

Cas particuliers

I. Questions juridiques

Si le contrôleur aborde lors ses interventions le cadre juridique de ce qu'il peut constater, les questions juridiques qui se situent au-delà de ce cadre sont du ressort du Pôle juridique de l'ARC.

II. ASL, AFUL, syndicats principaux et secondaires

Il faut distinguer les entités qui peuvent exister dans certains ensembles immobiliers complexes et il ne doit pas y avoir de confusions, tant pour le périmètre d'un contrôle que pour les adhésions à l'ARC.

Un syndicat de copropriétaires est une entité en lui-même, avec un numéro d'adhérent, et le contrôle porte sur ses comptes et sa gestion. S'il fait partie d'une ASL, d'une AFUL ou d'un syndicat principal, il s'agit d'autres entités et le contrôle de celles-ci n'est pas inclus dans le contrôle du syndicat : le contrôleur commente toutefois ce qui apparaît dans les comptes du syndicat mais il ne contrôle pas les autres entités.

Ainsi, le contrôle d'une copropriété incluse dans une ASL va amener des commentaires sur les postes de l'ASL au vu des éléments disponibles dans les comptes de la copropriété mais il ne s'agira pas d'un contrôle des postes de l'ASL.

Il en est de même lors du contrôle d'une ASL, d'une AFUL ou d'un syndicat principal, qui doivent être adhérents pour eux-mêmes : il n'est pas contrôlé les syndicats de leurs périmètres.

Le principe est l'indépendance de chaque entité, qui a sa propre personnalité juridique, son propre syndic et son propre conseil syndical, même si parfois il peut s'agir des mêmes personnes.

Ce principe impose qu'une entité demandant un contrôle soit bien adhérente à l'ARC pour elle-même.

III. Syndics en ligne

Certains syndics sont localisés très loin des copropriétés qu'ils gèrent et tout se passe par Internet. En l'absence de représentation locale, le déplacement chez le syndic peut s'avérer impossible pour réaliser un contrôle.

En ce cas, le contrôleur demandera au conseil syndical les accès au serveur du syndic afin de disposer de tous les documents nécessaires à sa mission (factures, contrats, etc.).

Le temps mis pour récupérer les documents, les exploiter et communiquer par courrier électronique avec le syndic pour obtenir les éclaircissements nécessaires étant équivalent au temps qui aurait été passé chez le syndic, le forfait initialement prévu n'est pas modifié.

Bien entendu il ne sera facturé aucun déplacement du contrôleur.

IV. Résidences-services

Au vu des nombreuses spécificités des résidences-services, les prestations du catalogue ne peuvent pas être réalisées, dans les conditions indiquées, pour les résidences-services.