



L'ANCC organise l'assemblée générale le samedi 25 oct 2025
Port du Bourdonnais



B

Comment connaître l'année de construction de l'immeuble ?

Il y a plusieurs façons :

Cadastre et archives municipales : Vous pouvez consulter le service urbanisme de votre mairie. Les permis de construire ou dossiers d'urbanisme indiquent l'année exacte.

Acte notarié : Si vous avez accès à l'acte de vente, il mentionne souvent l'année de construction.

Certificat d'urbanisme : Vous pouvez en demander un à la mairie, qui récapitule les informations sur le bâtiment.

Registres de la copropriété : Le règlement de copropriété ou les procès-verbaux d'assemblée peuvent parfois indiquer l'ancienneté de l'immeuble.

Représentation d'un copropriétaire lors de l'AG

Un copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire.

Mandataire extérieur : Contrairement à certaines idées reçues, il **n'est pas nécessaire que le mandataire soit copropriétaire**. Il peut s'agir d'un ami, cousin ou autre, à condition que le mandat soit écrit (souvent sur le formulaire fourni par le syndic).

Le mandat doit **indiquer le nom du mandataire, du mandant, et la date de l'AG**, et être remis au syndic avant l'AG

PTT et PPPT dans une petite copropriété PTT = Plan de Travaux Techniques PPPT = Programme Pluriannuel de Prévention et de Travaux

Les obligations dépendent de la taille et de l'état de l'immeuble :

Les petites copropriétés (moins de 10 lots, ou selon certaines interprétations, moins de 15 lots) **ne sont pas obligées de mettre en place un PTT ou PPPT**, sauf décision de l'AG.

- - Mais il est **recommandé**, surtout pour anticiper l'entretien et les travaux importants.
- **Mise en œuvre** : Si vous voulez le faire :
 - Faire établir un état des lieux technique par un professionnel (architecte, bureau d'étude ou syndic compétent).
 - Établir un calendrier et un budget prévisionnel des travaux.
 - Soumettre le plan à l'AG pour validation

Diagnostic technique global (DTG)

- **Obligatoire** pour les copropriétés de plus de **10 ans** et de **> 10 lots** (loi ALUR).
 - Il doit être réalisé **avant la mise en copropriété ou dans le cadre d'une rénovation importante**, ou si l'immeuble fait l'objet d'une demande de travaux lourds.
 - Il comprend :
 - État du bâti, des équipements communs et de la structure.
 - Évaluation des travaux à prévoir sur 10 ans.
 - Planification budgétaire.
 - **Exemption** : Petites copropriétés (<10 lots) peuvent ne pas être concernées, mais il reste conseillé pour anticiper les gros travaux.
-

Prêt collectif automatique

Pour inciter davantage d'immeubles à faire des travaux, [la loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024](#) a prévu une possibilité supplémentaire, dont les modalités ont été précisées par deux décrets parus en juin et juillet 2025 : l'emprunt collectif à adhésion automatique, accordé au syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire à la copropriété dans son ensemble. Si cette dernière opte pour l'emprunt collectif, les copropriétaires y adhèrent par défaut, automatiquement. C'est seulement s'ils refusent d'y participer qu'ils doivent envoyer un courrier recommandé au syndic, dans les deux mois. Dans ce cas, ils devront alors verser la totalité du coût des travaux dans un délai de six mois.

Baisse de majorité pour autoriser le changement d'usage

Il s'agit du changement de l'usage d'un lot (par exemple, transformer un bureau en logement) au regard du règlement de copropriété, c'est-à-dire de la "destination de l'immeuble".

Avant la loi de 2025, un tel changement devait souvent être voté à la majorité de l'article 26 (majorité de tous les copropriétaires, voire unanimité dans certains cas). Depuis l'article 9 de la loi n° 2025-541 du 16 juin 2025, la transformation d'un local en logement compatible avec la destination de l'immeuble est désormais soumise à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix exprimées des présents, représentés et votants par correspondance).

Accélération du plan de relogement dans le cadre d'une ORCOD-IN

La Loi n° 2024-332 du 9 avril 2024 « Habitat dégradé » prévoit un cadre pour accompagner les immeubles en copropriété dégradés. Deux décrets d'application ont été publiés le 12 mars 2025, étendent la possibilité, après une procédure d'expropriation, de prendre rapidement possession d'un immeuble dangereux ou dégradé dans le cadre d'une opération d'utilité publique. Cette avancée bénéficiera notamment à l'opération menée, depuis 2016, à Grigny (Essonne).

Objet de la formation	Date et lieu
COMPTABILITE	Sur YOUTUBE https://youtu.be/mjjdeeb0ewl
Comment vérifier les documents comptables de la copropriété	Tous les samedis 10h-16h (sur inscription) A la demande

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

Adressez votre commande à notre siège : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris
Ou par courriel à contact@ancc.fr. 5 € pour les adhérents et 8 € pour les non adhérents plus frais d'envoi

Lettre d'info ANCC – octobre 2025

MODÈLES et GRILLES de lecture

Le formalisme de la copropriété est à votre portée grâce à la série de modèles et de grilles de lecture que l'ANCC a mise en place, à jour des dernières évolutions législatives et réglementaires.

	Tarif adhérent (TTC)	Tarif non adhérent (TTC)
MODÈLES		
Règlement de copropriété type*	100 euros	150 euros
Convocation en assemblée générale – pouvoir en assemblée générale*	10 euros	15 euros
Pouvoir en assemblée générale – feuille de présence Calcul des règles de majorité*	10 euros	15 euros
Procès-verbal d'assemblée générale *	10 euros	15 euros
Conseil syndical : charte de fonctionnement – compte-rendu*	10 euros	15 euros
Passage en syndicat coopératif – ordre du jour (schémas de fonctionnement) *	10 euros	15 euros
Carnet d'entretien*	10 euros	15 euros
Bordereau de remise des archives*	10 euros	15 euros
GRILLES DE LECTURE (uniquement en format papier ou pdf)		
Appel de charges*	5 euros	7 euros
Injonction de payer – déclaration au greffe	5 euros	7 euros
Contrat type de syndic non professionnel*	10 euros	15 euros
Questionnaires en vue de la vente de lot(s)*	10 euros	15 euros
Annexes comptables vierges*	10 euros	15 euros

*Documents relatifs à la copropriété

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

☐ Je règle par virement

(l'adresse quand même le bulletin de commande et j'indique sur le virement mon nom et prénom) :

Adressez votre commande par voie postale
à notre siège : 6, rue Hirmin Gémier - 75018 Paris,
Ou par courriel à contact@ancc.fr.

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

ETABLISSEMENT GUICHET N° COMPTE CLE RIB
20041 01012 37351392033 13

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

FR19 2004 1010 1237 3513 9203 313 955TFPP5CE

Titulaire du Compte - Account Owner
ANCC
6 RUE HIRMIN GEMIER
75018
PARIS

ORLEANS LA SIE CENTRE FINANCIER
1 RUE EDMOND BRANLY
LA SOURCE
45000 LA SOURCE CEDEX 9