

COPROPRIÉTÉ



L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE ET LA COPROPRIÉTÉ

Actualité juridique

La loi ELAN

Bon à savoir

Le RGDP





Salon de la COPRO PRIÉTÉ

ENTRÉE

21-22 NOVEMBRE 2018

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 9h00 à 18h00

COURRIEL POUR NOUS JOINDRE
contact@ancc.fr

PUBLICATION TRIMESTRIELLE ÉDITÉE
PAR L'ANCC

Directeur de publication : Émilie ALLAIN

Comité de relecture : Émilie ALLAIN,
Catherine DALLEU, Denis HUGOT,
R. PERANI

Studio et Impression :
GAP Editions Communication
Crédit Photos : Fotolia

ISSN 2261-9828 Dépôt légal juillet 2007

Édito - Émilie ALLAIN 5

Dossier

L'administrateur provisoire et la copropriété 6 à 15



Actualité juridique 16

La loi ELAN, une évolution en demi-teinte

Formations Salon de la copropriété 18

Bon à savoir 19

La loi ALUR et les ASL

Mise en place du RGDP dans les copropriétés

Le courrier des lecteurs 21

Vie de l'association

Nos revues 22

Nos permanences en région 23

Nos délégués 25

Formation des syndicats bénévoles 24

Chiffres du trimestre 26

Le salaire des gardiens concierges 27

L'ANCCS propose l'ouvrage

COPROPRIÉTÉ

réédité régulièrement

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

**EXCLUSIVITÉ
ANCC**

COPROPRIÉTÉ

Collector

**Gérer une
copropriété**



Organes et organisation
Fonctionnement
Gestion
Équipements communs
et services collectifs
Les travaux

Association nationale de la copropriété et des copropriétaires

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

Nom : Prénom :

Adresse :

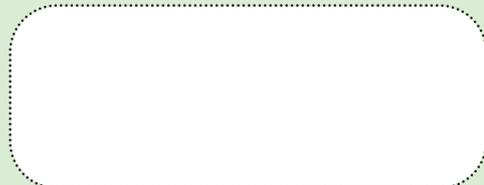
Code postal : Ville :

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
--	--

L'administrateur provisoire

Qu'elle soit subite ou choisie, l'arrivée de l'administrateur dans la copropriété est un choc.

En effet, d'une part, les administrateurs sont formés pour gérer des sociétés en difficulté, rarement pour gérer des copropriétés, ce qui est complètement différent, d'autre part, les copropriétaires s'attendent à une gestion similaire à celle du syndic et ils sont souvent déçus.

Un administrateur n'est pas un gestionnaire ordinaire, il est plus cher, il est plus libre de ses actions et la communication peut être plus difficile.

Il est plus cher car sa rémunération est fixée par un décret et un arrêté pas toujours respectés.

Il est plus libre, car il ne rend compte qu'au tribunal et seulement pour des actes de disposition.

Il ne rend compte qu'au président du tribunal de grande instance rarement aux copropriétaires et souvent évite de faire des réunions avec eux de peur d'être chahuté.

Cette situation peut aboutir à une incompréhension réciproque du fait de la méconnaissance des fonctionnements internes et des attentes des copropriétaires souvent méconnues.

Les frustrations ainsi cristallisées peuvent aboutir à des mises en cause réciproques.

Les copropriétaires ne savent souvent rien des modalités de désignation et encore moins des possibilités de contestation.

L'administrateur peut être désigné à la demande du syndic, du conseil syndical ou de tout copropriétaire qui constate un dépassement du seuil de 25 % des impayés, la disparition du syndic ou l'absence de conservation de l'immeuble, sur simple courrier recommandé au procureur, préfet et maire.

Cette désignation peut aussi résulter d'une procédure en référé devant le tribunal de grande instance.

Une fois désigné, l'administrateur n'a de compte à rendre qu'au tribunal et une simple information à donner au conseil syndical. Les copropriétaires sont ainsi dépossédés du droit de regard sur les prises de décisions.

Cette situation a pu faire croire aux mandataires ad hoc et administrateurs qu'il n'y avait pas de contrôle de leur activité de la part du syndicat, ce qui est la réalité actuelle tant les copropriétaires sont ignorants des possibilités de contestation tant des décisions que des honoraires taxés.

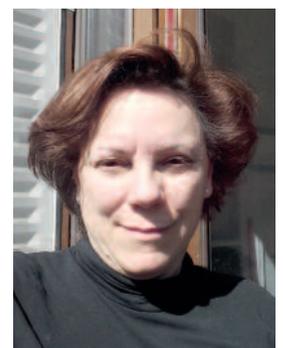
Aussi, ce numéro vient combler cette absence d'informations pour vous permettre non seulement de connaître vos droits dans cette situation, mais aussi de vous donner les moyens de mieux contrôler l'action des mandataires ad hoc et administrateurs.

Ce dossier est d'autant plus important que, depuis la loi ALUR, les mandataires ad hoc et administrateurs peuvent ne pas être des administrateurs de métier mais de simples professionnels reconnus pour leur expertise en la matière comme l'ANCC.

Vous trouverez dans ce dossier un modèle de courrier de contestation auprès du tribunal pour ceux qui sont déjà impactés par ces mesures.

N'hésitez pas à nous contacter s'il restait des questions en suspens après la lecture du dossier.

Bonne lecture



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, Etat descriptif de division-Règlement de copropriété,

EPCI, Etablissement Public de Coopération Intercommunale,

RCP, règlement de copropriété,

SDC, syndicat de copropriétaires,

TGI, tribunal de grande instance,

TI, tribunal d'instance.



Dossier

L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE ET LA COPROPRIÉTÉ

Inévitable, voulue ou opportunité, l'administration provisoire est rarement bienvenue.

Nous allons tenter de démystifier cette profession, et vous donner les informations nécessaires à une bonne compréhension de la fonction et des atouts de cette intervention ponctuelle.

Depuis la loi ALUR, il est possible pour une personne physique ou morale d'être désignée pour ses compétences reconnues.

Ces nouvelles catégories d'administrateur pourraient bien se révéler être des solutions plus efficaces et plus pragmatiques que l'administrateur judiciaire professionnel.

Dans certains cas, le président du tribunal est dans l'obligation de désigner un administrateur provisoire judiciaire ou non judiciaire :

- l'absence de syndic désigné,
- perte du mandat de syndic ou incapacité à assurer sa mission,

Dans d'autres, il s'agit d'une simple possibilité, par exemple dans le cadre de l'art. 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en matière d'impayés de plus de 25 %. Lorsque la demande est mixte, à la fois pour disparition du mandat de syndic et impayés, c'est le moyen le plus grave qui l'emportera.

Cependant, en l'absence de jurisprudence concernant les conditions d'application du nouvel art. 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 par les tribunaux, notamment celui de Nanterre, il

convient de faire usage sans limitation de cette possibilité afin d'obtenir une position ferme de la Cour de cassation sur certains points non abordés, à savoir :

Les administrateurs judiciaires de profession réglementée sont sous contrôle de la Commission nationale des administrateurs (personne physique), et doivent justifier d'une formation spéciale, d'une caisse de garantie et d'une assurance en responsabilité professionnelle.

La situation est identique pour les professions réglementées qui sont soumises aux mêmes règles que les administrateurs professionnels, l'absence de vérification n'aura donc que peu d'incidences.

En revanche, les administrateurs provisoires non judiciaires et non professions réglementées (personnes physiques ou morales) auront-ils à justifier de ces conditions ou en seront-ils exemptés ?

Une première désignation d'un administrateur non professionnel, le 7 mars 2018, a démontré que le président du tribunal de grande instance de Nanterre n'a pas procédé à cette vérification.

C'est ainsi que l'ANCC a été désignée administrateur provisoire d'une copropriété d'Asnières, sans avoir été convoquée et sans avoir attesté de sa garantie financière ni de son assurance responsabilité civile.

Bien entendu, l'ANCC est couverte pour cette nouvelle activité, mais en



Dossier

CODE DE LA COPROPRIÉTÉ

sera-t-il toujours ainsi pour les autres intervenants non professionnels ?

I L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DISPOSE DE SUPER POUVOIRS

A) POUVOIRS CLASSIQUES ET LEUR PARTICULARITÉ

a. Les différences de pouvoirs entre l'administrateur et le syndic

En effet, selon l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, l'exécution des décisions du syndicat

« est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical ».

Dans le cas de l'administrateur, il n'est pas soumis au contrôle du conseil syndical, mais des copropriétaires.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 donne pour tâches au syndic

« d'assurer l'exécution du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale » et « de représenter le syndicat dans tous les actes de la vie civile et en justice ».

L'administrateur n'est pas tenu par le règlement, puisqu'il peut proposer au président du tribunal de grande instance une division de la copropriété soit en syndicats indépendants, soit en syndicats secondaires.

Le syndic dispose de pouvoirs, de proposition dans la préparation des assemblées générales alors que l'administrateur fixe seul l'ordre du jour et en informe les membres du conseil syndical.

Le syndic doit établir le budget prévisionnel du syndicat et le soumettre au vote de l'assemblée générale. Il doit tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie. L'administrateur peut

modifier le budget sans accord de l'assemblée.

b. Pouvoirs du conseil syndical (président du conseil syndical)

Dans le cadre normal de la gestion, le président du conseil syndical est élu par l'assemblée. En revanche, l'administrateur est ipso facto président du conseil dès sa désignation.

S'il existe un président de conseil syndical, son mandat est suspendu pendant la durée du mandat de l'administrateur et ne reprendra jamais, car la fin du mandat réside dans la désignation en assemblée générale d'un nouveau conseil et d'un nouveau syndic.

c. Pouvoir de l'assemblée (décisions unilatérales sans recours possible)

L'administrateur détient les pouvoirs de l'assemblée et peut prendre des décisions unilatérales sans recours possibles, excepté les décisions soumises à l'approbation préalable du tribunal, à savoir : scission, retrait, division.

Les règles de majorité ne sont donc plus applicables.

Les règles de convocation n'ont plus lieu d'être.

La seule obligation de l'administrateur réside dans l'information à donner au conseil syndical concernant les décisions prises au nom de l'assemblée.

Cour d'appel, Aix-en-Provence, 4^e chambre A, 20 Mars 2017 – n° 15/17425

« L'administrateur provisoire ne peut exercer les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires qu'après avis



Dossier

du conseil syndical, dont les membres ont été désignés conformément à la loi et aux stipulations du règlement de copropriété. Ainsi, il lui appartient de convoquer une assemblée générale en vue de faire désigner les membres du conseil syndical et à défaut de saisir le juge sur le fondement de l'article 21 de la loi. L'administrateur provisoire ne peut donc pas désigner lui-même les membres du conseil syndical. »

B) SUPER POUVOIRS

L'administrateur n'est pas un syndic comme les autres, il dispose des pouvoirs de l'assemblée, sous réserve de respecter certaines règles préalables.

a. Pouvoir de suspendre les actions en recouvrement en cours (6 mois)

À compter de sa désignation, l'administrateur doit :

- notifier l'ordonnance à tous les copropriétaires dans le mois de sa désignation afin de permettre la contestation de cette ordonnance.
- faire paraître l'ordonnance au bulletin officiel des annonces civiles afin que tous les créanciers puissent se manifester dans les 3 mois.

Les créances liées au contrat de travail n'ont pas à être déclarées.

La déclaration de créance peut aussi émaner d'un copropriétaire qui aurait effectué des travaux pour le syndicat et doit comporter à peine de rejet :

- l'identité du créancier et les coordonnées de la personne qui le représente,
- le montant de la créance due au jour de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire,
- tout élément susceptible de prouver la créance,
- le mode de calcul des intérêts,
- la nature de la garantie dont la créance est éventuellement assortie,

- l'indication de la juridiction saisie si la créance fait l'objet d'un litige.

À défaut de déclaration de créances ou de déclaration tardive, elle sera considérée comme inexistante et non prise en compte dans le passif de la copropriété.

La liste des créances retenues est publiée au Bodacc.

Les créanciers ont 2 mois à compter de la publication de la liste pour en contester le contenu auprès du tribunal de grande instance.

Les créances suspendues ne sont pas les seules conséquences de cette désignation.

La désignation d'un administrateur judiciaire a d'autres conséquences :

- l'interruption des remboursements d'un emprunt collectif,
- l'interruption et l'interdiction des actions en justice visant à la condamnation du syndicat débiteur ou la résolution d'un contrat pour défaut de paiement,





Dossier

- l'arrêt et l'interdiction des procédures d'exécution ou de distribution,
- la suspension des majorations ou pénalités contractuelles (ainsi que les clauses de résolution contractuelle).

Un projet d'échéancier est proposé par notification aux créanciers, qui ont 2 mois à compter pour faire part de leurs observations.

Ce projet d'échéancier prévoit l'échéancier global et l'échéancier détaillé relatif au créancier concerné.

b. Plan d'apurement définitif

L'administrateur provisoire dépose le plan d'apurement définitif au greffe du TGI pour qu'il soit homologué par le juge.

Ce plan doit présenter :

- l'état des dettes (déclarées et non recouvrables),
- la trésorerie prévisionnelle du syndicat sur la durée du plan (dont les dépenses nécessaires à la préservation de l'immeuble et éventuellement à la réduction des charges et au respect du plan),
- l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires,
- les échéanciers détaillés par créancier.

Certains documents sont joints en annexe, parmi lesquels :

- la liste des travaux nécessaires au redressement financier de la copropriété et à la préservation de l'immeuble,

- la liste indicative des mesures de gestion et des procédures amiables ou contentieuses envisagées,
- les observations du conseil syndical et des créanciers,
- l'état détaillé des impayés des copropriétaires,
- l'inventaire des biens susceptibles d'être vendus,
- le projet de convention d'administration provisoire renforcée si elle existe.

Le plan d'apurement définitif remis au juge ne peut pas excéder 5 ans et doit être notifié :

- à tous les créanciers,
- à chaque copropriétaire,
- et au conseil syndical.

Cette notification doit se faire par lettre recommandée avec avis de réception,





Dossier

ou par voie électronique après accord du copropriétaire préalablement informé de cette possibilité.

c. Effacement des créances

Le juge peut également effacer tout ou partie des dettes du syndicat pour un montant maximal équivalent au montant des créances irrécouvrables. (loi du 10.7.65 : art. 29-3 à 29-7).

d. Décision unilatérale sans vote (avec accord du président)

Le juge peut prononcer la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ou la division du syndicat. Ceci entraînera la modification du règlement de copropriété.

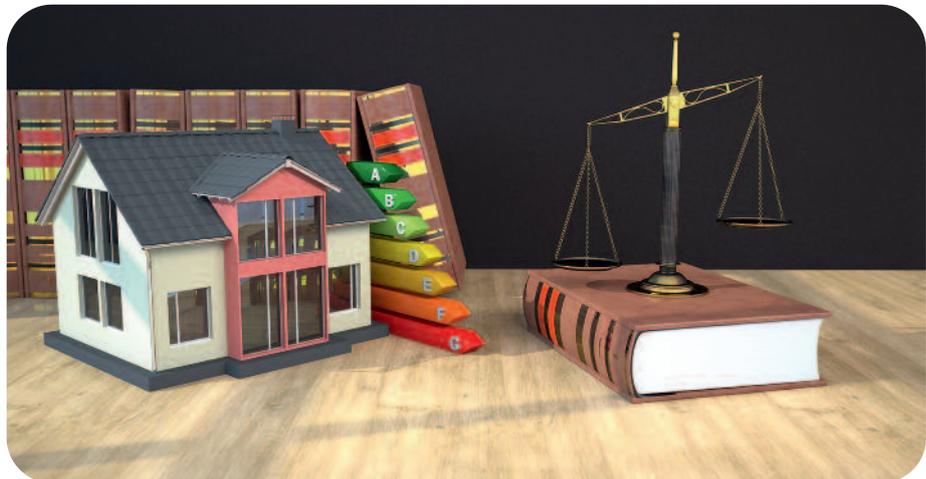
Il peut aussi autoriser l'administrateur à vendre des parties communes (garages, caves, loge-appartement, combles, ou terrain) afin de combler le passif.

L'objectif de la division étant de compartimenter les problématiques et de revenir à des dimensions plus humaines des syndicats (par exemple une copropriété de 1000 lots divisés en 4 syndicats secondaires).

e. Administration provisoire renforcée

Cette procédure est réservée au cas d'une situation financière tellement dégradée qu'elle ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges permettant son redressement.

Le juge peut alors permettre à l'administrateur provisoire, aux termes d'une



convention à durée déterminée que ce juge homologuera, de contracter avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de mise au point de financement d'opérateur de travaux.

Les opérateurs (organisme HLM, SEM, établissement public d'aménagement...) peuvent assister l'administrateur provisoire dans la conduite des travaux et le financement de l'opération (loi du 10 juillet 1965 : art. 29-11 à 29-13).

Cette procédure doit faciliter la réalisation des travaux lourds et complexes nécessaires au redressement de la copropriété et à la conservation de l'immeuble.

f. Plan de sauvegarde (5 ans)

À la demande de l'administrateur ou du syndic, le préfet a la possibilité de constituer une commission qui aura pour mission d'élaborer un diagnostic et de proposer un plan de sauvegarde de la copropriété en difficulté.

Le plan de sauvegarde fait l'objet d'une convention de mise en œuvre entre les personnes de droit public compétentes, l'administrateur provisoire et les personnes privées intéressées.

Cette convention précise l'échéancier des mesures, les conditions de financement, les modalités d'intervention des différents opérateurs, les modalités d'évaluation et de suivi de la copropriété au terme du plan.

Le préfet notifie le plan de sauvegarde arrêté au syndic qui doit le soumettre au vote de l'assemblée générale. Celle-ci peut accepter le plan, demander des modifications ou le rejeter.

À défaut d'assemblée générale ou en cas de rejet des mesures par la copropriété, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) peut saisir le juge aux fins de nommer un administrateur provisoire ou pour déclarer l'état de carence.

Le syndic doit mettre à la disposition du représentant de l'État les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan de sauvegarde moyennant la perception d'honoraires spécifiques. À défaut, sa responsabilité peut être engagée et des sanctions peuvent être prises à son encontre.

L'administrateur provisoire n'est pas chargé du règlement des conflits personnels internes à la copropriété.



Dossier

II CRITIQUES RÉCURRENTES ET ABUS DE POUVOIR DE L'ADMINISTRATEUR

Le décret du 17 août 2015 modifie le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 pour y introduire les mesures d'application relatives :

- aux compétences requises ainsi qu'aux modalités de désignation et de rémunération du mandataire ad hoc et de l'administrateur provisoire ;
- au déroulement de la procédure de mandat ad hoc et à l'exercice de la mission d'administrateur provisoire ;
- aux conditions de mise en œuvre de la procédure de plan d'apurement des dettes (délai, formalités de publicité et de déclaration...) et de la procédure d'effacement des dettes ;
- et aux conditions de recours et d'application de la procédure d'administration renforcée pour les copropriétés placées sous administration provisoire.

A) OBJET DE CONTESTATION POSSIBLE DES COPROPRIÉTAIRES

a. Sur les conditions de désignation

i) Compétences exigées d'une personne physique (décret du 17.3.67 : art. 61-1-2 I)

La personne physique doit disposer :

1. d'une **expérience professionnelle d'au moins trois ans dans la gestion de copropriétés** pour les

administrateurs provisoires et dans le conseil des syndicats de copropriétaires pour les mandataires ad hoc.

Pour les administrateurs provisoires, l'expérience de gestion de copropriété doit avoir concerné une ou des copropriétés faisant l'objet de mesures de police au titre de la sécurité ou de la salubrité sur les parties communes, ou inscrites dans les dispositifs d'OPAH (CCH : L.303-1), de plan de sauvegarde (CCH : L.615-1), d'opérations de requalification de copropriétés dégradées (CCH : L.741-1 ou L.741-2) ou faisant l'objet d'une procédure d'administration provisoire.

Autrement dit, seul un administrateur déjà désigné dans une procédure d'alerte peut être nommé. Il semble que les conditions de la première désignation aient été oubliées, à savoir :

2. d'un diplôme de niveau master 2 attestant de compétences dans les trois domaines suivants : droit civil ; comptabilité ; construction ou gestion technique immobilière.

ii) Compétences exigées d'une personne morale (décret du 17.3.67 : art. 61-1-2 II)

Lorsque le président du tribunal de grande instance (TGI) nomme une personne morale, il désigne en son sein une personne physique ayant le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement du mandat qui lui est confié.

Les conditions de compétence ci-dessus s'appliquent à la personne physique désignée.

L'associé dirigeant assume la responsabilité de la mission.

iii) Garanties exigées du mandataire ad hoc et de l'administrateur provisoire (décret du 17.3.67 : art. 61-1-3)

La personne agissant en qualité de mandataire ad hoc ou d'administrateur provisoire doit attester sur l'honneur de ses compétences lors de l'acceptation d'un mandat.

Elle doit également justifier d'une **assurance** couvrant les conséquences pécuniaires de sa **responsabilité civile** encourue du fait de ses négligences, de ses fautes ou de celles de ses préposés, commises dans l'exercice de son mandat.

En outre, un dispositif de **garantie financière** est prévu pour l'administrateur provisoire qui détient des fonds. La personne ainsi désignée en qualité d'administrateur provisoire doit justifier d'une garantie affectée au remboursement des fonds, effets ou valeurs qu'elle est amenée à détenir dans le cadre de son mandat ainsi que des sommes versées au fonds de travaux (loi du 10.7.65 : art. 14-2).

Toutes ces vérifications sont souvent négligées par les juridictions et il revient aux copropriétaires de vérifier ces points lorsqu'ils envisagent de contester cette désignation non contradictoire.

b. Sur les conditions de prise de décision

i. Communication

Lorsque le conseil syndical ou les copropriétaires n'obtiennent pas de réponse à leur demande auprès de l'administrateur, ils peuvent en référer



Dossier

par courrier recommandé au président du tribunal de grande instance. (Modèle en fin de dossier à adapter)

ii. Absence d'autorisation préalable du tribunal en cas de vente

De même, toutes scissions, cessions, acquisitions de parties communes doivent être soumises à l'accord du président du TGI et faire l'objet d'une communication auprès du conseil syndical et des copropriétaires qui ont un mois pour intervenir en cas de désaccord.

c. Sur le contenu du rapport

Un rapport incomplet ou erroné peut donner lieu à la saisine du président du tribunal de grande instance et à l'engagement d'une procédure en responsabilité professionnelle.

d. Sur la rémunération

L'administrateur soumet ses honoraires fixés par barème à la validation du président du tribunal de grande instance.

Cette taxation peut être contestée dans le mois de sa notification par simple courrier recommandé pour être réduite en fonction des actes réellement effectués.

L'administrateur a droit à un forfait en fonction du nombre de lots (+ 15%) (Barème officiel) et des honoraires variables en fonction des prestations effectuées.

B) INTERVENTION DES COPROPRIÉTAIRES

À tout moment quel que soit le sujet, les copropriétaires peuvent intervenir auprès du président pour manifester leur désaccord.

a. Saisine du Président du tribunal de grande instance

La saisine du Président s'effectue par simple courrier recommandé.

b. Contester les honoraires de l'administrateur

S'il s'avère que le pré-rapport ne respecte pas le décret du 17.3.67 : art. 61-1-4, décret du 17.8.15 : art. 9 / et arrêté du 8.10.15), les copropriétaires informés peuvent dans le mois de la notification le contester.

S'il existe des pénalités ou frais imputables à l'ancien syndic, ils doivent saisir l'administrateur d'une demande de poursuite soit en garantie financière pour la perte des fonds, soit en responsabilité, si la perte est due à une mauvaise gestion.

c. Engager la responsabilité de l'administrateur

Il existe trois moyens pour engager la responsabilité d'un administrateur :

- o La saisine du président du TGI
- o L'engagement d'une procédure judiciaire en responsabilité contractuelle. En prenant la place du syndic, l'administrateur devient un super-syndic, mais récupère ses droits mais aussi ses obligations.
- o Saisine de son assurance professionnelle par déclaration de sinistre.

III LA MISE EN APPLICATION DES SOLUTIONS PRÉCONISÉES PAR L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Une fois l'état des lieux effectué, l'administrateur doit rendre compte de sa gestion et proposer des solutions techniques, comptables et organisationnelles

a. Pré-rapport

Il n'existe pas d'obligation spéciale de dépôt d'un pré-rapport. L'administrateur dépose un pré-rapport lorsque la mission dépasse un an et dans l'objectif de demander une ordonnance de taxation d'acomptes sur honoraires. S'il existe, il doit être communiqué au tribunal, mais aussi au syndic et au conseil syndical, qui peuvent s'opposer à certaines conclusions ou propositions d'action, selon le modèle ci-dessous en l'adaptant.

b. Rapport final (dépôt au greffe, envoi syndic, copropriétaires)

Le contenu du rapport du mandataire ad hoc est encadré afin d'assurer une prestation de qualité et homogène sur tout le territoire.

Il comprend au moins les parties suivantes :

- un état des lieux de l'organisation juridique et foncière de la copropriété ;
- un état des lieux de la situation technique de l'immeuble, comprenant notamment l'analyse des charges (gestion courante, travaux et opéra-



Dossier

tions exceptionnelles : décret n° 2005-240 du 14.3.05 : art. 3 ;

- les diagnostics techniques existants ;
- une analyse du fonctionnement des instances de la copropriété ;
- une analyse de l'ensemble des comptes, des impayés des copropriétaires, des dettes et des créances non recouvrées du syndicat ;
- une analyse des procédures contentieuses en cours ainsi que des contrats souscrits par le syndicat.

En fonction de ces états des lieux et analyses, le rapport doit comprendre des préconisations détaillant les actions à mettre en œuvre pour, notamment :

- améliorer le fonctionnement et l'organisation de la copropriété ;
- se conformer aux obligations légales et réglementaires ;
- améliorer le recouvrement des impayés ;
- améliorer l'état de l'immeuble ;
- dégager des économies, notamment sur les différents postes de charges et sur les contrats d'entretien.

Ces préconisations sont priorisées et inscrites dans un calendrier de mise en œuvre. Le cas échéant, les mesures urgentes sont signalées. Une estimation sommaire des dépenses et recettes en résultant est jointe au rapport.

Si pour mener à bien les analyses et formuler des préconisations le mandataire ad hoc doit avoir recours à un tiers, sur un sujet nécessitant une grande technicité, il peut être autorisé à s'adjoindre cette personne par le président du TGI saisi d'une demande par requête. Ce dernier détermine la mission et les conditions de rémunération de ce tiers ainsi que l'imputation de cette rémunération (partage entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou partage des frais entre eux).

c. Audition (décret du 17.3.67 : art. 61-7 / décret du 17.8.15 : art. 12)

Le juge peut désormais entendre « toute personne de son choix », par exemple le maire de la commune qui a demandé la désignation d'un mandataire ad hoc, avant de donner suite à la demande de nomination d'un mandataire ad hoc. Auparavant, seule l'audition des membres du conseil syndical était prévue.

d. Recours au tiers (décret du 17.3.67 : art. 61-10 / décret du 17.8.15 : art. 14)

Le mandataire ad hoc ou l'administrateur peut demander au président du

TGI l'autorisation de se faire assister, sous sa responsabilité et à ses frais, par un tiers pour l'accomplissement de tâches relevant de sa mission.

Il est recommandé de s'assurer que le tiers sollicité ne soit pas l'ancien syndic qui a pu mettre la copropriété en difficulté.

e. Contester la rémunération finale

Rémunération (décret du 17.3.67 : art. 61-1-4 / décret du 17.8.15 : art. 9 / arrêté du 8.10.15)

Lorsque la copropriété comporte un nombre de lots inférieur à un certain seuil, le mandataire ad hoc ou l'administrateur reçoit, pour l'ensemble de sa mission, une rémunération forfaitaire. L'arrêté du 8 octobre 2015 précise le montant de la rémunération et le seuil apprécié en fonction du nombre de lots de la copropriété.

Au-delà du seuil de 499 lots, il appartient au président du TGI de fixer, dès l'ordonnance de désignation, les conditions de la rémunération du mandataire ad hoc.

Sa rémunération est arrêtée à l'issue de sa mission par ordonnance du président du TGI qui lui est notifiée, ainsi qu'au syndic et aux parties supportant la charge de la rémunération.

Cette décision (ordonnance de taxe) est susceptible d'un recours devant le premier président de la cour d'appel dans le délai d'un mois (CPC : art. 714 à 718).





Dossier

Modèle de courrier recommandé de contestation

Nom et prénom du demandeur

Adresse du demandeur

Téléphone du demandeur

Paris le 24 octobre 2018

M. le Président

du Tribunal de Grande Instance de

Adresse

Courrier AR

Objet : Contestation d'une ordonnance de taxation RG n°18/.....

Monsieur le Président,

Conformément à l'art 708-2 du Code de procédure civile, le syndicat de copropriété du, par l'intermédiaire de son syndic élu le, entend contester le montant des honoraires de l'administrateur provisoire M.....

En effet, conformément au décret n°67-223 du 17 mars 1967 et de l'arrêté du 8 octobre 2015 fixant les modalités de calcul des honoraires d'administrateur, la rémunération forfaitaire due devrait être de :

Art 4 de l'arrêté du 8 octobre 2015

« le droit fixe est de 1 500 € HT pour les copropriétés de 2 à 15 lots »

Le syndicat du est composé de lots.

À ces montants fixes s'ajoutent

Art 5 de l'arrêté du 8 octobre 2015

« Il est ajouté un droit fixe de 10 € HT par lot »

Composé delots le montant est donc de€ HT

Art 8 de l'arrêté du 8 octobre 2015

« Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit fixe de 300 € HT par réunion »

Une réunion du conseil syndical a eu lieu le

La rémunération due par le syndicat s'élève donc à :€ HT soit € TTC

Plus les frais postaux pour un montant de € TTC. Le total des sommes dues serait donc de € TTC sous toutes réserves de la production des justificatifs.

Or, à réception des archives le, il nous est produit une ordonnance de taxation et une facture de € TTC. Eu égard au fait que cette copropriété : n'a pas été gérée par l'administrateur, qui n'a pas ouvert de compte séparé, n'a pas fait d'appel et n'a pas souscrit d'assurance. Et au budget de fonctionnement de ce syndicat fixé lors de la première assemblée du à € TTC, son montant nous semble excessif.

Le syndicat conteste donc l'ordonnance de taxation en ce qu'elle a accordé des honoraires non conformes au décret de 1967 et à l'arrêté 2015, et qu'elle est disproportionnée eu égard aux activités menées en 2 ans et au budget de cette micro-copropriété.

Aussi, nous sollicitons donc de votre haute bienveillance la rétractation de cette ordonnance ou du moins de sa réduction.

Concernant le point de départ du délai de contestation, l'administrateur fait état d'un recommandé qui aurait été envoyé au cabinet mais non adressé au syndicat de la copropriété et non reçu par ce dernier suite aux grèves perlées de la poste.

Le seul point de départ opposable est la date de remise des archives et donc de l'ordonnance contestée, à savoir le ...

.....

Dans l'attente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Nom du demandeur et signature

Pièces jointes : Ordon de taxation du, PV de l'AG du

Décret n°2015-999 du 17/08/2015 et arrêté du 8 octobre 2015

Bordereau de remise du



Actualité Juridique

La loi ELAN, une évolution en demi-teinte

Elle est venue modifier l'article 42, mais n'a fixé aucune sanction en cas de non-application

- le délai de prescription de 10 ans est réduit à 5 ans (comme en matière de prescription de droit commun),
- la notification du procès-verbal d'assemblée générale devra désormais intervenir dans un délai d'un mois au lieu de deux mois, mais toujours aucune sanction si ce délai n'est pas respecté.

Les charges de copropriété impayées datant de plus de cinq années au jour de l'assignation ne seront plus récupérables par le syndicat à compter de la publication de la loi ELAN.

Elle a modifié l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Après réception d'une mise en demeure restée infructueuse pendant 30 jours pour le règlement de charges de copropriété prévu au budget prévisionnel ou au fonds de travaux : l'intégralité des sommes dues et restant dues au titre du budget prévisionnel et du fonds travaux, ainsi que les sommes restant dues au titre des exercices précédents après approbation des comptes seront immédiatement exigibles. »

Ainsi, une seule procédure permettra de récupérer à la fois les charges dues et les appels en cours, mais rien n'est dit sur les règlements partiels intervenant en cours de procédure qui obligent le syndicat à reprendre la procédure pour recalculer le reste dû.

La participation à l'assemblée générale – Entrée de la dématérialisation dans l'article 17-1-A de la loi du 10 juillet 1965

Participation par visioconférence ou autre moyen de communication électronique permettant leur identification
Possibilité pour le copropriétaire de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale par voie de formulaire

Est également considéré comme défavorable le vote par correspondance portant sur des résolutions, qui à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle : si des travaux ou un budget étaient prévus pour un montant de 10.000 euros et qu'ils passent à 20.000 euros.

Aux copropriétaires d'être encore plus vigilants sur la rédaction des résolutions.

L'ANCC vous conseille de modifier le règlement de copropriété pour contrôler l'usage de ces nouveaux outils. Ainsi, l'interdiction du vote par correspondance de plus de 49 % des tantièmes pourra être introduite afin de canaliser la défection des copropriétaires bailleurs.

Des pénalités de retard pour non-communication des documents au conseil syndical

Le syndic qui ne communique pas dans le délai les pièces sollicitées par le conseil syndical encourt une nouvelle sanction.

La sanction correspond au paiement de pénalités par jour de retard dans le délai d'un mois à compter de la demande de communication de pièces du conseil syndical.

Le montant minimal des pénalités dues sera fixé par décret.

Le montant maximum de la pénalité est plafonné au montant des honoraires de base du syndic.

Rien ne changera, puisqu'il faut toujours passer par la voie judiciaire pour en obtenir le paiement.



Actualité Juridique

Délégation de vote

Non-distribution des pouvoirs en blanc par le syndic

Le syndic ne pourra ni conserver les pouvoirs en blanc pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Mais, comment savoir que des pouvoirs en blanc seront distribués puisqu'il n'y a plus de feuille de présence vérifiable, une partie des votes auront été effectués avant l'assemblée sans possibilité de vérification préalable.

Le seuil maximum des pouvoirs qu'un mandataire peut détenir passe à 10 % au lieu de 5 %, et il pourra subdéléguer les pouvoirs qui dépassent le seuil.

Chacun des époux copropriétaires pourra recevoir jusqu'à 10 % des tantièmes, mais **quid des enfants et des pacsés ?**

Seul le syndic représente l'employeur auprès du personnel et peut donner des consignes de travail

« La cour d'appel a fait ressortir que le syndicat des copropriétaires alléguait l'existence **d'un trouble collectif** causé par les agissements de Monsieur et Madame Y aux autres copropriétaires et qu'il agissait au titre de son obligation de prendre les mesures nécessaires pour **assurer la sécurité et protéger la santé physique et mentale de sa salariée** en matière de harcèlement moral ;
qu'elle a retenu dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation les éléments de faits et de preuves, **que Monsieur et Madame Y adressaient à la salariée de nombreuses directives écrites et orales, relatives aux modalités de distribution du courrier**, en sorte qu'ils exerçaient sur elle, au sein de la copropriété, une autorité de fait, qu'en l'état de ses dénonciations et constatations, la cour d'appel a caractérisé l'existence de l'intérêt à agir du syndicat des copropriétaires. »

C.Cass Chb soc 20 sept 2018 n°17-10901

La publication des statuts au JO rend leur capacité aux ASL d'agir en justice

Les associations syndicales libres (ASL) sont tenues de respecter les formalités imposées par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et le décret du 3 mai 2006 lorsqu'elles mettent leurs statuts en conformité, et de réaliser les formalités de publicité.

Celles-ci consistent en :

- une **déclaration faite à la préfecture** dont il est donné récépissé dans un délai de cinq jours.
- **Un extrait des statuts doit ensuite être publié au Journal officiel.**

L'article 5 de l'ordonnance précise en effet que « les associations syndicales de propriétaires peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer **sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43** ».

À défaut de parution au Journal officiel, elles conservent une personnalité morale, mais sont dépourvues de capacité à agir en justice.

Civ. 3^e, 6 sept. 2018, FS-P+B, n° 17-22.815




Salon de la
**COPRO
PRIÉTÉ**

21-22
NOVEMBRE 2018
PARIS PORTE DE VERSAILLES

Formations de l'ANCC au Salon de la copropriété

Porte de Versailles à Paris (Pavillon 7-1 - Stand A033)

Nous organisons des formations sur notre stand sur inscription

Mercredi 21 novembre :

09h30 – 10h30 : Le conseil syndical : instance clé de la copropriété ?

10h30 – 11h30 : Gardiens d'immeuble ou entreprise extérieure ?

11h30 – 12h30 : Copropriété, ASL et union syndicale : des règles différentes

12h30 – 13h30 : Comment vérifier et baisser ses charges de copropriété ?

14h30 – 15h30 : Rénovation énergétique : quels processus techniques et juridiques

17h30 – 18h30 : Syndic bénévole et syndic professionnel

19h00 – 20h00 : La loi ELAN, ce qui change

Jeudi 22 novembre :

09h30 – 10h30 : Le compte séparé

10h30 – 11h30 : Comment vérifier les comptes en moins de 5 minutes

11h30 – 12h30 : Cahier des charges et règlement intérieur des ASL

12h30 – 13h30 : La copropriété en difficulté

14h30 – 15h30 : Travaux : Quels financements ?

16h30 – 17h00 : Le syndic et l'administrateur provisoire

LA LOI ALUR ET LES ASL

1) Les ASL/AFUL/ASA recouvrent leur droit d'ester en justice, après modification des statuts, désormais non limitée dans le temps. (*Art. 59 de la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové du 24 mars 2014 et art. 60 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.*)

2) Le mandataire ad hoc ne peut disposer que de 5 % des tantièmes seulement dans les ASA, art. 57 de la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové du 24 mars 2014 et art. 19 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

3) Un mandataire ad hoc ou un syndic peut représenter les copropriétaires sur décision d'assemblée, mais ne peut représenter qu'une seule copropriété au sein de l'ASL/AFUL/ASA, art. 57 de la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové du 24 mars 2014 et art. L322-9 du Code de l'urbanisme.

4) Le règlement du lotissement est opposable aux autorisations d'urbanisme, alors que le cahier des charges est un document purement contractuel, c'est-à-dire qu'il n'a d'effet qu'entre les colotis, et n'est nullement opposable aux demandes de permis de construire sauf s'il est déposé en préfecture et intégré au règlement.

L'art. 159 de la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové du 24 mars 2014 a modifié les arts. L442-9,-10,-11 du Code de l'urbanisme

- Baisse de la majorité nécessaire pour modifier les documents de l'ASL/AFUL/ASA
- Obligation de mettre en accord le règlement du lotissement et le PLU
- **Caducité potentielle du cahier des charges 10 ans après la construction s'il existe un PLU**

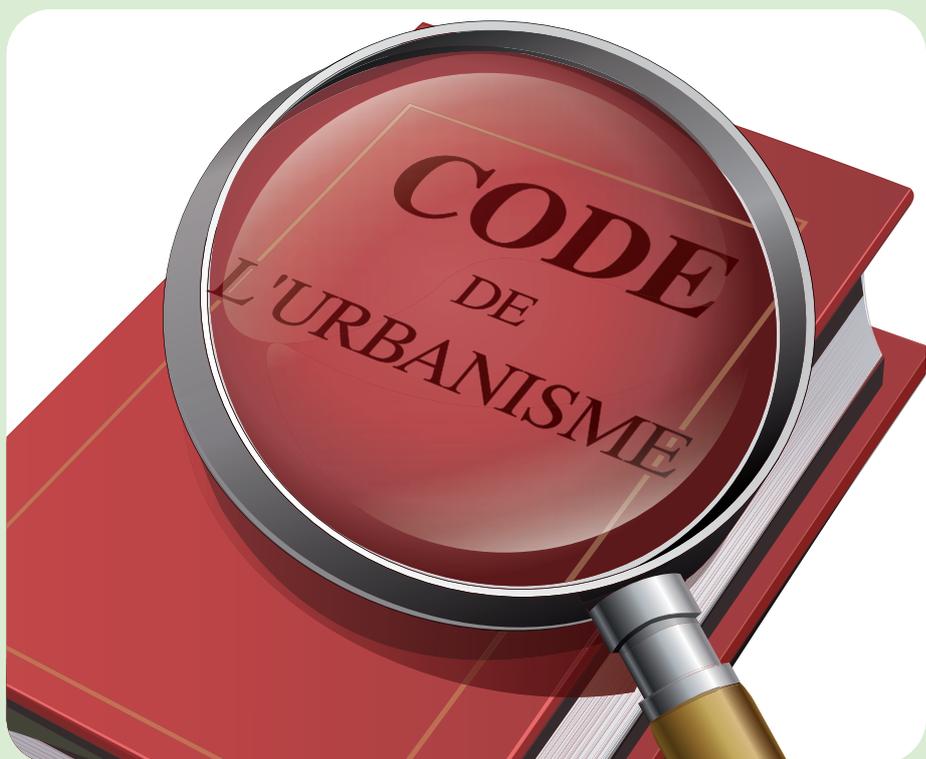
Sur ce dernier point, il y a contradiction à l'avantage des colotis.

Par un arrêt du 13 octobre 2016, n°15-23674, la Cour de cassation a jugé qu'un cahier des charges d'un lotissement, « approuvé ou non » et « quelle que soit sa date », restait la loi des parties et pouvait fonder une action en démolition des constructions irrégulières.

Cet arrêt est le dernier d'une série de trois arrêts rendus en 2016, par

lesquels la Cour de cassation a réfuté toute caducité des dispositions inscrites dans les cahiers des charges des lotissements (pour les précédents arrêts, Cour de cassation, 29 septembre 2016, n°15-22414 et 15-25017 ; Cour de cassation, 21 janvier 2016, n°15-10566).

Le respect des règles fixées dans le cahier des charges d'un lotissement n'étant pas contrôlé au stade du permis de construire, la purge des délais de recours d'une autorisation d'urbanisme ne fait aucunement obstacle à la faculté dont disposent tous les colotis de saisir le juge judiciaire d'une action en démolition dirigée contre un bâtiment érigé en méconnaissance du cahier des charges.



Mise en place du RGPD dans les copropriétés

(RGPD : Système de sécurisation des données des copropriétés)

- 1) Mobiliser les personnes compétentes : informaticiens, fournisseur de logiciel, etc.
- 2) Qualifier la violation
- 3) Prendre les mesures nécessaires en vue d'atténuer les éventuelles conséquences
- 4) Si risque : notification de la violation à la CNIL
- 5) Si risque élevé : communication auprès des personnes concernées

En tout état de cause, insertion au sein du registre des violations

LE REGISTRE DES ACTIVITÉS DE TRAITEMENT DES DONNÉES PERSONNELLES DES COPROPRIÉTÉS

Il convient a minima d'avoir une cartographie des traitements, de respecter tous les principes visés au RGPD, de respecter les droits des personnes et de documenter le respect de ces

diverses obligations conformément au principe de responsabilité.

Le registre doit, conformément à l'article 30 du RGPD, comporter les informations suivantes :

- Le nom et les coordonnées du responsable du traitement et, le cas échéant, du responsable conjoint du traitement, du représentant du responsable du traitement et du délégué à la protection des données ;
- Les finalités du traitement (comptable, technique, recouvrement, etc.) ;
- Une description des catégories de données traitées, ainsi que les catégories de personnes concernées par le traitement (comptable, gestionnaire, président du conseil syndical) ;
- Les catégories de destinataires auxquels les données à caractère personnel ont été ou seront communiquées, les fournisseurs (banque, ménage, électricité, avocat, tribunal, Urssaf, Humanis, centre des impôts, etc.), les copropriétaires ;
- Les modalités de destruction (destructeur manuel croisé, certificat

de la déchèterie, services spécialisés) ;

- Dans la mesure du possible, les délais prévus pour l'effacement des différentes catégories de données (soit 10 ans en copropriété) ;
- Dans la mesure du possible, une description générale des mesures de sécurité techniques et organisationnelles mises en œuvre.
- Cartographier les traitements mis en œuvre au sein de la copropriété (stockage, logiciel utilisé, traitement de sauvegarde, réseau, etc.) ;
- Recensement des traitements (gestion des dossiers copropriétaires, gestion des ressources humaines, gestion de la comptabilité, etc.) ;
- Identification des caractéristiques de chaque traitement (données collectées (nominative, nom, prénom, adresse, statut (nu-propriétaire, usufruitier, ayant-droits, etc.), destinataires des infos, durée de conservation, etc.)
- Élaboration du registre des activités de traitement.





Le courrier des lecteurs



De la non-caducité du cahier des charges des ASL/AFUL/ASA

La mairie nous indique que notre cahier des charges est caduc et que notre interdiction de construire autour des lots existants est désormais inopposable aux acheteurs. Que pouvons-nous faire pour nous opposer à l'ouverture de la construction dans notre lotissement ?

La Cour de cassation a jugé qu'un cahier des charges d'un lotissement, « approuvé ou non » et « quelle que soit sa date », restait la loi des parties et pouvait fonder une action en démolition des constructions irrégulières. La Cour de cassation a réfuté dans 3 arrêts de la même année toute caducité des dispositions inscrites dans les cahiers des charges des lotissements (C. cass du 13 octobre 2016, n°15-23674, C. cass, 29 septembre 2016, n°15-22414 et 15-25017 ; C. cass, 21 janvier 2016, n°15-10566).



Nous avons 4 bâtiments et le syndic nous a fait voter tous ensemble sans vote par bâtiment. Est-ce normal ?

Le coût des travaux de réfection des parties communes d'un bâtiment est supporté par tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier en l'absence de parties communes spéciales par bâtiment et d'une définition claire des charges communes spéciales s'y rapportant. La Cour de cassation rappelle la nécessaire corrélation entre l'existence de parties communes spéciales et de charges communes spéciales dans un règlement de copropriété. Elle sanctionne aussi le flou des charges communes spéciales insérées dans le règlement de copropriété qui ne pouvaient trouver application en l'absence de parties communes spéciales définies dans le règlement de copropriété (C. cass du 19 novembre 2015 n° 14-25510).



À la dernière assemblée a été élu le fils d'un copropriétaire en qualité de président de séance, il me semblait que seuls les copropriétaires pouvaient être élus au conseil syndical ?

L'art. 22 de la loi du 10 juillet 1965 précise que : « le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire. »

Il n'est donc pas interdit pour un tiers détenant un mandat de prendre la présidence de l'assemblée (CA Aix-en-Provence du 24 juin 2004 et Réponse ministérielle n°128985 JOAN Q du 17 avril 2012 p. 1070).



Les services hygiène et sécurité de la mairie ont constaté une non-conformité des conduits de cheminée posés par un locataire et le syndic a fait faire les travaux sous le qualificatif d'urgence sans tenir le conseil syndical informé. Nous souhaitons contester cette initiative qui a conduit à une dépense non contrôlée et sans mise en concurrence.

Vous pouvez effectivement demander une assemblée générale extraordinaire afin de mettre en concurrence plusieurs entreprises car, à moins d'une fuite, la mise en conformité n'est pas une urgence. Mais vous pouvez aussi imputer cette dépense sur le compte du locataire qui est à l'origine du trouble de voisinage.

Constitue un trouble de voisinage manifestement illicite la pose par un locataire d'un conduit d'extraction à la demande de la mairie sans autorisation de l'assemblée, conduit qui a provoqué des infiltrations (C. cass 3^e civ du 22 mars 2018 n°17-10.053).



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 €

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS :

Adressez votre commande à notre siège : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris, **ou par** courriel à contact@ancc.fr.
Nota : à partir de 2 revues, prévoir 2,50 € de frais de port.



VIE DE L'ASSOCIATION

NOS PERMANENCES EN RÉGION

BORDEAUX	Une permanence se tient chaque 4e 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 Nice - 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 ÉLARGISSONS 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

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 € HT

Assistance aux assemblées générales, aux réunions du conseil syndical (selon disponibilité)

Forfait 180 € HT pour 2h

Audit et mise à jour des statuts des associations syndicales libres (délai 1 mois mini)

Forfait 180 € 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

60 € HT/h

Aide à la clôture des comptes

180 € HT

Aide à la lecture des appels de charges (hors contentieux) / année vérifiée

180 € HT

Gestion de la comptabilité (délai de traitement des comptabilités selon disponibilité)

56 € HT/ lot / an

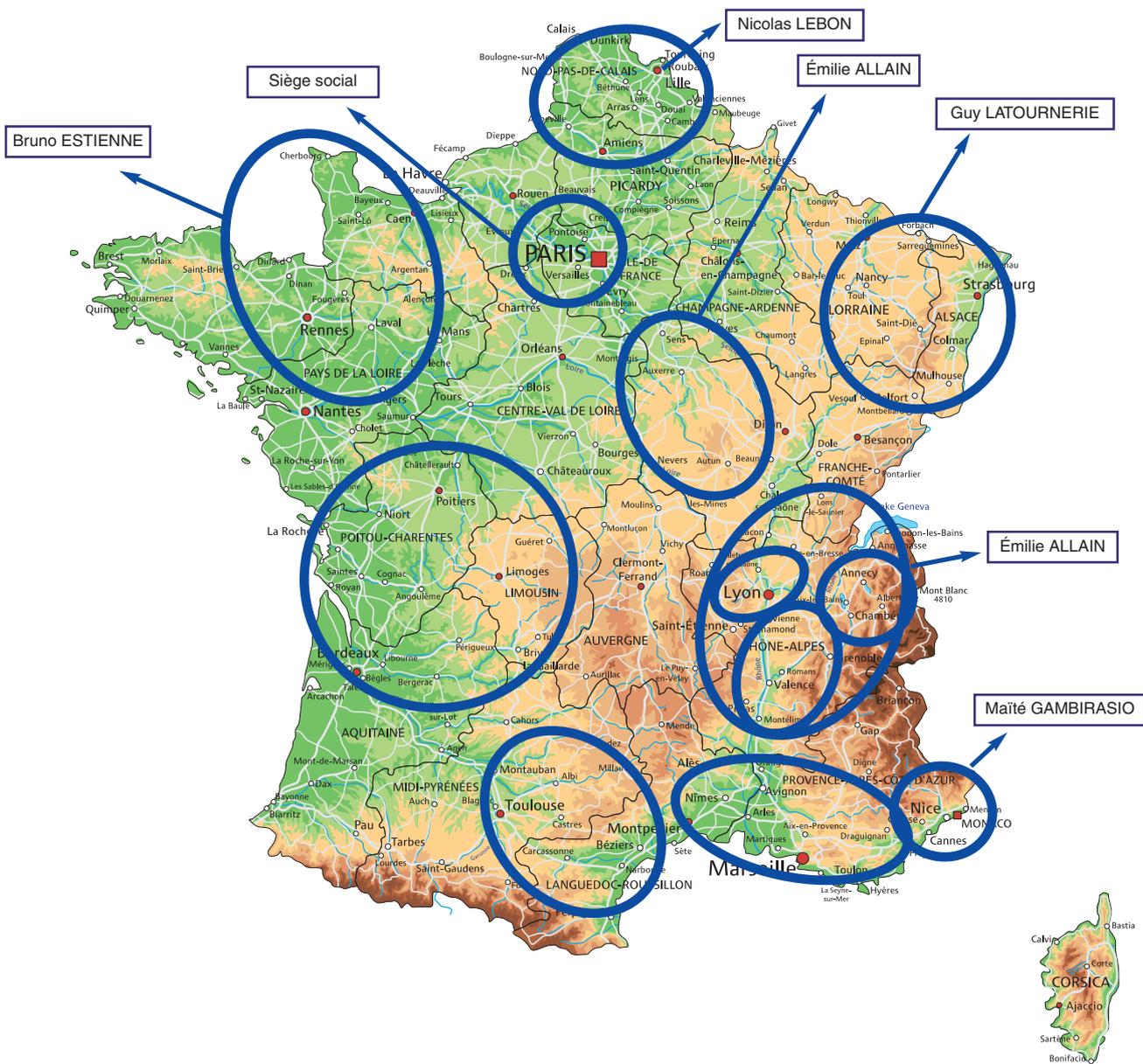
Audit contrat syndic

180 € HT/ contrat



VIE DE L'ASSOCIATION

L'ANCC EN RÉGIONS - NOS DÉLÉGUÉS



Émilie ALLAIN	06 85 11 10 23	ancc-allain@orange.fr
Gérard ESCLEYNE	06 90 91 91 28	escleyne.gerard@orange.fr
Bruno ESTIENNE	06 74 96 57 57	estiennebrunorene@gmail.com
Maïté 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



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* :

4^e semestre 2018

Objet de la formation	Date 2018	Intervenant
Le changement de syndic	Lundi 1 ^{er} octobre 2018	Marseille
	Mardi 2 octobre 2018	Toulouse
	Jeudi 4 octobre 2018	Rennes
	Lundi 8 octobre 2018	Paris
	Mardi 09 octobre 2018	Épinay
	Vendredi 12 octobre 2018	Le Mans
	Lundi 15 octobre 2018	Chambéry
	Mardi 16 octobre 2018 à 14h	Grenoble
	Mardi 16 octobre 2018 à 18h	Lyon
	Vendredi 19 octobre 2018	Nice
Lundi 22 octobre 2018	Bordeaux	
L'administrateur judiciaire	Jeudi 1 ^{er} novembre 2018	Rennes
	Lundi 5 novembre 2018	Marseille
	Mardi 6 novembre 2018	Toulouse
	Jeudi 8 novembre 2018	Le Mans
	Lundi 12 novembre 2018	Paris
	Mardi 13 novembre 2018	Épinay
	Vendredi 16 novembre 2018	Nice
	Lundi 19 novembre 2018	Chambéry
	Mardi 20 novembre 2018 à 14h	Grenoble
	Mardi 20 novembre 2018 à 18h	Lyon
Lundi 26 novembre 2018	Bordeaux	
Comment vérifier rapidement les documents comptables de la copropriété	Lundi 3 décembre 2018	Marseille
	Mardi 4 décembre 2018	Toulouse
	Jeudi 6 décembre 2018	Rennes
	Lundi 10 décembre 2018	Paris
	Mardi 11 décembre 2018	Épinay
	Vendredi 14 décembre 2018	Le Mans
	Lundi 17 décembre 2018	Chambéry
	Mardi 18 décembre 2018 à 14h	Grenoble
Mardi 18 décembre 2018 à 18h	Lyon	

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

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 1 ^{er} trimestre 2018 par les établissements de crédit (%)	2,31 %	1,84 %	2,44 %
Seuil de l'usure applicable au 2 ^e trimestre 2018 (%)	3,08 %	2,45 %	3,25 %

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		

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	
									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 %	3,73 %	3,60 %
Créances des personnes morales									1,01 %	0,93 %	0,90 %	0,90 %	0,89 %	0,88 %

Taux d'inflation en glissement annuel

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

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 : 155 € (avenant 95 du 6 oct 2017).

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

Plafond mensuel de sécurité sociale : 3 269 € au 1^{er} janvier 2017.

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

Tous les salaires 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 9h00 à 18h00

COURRIEL POUR NOUS JOINDRE
contact@ancc.fr