectuer un appel hors budget.

En général, le syndic convoque une assemblée extraordinaire dans les plus brefs délais.

Si ce n'est pas possible, le syndic doit régulariser lors de la prochaine assemblée.

6- Les appels en comblement d'impayés

Dans la majorité des cas, l'assemblée a adopté un protocole de recouvrement qui impose au syndic de faire une relance dès le premier appel impayé, une mise en demeure au second appel impayé et de saisir le tribunal d'instance en injonction de payer au bout de trois appels impayés.

Si ce protocole a été adopté et que le syndic l'a respecté, le syndicat ne

devrait pas avoir à recourir à un comblement imprévu.

Dans le cas contraire, il est possible, si le budget a été sous-estimé, que des dépenses imprévues sont intervenues en marge du budget adopté (par exemple fuite d'eau, chauffage), ou que des impayés empêchent le paiement des dépenses vitales du syndicat (par exemple l'assurance), le syndic est autorisé à faire des appels complémentaires sur la base de la facture à payer.

II- DESTINATAIRES DES APPELS

Les appels doivent être effectués :

A- AU COPROPRIÉTAIRE IDENTIFIÉ

Plusieurs types d'identification interviennent, soit par le règlement de copropriété, soit par la liste fournie par l'ancien syndic ou la notification de mutation du notaire, à sa dernière adresse connue.

B- COPROPRIÉTAIRE SOUS PROTECTION

Lorsque le copropriétaire bénéficie d'une mesure de protection, l'appel doit être émis à l'attention de son représentant (curateur ou tuteur)

C- LES ÉPOUX

Lorsque les époux sont en communauté de biens ou en séparation avec achat commun,

l'appel doit être émis à M ou Mme et à l'adresse du couple. Si les époux vivent séparément, les appels doivent être envoyés aux deux adresses.

S'ils sont en séparation de biens mais ayant acheté le bien en commun, chacun des époux doit être convoqué.

D- LES SCI

Les SCI copropriétaires ont en général un gérant désigné. L'appel doit être envoyé à l'adresse du gérant car souvent elles n'ont pas d'adresse propre.

E- LES SOCIÉTÉS COMMERCIALES

Les sociétés commerciales ont un président désigné, auquel l'appel doit être envoyé mais, le plus souvent, l'appel sera envoyé au siège de la société.

F- LES INDIVISIONS

En présence d'une indivision, l'appel devra être effectué au nom du représentant désigné par les indivisaires et à défaut, le syndic devra saisir le tribunal de grande instance.

G- VENTE D'UN LOT

En cas de vente, c'est le propriétaire présent au moment de l'émission de l'appel qui en est redevable. La date à retenir est celle de la signature de l'acte authentique.

Or le syndic est informé par l'état daté de la date prévisible de signature mais



Dossier

il ne connaît celle-ci avec certitude que lorsqu'il reçoit la notification en recommandé par le notaire plusieurs mois plus tard.

Il existe donc un réel problème pour établir les appels en cas de modification de la date de signature, qu'elle soit avancée ou retardée.

III- MODALITÉS DE RÈGLEMENT DES APPELS

A- LES FONDS DE ROULEMENT

Il s'agit d'une avance permanente de trésorerie, dont s'acquitte le propriétaire au moment de l'achat de son lot.

Elle permet de remédier aux imprévus et aux impayés. Son montant est défini dans le règlement de copropriété ou est voté lors d'une assemblée générale à la majorité des deux tiers des tantièmes : dans une limite obligatoire de 1/6^{ème} du budget prévisionnel.

Lorsqu'un copropriétaire vend son lot, cette avance permanente lui est remboursée.

B- LES PROVISIONS TRIMESTRIELLES SEMESTRIELLES OU ANNUELLES

Elles sont définies en fonction du budget prévisionnel, puis régularisées selon le budget réel nécessaire au paiement des charges. Le montant et

l'échéancier de paiement peuvent être modifiés pendant une Assemblée Générale.

C- LES APPELS EXCEPTIONNELS DE CHARGES

Ils sont effectués pour toutes les dépenses et les travaux qui n'étaient pas inclus au budget prévisionnel. Le montant et l'échéancier de paiement sont votés lors d'une assemblée générale. Un plan pluriannuel peut être réalisé pour les gros travaux.

D- LES APPELS DE CHARGES SPÉCIALES

Pour les travaux d'entretien et de conservation du bâtiment de copropriété, ces provisions spéciales sont votées lors d'une assemblée générale une fois tous les trois ans en moyenne. Pour des travaux urgents, le syndic peut en faire la demande dans une limite obligatoire de 1/3 du devis.

Les appels sont à régler par chèque, virement ou espèces auprès du syndic.

Il est préférable d'effectuer des virements mensuels afin d'affecter les règlements par type d'appel.

Par ailleurs, la mensualisation permet de lisser la charge afin de mieux gérer son budget et d'éviter des sorties importantes par trimestre.

IV- LES SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT

Le non-paiement des charges donne lieu à une procédure qui peut être définie par le syndicat ou le syndic.

En effet, la loi ne fixe pas de délais précis concernant les relances et mises en demeure.

Il arrive même que certains syndicats engagent directement la mise en demeure sans relance préalable.

A- RELANCE

Si, à la date prévue par le courrier d'appel de charges, l'un des copropriétaires n'a pas versé sa part, une relance par courrier recommandé lui sera adressée.

La fréquence et le nombre de relances doivent être fixés par un protocole de recouvrement à adopter en assemblée (*voir modèle de protocole en annexe de ce dossier*).

En cas d'absence de protocole, le syndic est seul décisionnaire du délai de relance, ce qui peut pénaliser le syndicat si les relances ne sont pas effectuées rapidement.

Rappelons que la prescription des charges est fixée à 5 ans depuis la loi ELAN de 2016.

Ainsi, toutes les charges qui n'auront pas fait l'objet d'une procédure judiciaire dans les 5 ans de la date d'émission seront annulées.



Dossier

Cette situation aura pour conséquence de créer un déficit qui restera à la charge de tous les copropriétaires.

Des intérêts de retard de paiement peuvent être ajoutés à la somme due par le copropriétaire, dans la limite prévue par la loi.

C'est le syndicat des copropriétaires qui perçoit le remboursement des frais de relance, de mise en demeure et des intérêts légaux.

Cependant, ces intérêts, ainsi que les frais de relance et de mise en demeure, ne peuvent être imputés au copropriétaire défaillant qu'après confirmation par le jugement du tribunal ou l'arrêt de la cour d'appel.

L'assemblée générale, ou le règlement de copropriété, peut mentionner des pénalités différentes des seuls intérêts légaux.

En cas de préjudice, le versement de dommages-intérêts peut être demandé, en justice devant le tribunal d'instance (moins de 10 000 €) ou le tribunal de grande instance par le syndicat des copropriétaires, notamment lorsque le copropriétaire est resté en impayé depuis plus de 10 ans.

À compter de janvier 2020, les deux tribunaux vont fusionner et les procédures auront lieu soit devant le tribunal judiciaire de première instance, soit devant le tribunal judiciaire de seconde instance en gardant les mêmes plafonds.

B- LA MISE EN DEMEURE

Le syndic doit procéder à la mise en demeure du copropriétaire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Le copropriétaire a ensuite 30 jours pour payer ses charges.

Des intérêts de retard sont dus au taux légal à partir de la mise en demeure.

À tout moment, un accord amiable peut intervenir si le copropriétaire défaillant souhaite régulariser sa situation et demande un étalement de sa dette.

Si le copropriétaire défaillant ne paye pas dans les 30 jours, ou si aucun accord amiable de remboursement de la dette n'a pu être trouvé, le syndic doit engager une procédure devant le tribunal.

Le tribunal doit vérifier si les charges réclamées étaient prévues et si elles n'ont effectivement pas été réglées.

Si les charges réclamées étaient prévues et si elles n'ont effectivement pas été réglées, les sommes suivantes sont alors immédiatement exigibles :

- impayé de charges au titre du budget prévisionnel,
- impayé de charges pour des travaux non compris dans le budget prévisionnel,
- appel du fonds de travaux,
- toutes sommes restant dues au titre des exercices précédents après

approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Par conséquent, si le copropriétaire ne règle pas un seul appel de fonds dans les 30 jours suivant la réception de la mise en demeure, il est possible d'exiger à la fois les charges antérieures et les appels provisionnels à venir y compris les appels de travaux de l'année.

Une fois la décision rendue, le jugement est donné à un huissier qui se chargera du recouvrement.

Si les liquidités du copropriétaire ne sont pas suffisantes, il est possible de demander la vente du bien.

Une décision de l'assemblée sera nécessaire.

Le tribunal pourra prononcer la saisie du lot de copropriété et sa mise en vente en vue d'obtenir le paiement des impayés sur le prix de vente.

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis Articles 10 et 10-1, 19 à 19-2 et 42

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis Articles 35 à 36, 55 et 60

Circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions d'application immédiate de la loi n°2018-1021 (loi Elan) (PDF - 269.7 KB)

Nota bene : Voir revue 111 sur les impayés



Dossier



MODÈLE DE PROTOCOLE DE RECouvreMENT

Afin d'assurer une trésorerie régulière au syndicat, nous adoptons les règles de recouvrement suivantes :

- 1 - Relance par courrier simple après le 1^{er} appel impayé (cumul des 2 appels sur le même appel)
 - 2 - Au bout de 2 appels impayés, mise en demeure de régulariser par courrier recommandé avec AR, aux frais exclusifs du copropriétaire.
 - 3 - 3^{ème} appel impayé, saisine du tribunal d'instance (moins de 10 000 €) par le syndic et sans avocat.
 - 4 - Application d'un taux d'intérêt de 10 % aux sommes dues à compter de la mise en demeure.
 - 5 - En cas d'impossibilité de recouvrement par les voies précédentes, autorisation permanente est donnée au syndic d'engager une procédure immobilière de saisie auprès du tribunal de grande instance.
 - 6 - Le choix de l'avocat chargé de la saisie sera effectué en Assemblée Générale avec une mise en concurrence d'au moins trois propositions de conventions d'honoraires forfaitaires.
- En cas de non-respect par le syndic de ce protocole, sa responsabilité sera engagée et les frais d'avocat nécessaires au règlement des impayés lui seront réclamés.
- Pour rappel, la loi impose aux copropriétaires de régler leurs appels spontanément conformément aux votes des budgets votés en AG, c'est-à-dire dès le vote du budget et sans attendre les appels du syndic.
- Il est recommandé aux copropriétaires de mettre en place des virements permanents mensuels afin d'étaler la charge et de faciliter la gestion de l'immeuble.



Actualité Juridique

Nouveaux dispositifs, nouvelle prime

Les bâtiments représentent le 2^e poste d'émissions de gaz à effet de serre en France, juste après les transports.

Il s'agit par conséquent d'un enjeu majeur de l'indispensable transition écologique.

De nouveaux dispositifs seront donc mis en place, dès le 1^{er} janvier 2020.

En effet, le rythme actuel des rénovations de logements demeure insuffisant notamment pour les copropriétés principalement pour des raisons budgétaires.

Un premier constat fait dans le cadre du Forum de l'ordre des architectes qui se tiendra du 21 au 23 novembre 2019, 148 Faubourg St Martin 75010 PARIS, a été de mettre en évidence l'éparpillement, la complexité et l'instabilité des aides attribuées selon des barèmes, des règles d'éligibilité et des modalités différentes.

De même, les prêts collectifs n'ont pas atteint les objectifs requis du fait de la disparition du crédit foncier mais aussi du durcissement des conditions d'obtention par Domofinance qui exige un seuil minimum de 100 000 euros.

Le gouvernement a donc décidé de mettre en place un plan d'amélioration des aides, pour les rendre plus simples, plus justes et plus efficaces.

A compter de 2020, une prime unifiée se substituera au CITE et à l'aide de l'ANAH « Habiter mieux agilité ».

Avec un montant fixé en euros selon le type de travaux, cette prime sera calculée en fonction du taux de réduction des émissions de CO₂ pour les revenus modestes.

La prime sera versée dès la fin des travaux mais les copropriétaires devront toujours faire l'avance des travaux.

Une plateforme nationale gérée par l'ANAH permettra de déposer sa demande en ligne, ce qui est déjà le cas pour les subventions existantes.

En 2020, cette prime unique sera réservée exclusivement aux ménages modestes et très modestes (selon les barèmes de l'ANAH), puis en 2021 pour tous les ménages éligibles sous forme de crédit d'impôts.

Les Certificats d'économie d'énergie pourront continuer à financer les travaux en complément des primes de l'ANAH.

S'agissant des aides consacrées aux copropriétés, jugées imparfaites par le gouvernement, notamment l'éco-PTZ collectif, un dispositif ad hoc devrait être élaboré en 2021 dans le sillage de la réforme de la copropriété par ordonnances.

La certification qualité « Reconnu Grenelle de l'Environnement » (RGE) sera revue afin d'apporter une réelle fiabilité.





**Tribune
libre**

PRÉVENTION ET EXTINCTION D'UN FEU NAISSANT

Philippe PICHAT

1. RETOUR D'EXPÉRIENCE

La soutenabilité et la conductivité thermique des matériaux de construction semblent avoir pris ces dernières années une importance particulière, notamment par rapport à l'incombustibilité des constructions. Des mesures concrètes et économes sont ici rappelées pour améliorer la prévention et l'extinction des feux débutants.

Londres le 14 juin 2017 : 72 morts alors que la tour de 24 étages avait été rénovée (isolation thermique) l'année précédente au coût de 6 millions de livres Sterling. La lutte contre le feu est l'affaire de professionnels bénéficiant de moyens importants mais souvent sollicités pour d'autres missions. En France, toutes les 6 minutes, surgit un nouvel incendie. Le feu, compte tenu de cette fréquence, de son impact matériel et humain, ne devrait-il pas être mieux connu ? Les humains vivront en pourcentage croissant en milieu urbain dans des immeubles comprenant logements, locaux professionnels variés (bureaux, ateliers, garages...), des gaines de circulation de fluides, des câbles, des tuyauteries et un stockage de déchets.

Dès mon enfance à Verzé en Bourgogne, les préoccupations de prévention et d'extinction des incendies étaient présentes sous mes yeux, sur le mur de la salle à manger, par l'équipement de notre ancêtre Jean Guérin.

Ces préoccupations familiales ont été intensifiées et actualisées lors d'un déplacement aux USA à l'IIT (Illinois Institute of Technology), dans un taxi dont le conducteur avait un important surpoids. Il saisit mon regard et d'une voix émue m'expliqua : « *Dans un incendie, j'ai perdu ma femme, mes deux enfants, notre maison. Ce drame pourrait arriver à d'autres* ». Le texte suivant souhaite contribuer à ce que ces drames soient moins fréquents. Cet objectif est moins aisé à atteindre que l'on pourrait espérer. Encore récemment, l'architecte d'une copropriété déclarait de façon péremptoire, en A.G., alors que le syndic lui demandait son avis sur des travaux effectués par un copropriétaire : « *Il n'y a pas de problème de solidité, donc tout va bien* ». C'était oublier le comportement au feu des locaux en question ! Il n'est donc pas superflu en dépit des articles, manuels, livres existants sur le feu de rappeler sa nature et les actions de prévention et d'extinction que l'on peut mener sur un feu naissant.



Figure 1: Tour de Grenfell après l'incendie

2. LE FEU ET LES MATIÈRES COMBUSTIBLES

Le feu est le résultat d'une réaction physico-chimique entre une matière combustible et l'oxygène de l'air, déclenchée par un apport d'énergie. Une température élevée de plusieurs centaines de degrés Celsius est ainsi atteinte. Rappelons que les matières combustibles dans un immeuble sont les matériaux de construction plus celles utilisées quotidiennement par ses habitants. Les principales matières combustibles sont : le pétrole et ses dérivés, fioul, matières

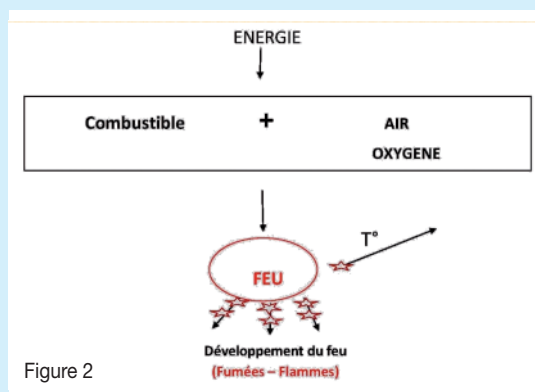


Figure 2



plastiques... caoutchoucs... Le gaz de ville, les gaz butane et propane, le bois et ses dérivés papier, carton, les végétaux et les déchets. Ceux-ci, triés, les matières incombustibles ayant été enlevées (verre, céramique, métaux...) servent d'ailleurs à fabriquer industriellement du combustible de substitution utilisé par exemple pour le chauffage urbain, ce qui donne une indication sur leur combustibilité.

La réaction exothermique entre une matière combustible constituée majoritairement de carbone C et l'oxygène de l'air peut être représentée par $C + \text{Oxygène} \rightarrow \text{CO}_2 + \text{Chaleur}$. Les combustibles sont généralement constitués non seulement de carbone C mais aussi d'hydrogène H_2 qui réagit avec l'oxygène de l'air en donnant une autre réaction exothermique.

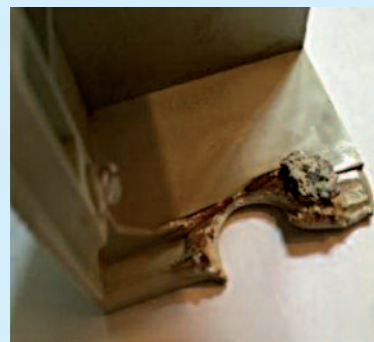
3. LES SOURCES D'ÉNERGIES SUSCEPTIBLES D'AMORCER UN FEU, DÉVELOPPEMENT DU FEU

Pour se déclencher, ces réactions de combustion ont besoin d'un apport d'énergie extérieur :

A) ELECTRIQUE

Les liaisons électriques doivent être périodiquement vérifiées, resserrées précautionneusement. Sinon l'arrivée du courant dans le disjoncteur peut être au départ d'un mauvais contact, d'une étincelle, d'un arc électrique détériorant l'armoire électrique dont le matériau fond (voir fig.4).

Une méthode judicieuse pour repérer l'échauffement d'un circuit électrique est l'utilisation de caméras thermiques permettant de détecter des dysfonctionnements invisibles à l'œil nu par mesure de radiations infrarouge.



Les isolants électriques, les fils et les câbles peuvent subir un vieillissement prématuré. Citons aussi le dysfonctionnement de disjoncteurs, d'appareils électroménagers défectueux mal entretenus, mal utilisés...

Mise à Terre : lorsque les charges électriques des matériaux ne sont pas évacuées, elles s'accumulent et peuvent provoquer d'intenses décharges électriques susceptibles d'amorcer un feu. Combien d'immeubles d'habitation ont une prise terre selon la norme NFC 15 - 100 ? Un parafoudre ?

B) MÉCANIQUE : chocs

C) THERMIQUE (flamme, braise, mégots incandescents, fil électrique porté au rouge, radiations solaires...). Nous savons qu'il est plus facile d'enflammer certaines substances que d'autres, par exemple du gaz de ville avec la simple étincelle d'un allume-gaz, tandis que pour du carton, nous avons besoin d'une flamme. Il est en conséquence souhaitable d'avoir des éléments de choix entre les matériaux selon leurs propriétés physico-chimiques :

- a) Température d'ignition c'est-à-dire celle à partir de laquelle un combustible peut s'enflammer spontanément à l'air.
- b) Pouvoir calorifique (PC) quantité de chaleur dégagée par une substance brûlant dans les conditions optimales. Le fioul domestique, par exemple, a un PC environ double de celui du bois sec.
- c) Vitesse de dégagement de la chaleur plus élevée pour un liquide que pour un solide, toutes choses égales par ailleurs.
- d) Pouvoir d'émission de gaz toxiques. (y compris toxicité par anoxie)
- e) Résistance au feu, temps pendant lequel un élément de construction peut jouer son rôle (stabilité mécanique, coupe-feu, étanchéité aux fumées)

4. DÉVELOPPEMENT DU FEU

Il se fait par conduction, convection, rayonnement ; il y a formation de fumées et projection de particules, d'escarbilles incandescentes, voire enflammées. Sous l'action de la chaleur produite par le feu naissant, les substances peuvent changer d'état physique. Par exemple une matière plastique courante comme le polyéthylène dès environ 140 C° fond et prend ainsi un état favorable à l'augmentation de la vitesse de combustion. Un combustible déjà liquide, lui, peut se vaporiser et, éventuellement, se mettre sous une forme gazeuse favorable à une réaction explosive. Un bris de vitrages dans un bâtiment peut créer un fort courant d'air. *Une nuit à Menton, nous avons été réveillés par une odeur âcre accompagnée de fumées qui commençaient à se glisser dans l'appartement. Nous avons pu, en abandonnant toutes nos affaires, sortir dans l'escalier de la copropriété déjà obscurci. Le feu s'était déclaré dans le local à ordures en sous-sol de l'immeuble, donc avec formation de fumées dangereuses.*

Composants combustibles des ordures ménagères

- Bois et ses dérivés : papiers, carton
- Cuir et textiles (laine, coton, polyester, polyamides...)
- Matières plastiques (polyéthylène, polypropylène, polystyrène)
- Elastomères (caoutchoucs)

L'occupant du dernier étage d'un immeuble parisien de l'avenue du Bel-Air eut moins de chance, son matelas en matière synthétique prit feu en dégageant des fumées particulièrement toxiques auxquelles il succomba.

5. PRÉVENTION CONTRE LE FEU

Le bon sens devrait inciter à l'emploi de matériaux incombustibles :

UTILISATION DES MATÉRIAUX INCOMBUSTIBLES

Ce sont les matériaux minéraux extraits du sol ou du sous-sol :

- Béton et dérivés : sables, cailloux, liants hydrauliques, armatures (acier...), agrégats légers (argile cuite *fig.4c*, vermiculite expansée *4d*, mâchefer *4b*).
- Béton cellulaire
- Terre cuite : brique, tuile, céramique
- Verres : vitrages, mousse de verre *fig.4a*
- Fer, autres métaux et leurs alliages
- Plâtre : mortier, mousse et plaques

Figure 4: Matériaux de construction incombustibles

a) Mousse en verre

b) Mâchefer

c) Argile cuite

d) Vermiculite expansée

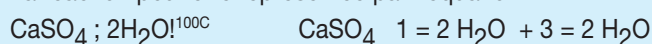




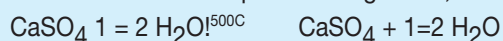
Leur emploi n'est pas favorisé actuellement, en raison de la priorité accordée à l'isolation thermique. Le matériau le plus utilisé dans le monde, 20 milliards de tonnes par an, est le béton de ciment PORTLAND. Ce dernier est un liant constitué principalement de molécules de silice, d'alumine, oxydes stables vis-à-vis de l'oxygène de l'air. Il lie en un bloc monolithique, de résistance mécanique élevée, des sables et des cailloux incombustibles. Le béton de ciment alumineux a de surcroît des propriétés réfractaires. Si l'ouvrage a des murs en parpaings de béton, la couverture est une dalle du même matériau recouverte de panneaux de 50 cm de mousse de verre isolante, eux-mêmes recouverts de terre, mise en végétation. En plus d'être incombustible, cette construction favorise la biodiversité tout en s'intégrant dans le paysage.

Certains matériaux incombustibles chauffés, lors d'un début d'incendie, sont « actifs » contre le feu en déclenchant une réaction endothermique avec émission de vapeur d'eau. C'est le cas du plâtre par exemple.

En effet, le plâtre contient deux molécules d'eau, pourcentage considérable, susceptibles de s'évaporer en absorbant de la chaleur. La réaction peut être représentée par l'équation :



Dans le cas où la température augmente, la réaction endothermique (43,7 kcal/kg de gypse) continue et l'on a :



Lorsque le plâtre appliqué sur un support a été complètement déshydraté, il reste encore un agglomérat qui continue à protéger le support du contact direct des flammes.

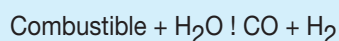
ASSOCIATION DE MATÉRIAUX COMBUSTIBLES ET INCOMBUSTIBLES

Ce dernier peut être du plâtre, utilisé pour recouvrir le bois ou incorporé par exemple dans une porte coupe-feu.

Cette association permet une réduction effective du nombre de départs de feux.

6. EXTINCTION D'UN FEU NAISSANT

Le schéma de la naissance d'un feu vu précédemment (*figure 2*) incite à effectuer une isolation des substances combustibles de l'air, par exemple au moyen d'une poudre incombustible. C'est une méthode peu onéreuse qui a fait ses preuves et c'est pourquoi de nombreux parkings collectifs sont dotés de bacs à sable et de seaux. C'était le métier d'un voisin à Houston (Texas) d'intervenir en particulier sur les feux d'hydrocarbures au moyen de poudres propulsées à l'azote. En effet, l'eau, en quantité insuffisante, déclenche la réaction décrite dans l'équation



le monoxyde de carbone et l'hydrogène étant tout deux très inflammables !

Cependant l'eau projetée sur le feu en réduit la température et de surcroît son efficacité peut être améliorée par l'addition du gaz carbonique, de phosphates, de borates... qui forment une substance moussante, vitreuse et isolante de l'air.

Certains immeubles disposent d'un compartiment pour faciliter le travail des pompiers depuis la rue.

L'utilisation d'un extincteur adapté permet l'arrêt d'un feu avec les moyens limités, peu coûteux, ainsi que la rappelle ce récit : Jacques, ingénieur, sortait de son bureau situé au rez-de-jardin et entendit un appel anxieux à partir d'une fenêtre du 1^{er} étage de l'immeuble :

« Monsieur, Monsieur, venez vite, il y a le feu chez moi ». Jacques saisit un extincteur proche et bondit au 1^{er} étage. Le feu fut éteint immédiatement grâce à la célérité de Jacques et à l'utilisation d'un extincteur de capacité suffisante.

Que s'était-il passé ? Mademoiselle avait enlevé son vernis à ongle avec du dissolvant (acétone) à bas point d'évaporation sans prendre la précaution de refermer le flacon ! Puis elle avait utilisé un sèche-cheveux. L'élément chauffant de celui-ci ayant une température de l'ordre de 700° C bien suffisante pour initier la combustion entre le solvant composé de carbone et d'hydrogène et l'air ambiant. Sans cette extinction rapide, le feu aurait sans doute eu le temps de commencer à embraser l'immeuble ancien à pans de bois avant l'arrivée des secours. Ce type d'action rapide suppose en effet un accès facile à toutes les parties d'un immeuble, y compris les parties privatives, ce qui n'est pas toujours le cas. En effet, l'inflation immobilière a contribué à transformer des combles en logements privatifs. Celles-ci ne peuvent donc plus servir de point d'accès pour les pompiers. Cette situation contribue à ralentir la lutte contre les incendies alors que celle-ci suppose une vitesse maximale pour être réellement efficace.

7. CONCLUSION

Depuis quelques années, des préoccupations d'allègement, d'isolation thermique et de soutenabilité ont été privilégiées y compris pour les actions de R&D. Or il n'en a pas toujours été ainsi pour des considérations d'ignifugeabilité.

- La première des préventions est la diminution des sources d'énergies intempestives.
- La deuxième, la diminution des quantités de matériaux combustibles, déchets compris.
- La troisième est de garantir l'accessibilité de tous les locaux, en particulier les combles et sous-sols.
- La quatrième, la propreté des locaux, la matière divisée (poussières) étant facilement inflammable.
- La cinquième est la vigilance et la réactivité des habitants qui ont l'avantage d'être sur place, et dont l'action ne dépend pas des aléas de la circulation.
- La sixième est l'accomplissement d'exercices d'évacuation des résidents comme cela est de mise pour les bâtiments accueillant du public.
- La septième est la mise à disposition d'outils adaptés à des emplacements judicieux, tels que des extincteurs, ainsi que l'accomplissement d'exercices pour se familiariser à leur maniement dès le plus jeune âge (fig 6).

De l'importance de la formation, on ne commence jamais trop tôt !

En dépit de ces précautions, un feu peut toutefois se déclarer, par exemple lors de travaux d'entretien ou de rénovation. Les mesures de préventions abordées plus haut faciliteront cependant grandement les actions d'extinction du feu naissant :

- L'alerte immédiate des professionnels du feu.
- Le fonctionnement automatique des sprinklers et émetteurs de mousse.
- L'action des résidents formés sur les départs de feu
- Localisation précise du foyer.
- Isolation du feu de toute source d'oxygène par les résidents (extincteur...).
- Veille.

Ces mesures de prévention et d'extinction des feux naissants pourront, espérons-le, permettre de sauver des vies face aux incendies.



Figure 6

Les horaires des employés et gardiens d'immeuble

Les employés d'immeuble sont désignés en catégorie A.

L'employé exerce sa mission dans une limite horaire précisée dans son contrat, soit 35 h par semaine (151,67 h/mois) pour un temps complet au maximum.

Il peut bénéficier d'un logement de fonction dans la copropriété mais ce n'est pas obligatoire.

Il peut réaliser des heures supplémentaires à la demande du syndic et être rémunéré à ce titre.

Les gardiens concierges relèvent de la catégorie B mais ne sont pas rémunérés pour un nombre d'heures mais pour des tâches bien définies dans leur contrat et comptabilisées en unité de valeur que vous pouvez moduler.

Il n'est pas possible de faire exécuter et de payer des heures supplémentaires.

Ils bénéficient d'un logement de fonction dans leur contrat.

Le maximum d'UV est fixé à 10 000 et correspond à un temps plein.

Majorité pour surélever

La décision de surélever ou de céder le droit de surélever se vote en Assemblée Générale à la majorité de

l'article 26 (majorité des 1/2 à savoir 50 % + 1 des copropriétaires et 2/3 des tantièmes), ou, depuis la loi

Boutin du 25 mars 2009, à la majorité de l'article 25 (majorité simple à savoir 50 % + 1 des tantièmes).

Arbres centenaires proches clôture

La décision n° 2014-394 QPC du 7 mai 2014 du Conseil Constitutionnel qui précise :

Le principe relève de l'art. 672 du code civil

Article 672 Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

« Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire ».

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Cependant, il existe des exceptions Conformément à la décision n° 2014-394 QPC du 7 mai 2014 du Conseil Constitutionnel :

L'article 672 prévoit cependant trois exceptions, permettant au propriétaire d'échapper à l'arrachage ou à la réduction :

- tout d'abord, le titre, c'est-à-dire la convention : les voisins peuvent se mettre d'accord pour aménager la distance, la hauteur, ou la servitude de recul de manière différente de celle prévue par la loi puisque les

articles 671 et 672 ne sont pas d'ordre public ;

- ensuite, la « destination du père de famille » : cela suppose, selon l'article 693 du Code civil, que « les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ». Il s'agit ainsi de préserver une plantation qui existait déjà au moment de la division du fonds ;

- enfin, la prescription trentenaire : si un arbre dépasse la hauteur autorisée, et que le voisin reste inactif pendant 30 ans, il ne peut plus réclamer son arrachage ou sa réduction.



Un pouvoir ne peut être donné qu'à un autre coloti dans les ASL

Article 24 Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 : « Un membre du syndicat peut se faire représenter en réunion de syndicat par l'une des personnes suivantes : 1) un autre membre du syndicat ; 2) son locataire ou son régisseur ; 3) en cas d'indivision, un

autre coindivisaire ; 4) en cas de démembrement de la propriété et selon les modalités de mise en œuvre des dispositions du deuxième alinéa de l'article 3 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 susvisée, l'usufruitier ou le nu-propriétaire.

Le mandat de représentation est écrit et ne vaut que pour une seule réunion. Il est toujours révocable. Une même personne ne peut détenir un nombre de pouvoirs supérieur au cinquième des membres en exercice du syndicat. »

Conditions de création des ASL

Le dossier de déclaration doit comporter :

- les statuts de l'association en double exemplaire,
- la déclaration de chaque adhérent précisant les désignations cadastrales et la contenance des immeubles pour lequel il s'engage, une feuille de présence à l'assemblée qui a approuvé le transfert peut suffire.
- la copie du plan parcellaire des immeubles inclus dans le périmètre de l'association déjà publié lors de la création de la copropriété,
- le formulaire prévu en vue de la publication au Journal officiel d'un extrait des statuts.

Un récépissé daté et signé est délivré par la préfecture, ou la sous-préfecture dans les 5 jours suivant la réception du dossier complet de déclaration.

Les services préfectoraux transmettent à la Direction de l'information légale et administrative (Dila) la demande d'insertion pour publication au JOAFE dans le mois suivant la date de délivrance du récépissé. Cette insertion est facturée directement par la Dila à l'association.

Pour pouvoir justifier de l'existence et de la capacité juridique de l'association, les dirigeants peuvent télécharger une copie de l'annonce publiée au Journal officiel appelée

témoin de parution. Ce document est à conserver durant toute la vie de l'association.

Toute modification des statuts et la dissolution de l'association doivent être déclarées. La déclaration doit être effectuée dans les 3 mois suivant la délibération approuvant la modification ou la constatation par le président que les conditions statutaires de dissolution sont remplies.

Ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 relatif aux associations syndicales de propriétaires



Le courrier des lecteurs



Lors du contrôle nous avons trouvé une facture d'archivage. Nous pensions que cette mission faisait partie du forfait, qu'en est-il ?

Le décret du 20 avril 2010 amendant l'article 33 du décret du 17 mars 1967 dispose que :

« *La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic* ». La loi ne distingue plus les archives « utiles » et non utiles. Le syndic ne peut alors pas exiger de frais supplémentaires pour l'exécution de cette mission de gestion courante.

Le syndic ne peut donc pas les facturer en plus de son forfait.

Le problème réside dans les contrats d'archivage antérieur à la mise en place du contrat-type forfaitaire.

Pour supprimer cette charge il convient de faire rapatrier les archives chez le syndic.



Nous n'avons pas de compteurs individuels d'eau et de chauffage et nous nous interrogeons sur une éventuelle obligation en la matière.

1) Pour les immeubles construits depuis 2005, la pose de compteurs divisionnaires est une obligation légale à compter de 2006.

L'obligation de comptage individuel de l'eau froide est en vigueur depuis 2006.

Elle s'applique aux immeubles construits à partir de cette année, sans effet rétroactif.

Code de la Construction et de l'Habitation L135-1 :

« *Toute nouvelle construction d'immeuble à usage principal d'habitation comporte une installation permettant de déterminer la quantité d'eau froide fournie à chaque local occupé à titre privatif ou à chaque partie privative d'un lot de copropriété ainsi qu'aux parties communes, le cas échéant* ».

2) Pour les immeubles construits avant 2005

La pose des compteurs d'eau individuels peut être votée à la majorité simple des copropriétaires.

Lorsque les compteurs ne sont pas obligatoires dans le cadre de la réglementation, ce sont les propriétaires ou copropriétaires qui décident.

Loi n°65-557 modifiée le 6 août 2015 - Statut de la copropriété des immeubles bâtis : Art. 25 alinéa k).

« *Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'installation de compteurs d'eau divisionnaires* ».

Concernant les copropriétés pourvues d'un chauffage collectif avec eau chaude

Les compteurs d'eau chaude individuels sont obligatoires sur les immeubles construits après 1974.

L'obligation de comptage individuel de l'eau chaude est en vigueur depuis 1974. Elle s'applique aux immeubles pourvus d'un chauffage collectif et construits à partir de cette année.

Code de la Construction et de l'Habitation R131-1 :

« *Les frais de combustible et d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude sont répartis proportionnellement (...) à la mesure directe (...) de la quantité d'eau chaude fournie à chacun des locaux* ».



Je suis syndic bénévole et souhaite demander une indemnité, à quelles cotisations sera-t-elle soumise ?

La rémunération perçue par un syndic bénévole est soumise à l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices non commerciaux.

Le montant de la rémunération à partir duquel s'appliquent les charges sociales correspondantes est de 4,881 €.

La rémunération est également soumise à des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, etc.).

Pour les calculer :

Appliquer un abattement forfaitaire pour frais professionnels de 34 % (le montant minimum de cet abattement est égal à 305 €).

Appliquer un taux de 15,5 % au titre des prélèvements sociaux.

Exemple : pour un syndic bénévole qui perçoit 1 000 € brut, il devra payer $15,5 \% \times (1\,000 - 305) = 107,72 \text{ €}$.

Par ailleurs, il est nécessaire de faire une déclaration de revenus à l'Urssaf.



VIE DE L'ASSOCIATION

NOS PERMANENCES EN RÉGION

BORDEAUX	Une permanence se tient chaque 4 ^e lundi du mois de 14h à 16h, à Athénée - Place St-Christoly - Salle Médoc - 33045 Bordeaux
LILLE	Une permanence se tient chaque 2 ^e jeudi du mois de 17h à 18h, Maison des Associations - 74 rue Royale - 59000 Lille
ANNEMASSE	Bientôt, une ouverture de permanence sur Annemasse
CHAMBÉRY	Une permanence se tient chaque 3 ^e lundi du mois de 14h à 17h, à la Maison des Associations - 67 rue St-François de Sales - 73000 Chambéry
ÉPINAY-SUR-SEINE	Une permanence se tient chaque 2 ^e mardi du mois de 18h à 20h, au 7 rue Mulot - 93800 Épinay-sur-Seine
GRENOBLE	Une permanence se tient chaque 3 ^e mardi du mois de 14h à 17h, à la Maison des Associations - 6 rue Berthe de Boissieux - 38000 Grenoble
LE MANS	Une permanence se tient chaque 2 ^e jeudi du mois de 14h à 18h, à la Maison des Associations - rue d'Arcole - 72000 Le Mans
LYON	Une permanence se tient chaque 3 ^e lundi du mois de 18h à 20h, à la Maison des Associations - 28 rue Denfert Rochereau - 69004 Lyon 4 ^e
MARSEILLE	Une permanence se tient chaque 1 ^{er} lundi du mois de 14h à 17h, à la Cité des Associations - 93 la Canabière - 13001 Marseille
NICE	Une permanence se tient chaque 3 ^e vendredi du mois de 14h à 17h, à la Maison des Associations - 50 bd St-Roch - 06300 Nice
RENNES	Une permanence se tient chaque 1 ^{er} jeudi du mois de 15h à 18h, au 6 cours des Alliés - 35000 Rennes
TOULOUSE	Une permanence se tient chaque 1 ^{er} mardi du mois de 14h à 16h, au 3 place Guy Hersant, salle 0.1 - 31031 Toulouse

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

LES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

NOUS ÉLARGISSEMENT NOS SERVICES !

Devis et facturation sur demande au siège de l'ANCCS à adresser exclusivement à :
ancc-allain@orange.fr
 ou par courrier
 au 5, rue Firmin Gémier - 75018 PARIS

Étude de dossiers	Forfait 180 € HT <i>Sur devis si sup. à 3h</i>
Aide à l'établissement de l'ordre du jour de l'AG et de la trame de PV	Forfait 180 € HT
Assistance aux assemblées générales, aux réunions du conseil syndical (selon disponibilité)	Forfait 300 € HT
Audit et mise à jour des statuts des associations syndicales libres (délai 1 mois mini)	Forfait 200 € HT
Récupération des statuts à partir d'un fichier pdf	Forfait 60 € HT
Participation à des formations juridiques (1) et comptables (2)	Gratuit
Logiciel comptable	180 € HT
Mise en place et formation sur le logiciel comptable ANCC	100 € HT/h
Aide à la clôture des comptes	200 € HT
Aide à la lecture des appels de charges (hors contentieux) / année vérifiée	200 € HT
Gestion de la comptabilité (délai de traitement des comptabilités selon disponibilité)	60 € HT/ lot / an
Audit contrat syndic	200 € HT/ contrat



VIE DE L'ASSOCIATION

NOS REVUES

N° revue	Thème du dossier principal	Adhérent	Non-adhérent
60	Le décret comptable et son arrêté	5 €	8 €
61	Un administrateur judiciaire dans la copropriété : comment ? pourquoi ?	5 €	8 €
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 €
66	Les travaux	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	5 €	8 €
	- 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		
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 €
91	Le développement durable dans la copropriété	5 €	8 €
92	Le financement des travaux	5 €	8 €



VIE DE L'ASSOCIATION

NOS REVUES

N° revue	Thème du dossier principal	Adhèrent	Non-adhèrent
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	5 €	8 €
97	La loi ALUR	5 €	8 €
98	Les ascenseurs	5 €	8 €
99	Les parties communes	5 €	8 €
100	La centième	5 €	8 €
101	Les accès aux parties privatives	5 €	8 €
102	Les ASL	5 €	8 €
103	Résoudre les conflits à l'amiable	5 €	8 €
104	La mise en concurrence des syndics	5 €	8 €
105	La mise en concurrence des marchés	5 €	8 €
106	La rénovation énergétique	5 €	8 €
107	La loi ALUR	5 €	8 €
108	Le compte séparé	5 €	8 €
109	Le dégât des eaux	5 €	8 €
110	Le stationnement en copropriété	5 €	8 €
111	Les impayés	5 €	8 €
112	La procédure d'alerte	5 €	8 €
113	L'administrateur provisoire	5 €	8 €
114	Réussir son assemblée générale	5 €	8 €

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS :

Adressez votre commande à notre siège : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris, **ou par** courriel à contact@ancc.fr.
Nota : de 1 à 2 revues, prévoir 3,04 € de frais de port.



VIE DE L'ASSOCIATION

FORMATION DES SYNDICS

BÉNÉVOLES, PROFESSIONNELS ET DU PERSONNEL

RÉALISÉE PAR :

- une juriste notaire de formation,
- une juriste spécialisée en convention collective des gardiens concierges,
- une juriste expérimentée en ASL et
- une avocate.

Actualisation des connaissances de la loi ALUR et de 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 charges
- Travaux : cahier des charges, vote, suivi, réception et clôture
- Responsabilité du syndicat de copropriété
- Responsabilité du conseil syndical
- Responsabilité des copropriétaires



Formations gratuites* :

2^e semestre 2019

Objet de la formation	Date	Lieu
Le syndic bénévole et le passage en ASL	Jeudi 5 octobre 2019	Rennes
	Lundi 7 octobre 2019	Marseille
	Mardi 8 octobre 2019	Toulouse
	Lundi 14 octobre 2019	Paris
	Mardi 15 octobre 2019	Epinay
	Vendredi 18 octobre 2019	Le Mans
	Lundi 21 octobre 2019	Chambéry 14h
	Lundi 21 octobre 2019	Lyon 18h
	Mardi 22 octobre 2019 à 14h	Grenoble
	Vendredi 25 octobre 2019	Nice
	Lundi 28 octobre 2019	Bordeaux
Les appels de charges	Lundi 4 novembre 2019	Marseille
	Mardi 5 novembre 2019	Toulouse
	Jeudi 7 novembre 2019	Rennes
	Lundi 11 novembre 2019	Paris
	Mardi 12 novembre 2019	Epinay
	Vendredi 15 novembre 2019	Le Mans
	Lundi 18 novembre 2019	Chambéry 14h
	Lundi 18 novembre 2019	Lyon 18h
	Mardi 19 novembre 2019	Grenoble 14h
	Vendredi 22 novembre 2019	Nice
	Lundi 25 novembre 2019	Bordeaux
Les convocations d'assemblée	Lundi 2 décembre 2019	Marseille
	Mardi 3 décembre 2019	Toulouse
	Jeudi 5 décembre 2019	Rennes
	Lundi 9 décembre 2019	Paris
	Mardi 10 décembre 2019	Epinay
	Vendredi 13 décembre 2019	Le Mans
	Lundi 16 décembre 2019	Chambéry 14h
	Lundi 16 décembre 2019	Lyon 18h
	Mardi 17 décembre 2019	Grenoble 14h
	Vendredi 20 décembre 2019	Nice
	Lundi 23 décembre 2019	Bordeaux

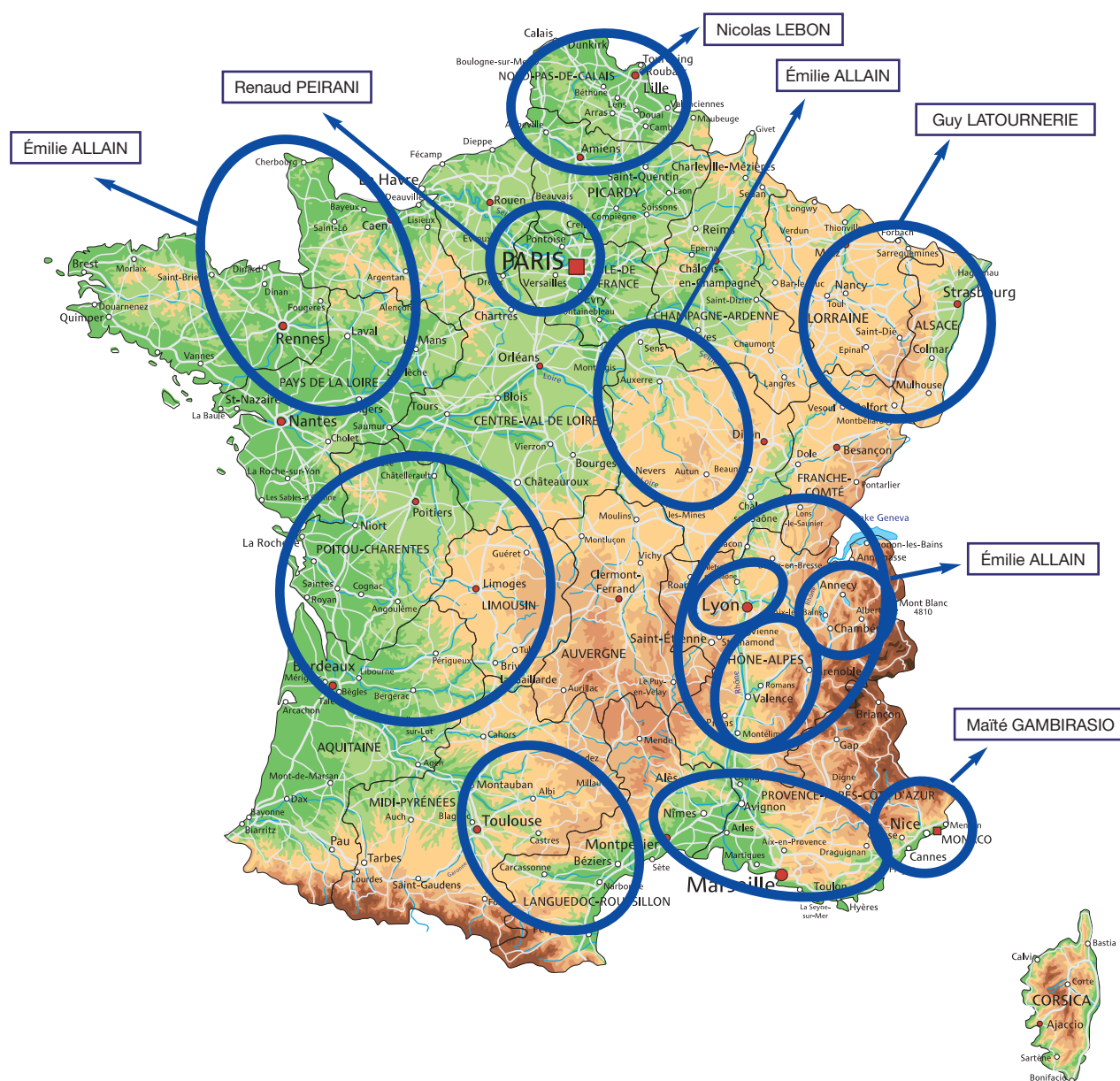
site Internet
ANCC.FR

Tarif : gratuit pour les adhérents, 30 € pour les non-adhérents.
Inscription par mail à contact@ancc.fr, ou par tél : 01 42 22 14 14



VIE DE L'ASSOCIATION

L'ANCC EN RÉGIONS - NOS DÉLÉGUÉS



Émilie ALLAIN	06 85 11 10 23	ancc.allain@gmail.com
Gérard ESCLEYNE	06 90 91 91 28	escleyne.gerard@orange.fr
Maité GAMBIRASIO	06 22 56 78 82	mt.gambirasio@gmail.com
Guy LATOURNERIE	06 09 32 04 96 / 03 88 64 11 41	guy.latournerie@free.fr
Nicolas LEBON	06 58 29 10 00	nicolas.lebon@avocat-conseil.fr
Renaud PEIRANI	06 07 51 87 39	renaud.peirani@gmail.com

INFOS ÉCONOMIQUES

CHIFFRES DU TRIMESTRE

Taux des prêts immobiliers aux particuliers

Dans le champ d'application des articles L. 312-1 à L. 312-36 du Code de la consommation	Prêts à taux fixe	Prêts à taux variable	Prêts relais
Taux effectif pratiqué au 4 ^e trimestre 2019 par les établissements de crédit (%)	2,08 %	1,81 %	2,24 %
Seuil de l'usure applicable au 4 ^e trimestre 2019 (%)	2,77 %	2,41 %	2,99 %

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

Droits de mutation

	Communes	Département	État
Droits de mutation perçus par les notaires	1,20 %	3,8 à 4,5 %	2,37 % du montant du droit départemental

Source : <http://www.frais-de-notaire.fr>

Indice de référence des loyers

	1 ^{er} trimestre		2 ^e trimestre		3 ^e trimestre		4 ^e trimestre	
	Indice	% sur 1 an	Indice	% / an	Indice	% / an	Indice	% / an
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	125,25	0,00	125,50	1,20
2017	125,90	0,51	126,19	0,75	126,46	0,90	126,82	1,50
2018	127,22	1,05	127,77	1,25	128,45	1,57	129,03	1,74
2019	129,38	1,70	129,72	1,53				

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

Taux d'intérêt légal

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		2017		2018		2019	
									1 ^{er} semestre	2 ^e semestre	1 ^{er} semestre	2 ^e semestre	1 ^{er} semestre	2 ^e semestre	1 ^{er} semestre	2 ^e semestre
Créances des particuliers	3,99 %	3,79 %	0,65 %	0,38 %	0,71 %	0,04 %	0,04 %	0,06 %	4,54 %	4,35 %	4,16 %	4,16 %	3,70 %	3,60 %	3,40 %	3,26 %
Créances des personnes morales									1,01 %	0,93 %	0,90 %	0,90 %	0,89 %	0,88 %	0,86 %	0,87 %

Taux d'inflation en glissement annuel

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
0,9 %	0,5 %	0 %	0,2 %	1,0 %	2,2 %	1,1 %

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

INFOS ÉCONOMIQUES

LES SALAIRES DES GARDIENS CONCIERGES

Salaire de la copropriété

(Convention collective nationale 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	1 457,00	1 477,00	1 497,00	1 517,00	1 647,00	1 707,00
Gardiens, concierges Service complet	10 000 U.V.	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

Avenant 85 du 1^{er} oct. 2014

Autres données du salaire :

Logement (avenant 92 du 17 octobre 2016) :

« 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 de tout indice qui viendrait s'y substituer. Cette révision interviendra tous les ans. Elle sera applicable dès la paie de juin 2017. La variation applicable sera celle correspondant au dernier indice connu au moment de l'établissement de la paie de janvier.

RAPPEL : en 2017, les valeurs au mètre carré sont pour :

la catégorie 1 : 3,090 €,

la catégorie 2 : 2,439 €,

la catégorie 3 : 1,801 €.

À titre d'exemple :

cat. 1, valeur 2017 : 3,090 €, IRL annuel au 1^{er} trim. 2017 : 0,51 %, valeur 2017 : 3,60 €

Électricité : 0,1491 €/kWh.

Astreinte de nuit : 15 € (avenant 95 du 6 oct. 2017).

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

Plafond mensuel de sécurité sociale : 3 311 € au 1^{er} janvier 2018.

Application des avenants d'extension 86, 88 et 92 (arrêté du 04/05/2017 paru au JO le 06/05/2017)

Tous les salaires à partir de juin 2017 devront être calculés selon la nouvelle classification :

Le salaire minimum conventionnel sera égal à :

- catégorie A : 735 + (pesée du poste x 1,2777)

- catégorie B : 735 + (pesée du poste x 1,4993)

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 ».



5, rue Firmin Gémier - 75018 Paris
Tél. : 01 42 22 14 14
www.ancc.fr

Réception des adhérents sur RDV uniquement
du lundi au samedi de 8h00 à 18h00

COURRIEL POUR NOUS JOINDRE
contact@ancc.fr