



Comment être un **responsable de copropriété efficace** face aux **nouvelles dispositions légales et réglementaires ?**



SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
PARTIE 1 : Les dispositions issues de la loi ALUR et de la loi MACRON auxquelles il faudra être vigilant	9
1. L'établissement des budgets prévisionnels en concertation avec le conseil syndical	9
2. Choix d'externaliser la gestion des archives	10
3. Suivi des opérations bancaires de la copropriété	12
4. Obligation de mise à disposition d'un extranet au profit du conseil syndical et des copropriétaires	13
5. Honoraires de travaux du syndic	15
6. Mise en concurrence du premier syndic	16
7. Interdiction pour le syndic de faire intervenir une société avec laquelle il est lié sans autorisation spéciale de l'assemblée générale	17
8. Transparence sur les honoraires de l'avocat de la copropriété	18
9. Contrôle des modalités des notifications électroniques	20
10. Introduction d'une délégation élargie au profit du conseil syndical pour les copropriétés de moins de seize lots	21
11. Mise en concurrence des contrats de syndic	22
12. Délégation faite au conseil syndical en matière d'installation de fibre optique dans la copropriété	24
PARTIE 2 : La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte : les articles qui vous concernent	25
Introduction	25
I. Obligation de rénovation énergétique sous conditions	26
1. <i>Obligation de rénovation énergétique pour les bâtiments très énergivores (article 5)</i>	26

2. <i>Obligation de rénovation énergétique lors d'une vente ou d'une location (article supprimé)</i>	28
3. <i>Obligation d'isolation lors de travaux sur les façades et les toitures (article 14)</i>	28
II. <i>Changement de majorité pour le vote des travaux de rénovation énergétique (article 14)</i>	30
III. <i>Modifications des conditions de dérogation à l'obligation d'installer des répartiteurs de frais de chauffage et mise en place de sanctions (articles 26 et 27)</i>	31
IV. <i>Mesures pour encadrer la réalisation des travaux de rénovation</i>	33
1. <i>Intégration des défauts de performance énergétique dans les assurances de travaux (article 31)</i>	33
2. <i>Encadrement des marchés de travaux en cotraitance (article 18)</i>	34
3. <i>Rédaction d'un rapport gouvernemental sur le statut des colonnes montantes (article 33)</i>	35
VI. <i>Mise en place d'un outil de suivi technique des équipements et du bâtiment : création d'un carnet numérique de suivi et d'entretien (article 11)</i>	37
VII. <i>Aménagements pour les véhicules électriques (VEHR) et les vélos</i>	39
1. <i>Rappel des modifications précédentes issues de la loi Grenelle (2010) et de la loi ALUR (2014)</i>	39
2. <i>Apport des dispositions de la loi sur la transition énergétique</i>	39
3. <i>L'impact de la loi sur la transition énergétique sur la loi du 10 juillet 1965</i>	40
VIII. <i>Le point sur quelques dispositions plus secondaires</i>	40
Conclusions	43

PARTIE 3 : Les points primordiaux à contrôler dans votre contrat type de syndic 45

I. Les « parties » figurant au contrat	46
II. Les points du contrat type préalables à la rémunération	47
III. Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire	48
IV. Les points 7.2. à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires	56
V. Le point 9. du contrat type : prestations imputables aux seuls copropriétaires	60

PARTIE 4 : Préparation de l'assemblée générale : les questions à l'ordre du jour dont il faudra se méfier et celles qu'il faudra y inscrire 63

I. Les questions portées à l'ordre du jour qui doivent être supprimées (ou qui imposent une certaine vigilance)	64
1. <i>Choix de transférer la gestion des archives à une société d'archivage</i>	64
2. <i>Dispense de compte bancaire séparé</i>	65
3. <i>Souscription d'un contrat de maintenance 24h/24 et 7j/7 auprès d'une société filiale du syndic</i>	66
4. <i>Installation de répartiteurs de frais de chaleur</i>	67
5. <i>Autorisation donnée par les copropriétaires pour être notifiés ou pour recevoir des mises en demeure par voie électronique</i>	67
6. <i>Honoraires supplémentaires pour le suivi des travaux et audits énergétiques</i>	68
7. <i>Souscription à une société de courtage en assurance, filiale du syndic</i>	69
8. <i>Mise en place de la fibre optique dans les copropriétés</i>	70
9. <i>Vote pour réaliser un diagnostic technique global</i>	70
II. Les questions qu'il faudra inscrire à l'ordre du jour	71
1. <i>Placement des fonds travaux et avances</i>	71
2. <i>Validation du budget prévisionnel de l'exercice en cours</i>	72
3. <i>Délégation donnée au conseil syndical pour mettre en concurrence les fournisseurs de gaz</i>	72
4. <i>Précisions sur les honoraires du contrat de syndic</i>	73
5. <i>Dispense de mise en place de l'extranet proposé par le syndic</i>	74
6. <i>Choix d'une autre banque que celle du syndic</i>	75
7. <i>Demande au syndic d'engager des actions pour que la copropriété dispose de son propre numéro d'identifiant créancier SEPA (ICS)</i>	76

ANNEXE À LA PARTIE SUR LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC 77

Comment être un « responsable de copropriété » efficace face aux nouvelles obligations émanant des lois ALUR, MACRON et de Transition Energétique

INTRODUCTION

En l'espace de trois ans, de nombreux textes légaux et réglementaires relatifs au domaine de la copropriété ont été publiés.

Les dispositions qui en découlent englobent un éventail d'obligations très importantes qui concernent aussi bien la gestion courante que les mesures de rénovation, y compris énergétique, au sein des copropriétés.

La plupart des cabinets de syndic ne savent pas forcément comment les aborder. Quant aux autres, ils essaient d'utiliser ces textes de lois et réglementaires pour générer de nouveaux profits.

Cette situation oblige les **conseillers syndicaux** à être au fait de l'actualité juridique afin d'éviter tout abus pouvant émaner aussi bien de leur syndic que de sociétés tierces.

En parallèle, les **syndics bénévoles** doivent eux aussi maîtriser l'ensemble de ces nouvelles dispositions afin de répondre efficacement aux obligations prévues par les textes légaux et réglementaires.

A cela s'ajoute deux questions primordiales qui concernent, d'une part, la mise en concurrence et d'autre part, la conformité du contrat type présenté par les syndics. En effet, huit mois après l'entrée en vigueur du contrat type (2 juillet 2015), nous avons constaté que les propositions de cabinets de syndic ne répondent pas aux besoins de la copropriété et, de surcroît, introduisent des clauses abusives voire illégales.

Il sera donc question à travers ce guide de reprendre la présentation des nouvelles dispositions légales et réglementaires à l'attention de tous les responsables de copropriété, en précisant les missions prépondérantes que devra réaliser le conseil syndical pour que ces mesures soient profitables au syndicat de copropriétaires.

Nous finirons ce guide en reprenant les questions à l'ordre du jour dont il faudra se méfier et celles qu'il faudra y inscrire.

PARTIE 1

Les dispositions issues de la loi ALUR et de la loi MACRON auxquelles il faudra être vigilant

1. L'établissement des budgets prévisionnels en concertation avec le conseil syndical

La loi ALUR a modifié l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant que l'établissement des budgets prévisionnels doit se faire **en concertation avec le conseil syndical**. Cette disposition d'ordre public conforte les dispositions initialement prévues à l'article 26 du décret du 17 mars 1967, qui précise aussi par ailleurs dans son dernier alinéa que « **l'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical** ».

Le législateur a donc confirmé la place prédominante du conseil syndical dans la gestion de la copropriété en interdisant au syndic d'établir aussi bien la **convocation d'assemblée générale** que les **budgets prévisionnels** de manière unilatérale.

Le syndic est ainsi contraint de prévoir au moins une réunion de travail avec le conseil syndical avant l'assemblée générale pour élaborer de façon concertée l'ordre du jour et les budgets prévisionnels.

Pour élaborer efficacement le budget prévisionnel, il n'est évidemment pas question de se contenter de reprendre les dépenses réalisées sur l'exercice précédent et d'appliquer un pourcentage arbitraire de 2% à 5% pour évaluer les budgets en cours et à venir.

Il faut reprendre chaque poste de charge et vérifier son évolution sur au moins les trois dernières années. Il ne s'agit pas de comparer les montants prévisionnels votés mais bien ceux réalisés.

Il faudra alors identifier les postes de charges mal maîtrisés et mettre en place des mesures pour mieux les cadrer.



Nos conseils et outils

L'ARC a développé deux sites Internet permettant d'assister les conseils syndicaux et syndic bénévoles dans la maîtrise des charges. Ces sites sont accessibles à partir du Portail de l'Adhérent à l'adresse suivante www.leportaildelarc.fr.

- Un premier outil est OSCAR, l'observatoire des charges de l'ARC : il permet de connaître les montants moyens par poste de charges en fonction des caractéristiques de la copropriété, afin d'identifier ceux en dérive par rapport à la moyenne.
- Un second outil réunit COPRO-DEVIS et COPRO-GAZELEC : ces sites permettent de faire des appels d'offres auprès des sociétés pour obtenir des devis dans plus d'une quarantaine d'activités. Remettre régulièrement en concurrence les prestataires de la copropriété permet, soit d'obtenir une meilleure proposition du prestataire, soit de changer pour une proposition plus intéressante. Toute demande d'expertise ou de soutien peut être exprimée auprès de Copropriété-Services via le mail sostechnique@arc-copro.fr.

2. Choix d'externaliser la gestion des archives

La loi ALUR a introduit une nouvelle disposition dans l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit de soumettre au vote de l'assemblée générale « la décision de confier des archives du syndicat de copropriétaires à une entreprise spécialisée ».

Dans les faits, on constate que de nombreux syndicats ne se contentent pas de proposer ce choix mais l'imposent en introduisant une question à l'ordre du jour validant le contrat d'archivage souscrit unilatéralement par le syndic.

Nous avons expliqué à plusieurs reprises, aussi bien sur notre site Internet que dans nos nombreuses publications, que le choix de transférer la gestion des archives de la copropriété (qui relève de la responsabilité du syndic) vers une société d'archivage, était toujours pénalisant pour le syndicat de copropriétaires.

En effet, même si le syndic est prêt à réduire ses honoraires à hauteur du montant de la facture de la société d'archivage (ce qui est très rarement le cas), cela reste toujours inintéressant, voire dangereux pour le syndicat de copropriétaires.

Cela pour au moins deux raisons :

- Le syndicat de copropriétaires ne réalisera concrètement **aucune économie** puisque la réduction imputée sur les honoraires de syndic sera compensée par le coût de la facture de la société d'archivage. Plus grave, dans les faits, on

constate que les syndicats proposent dans leur contrat une réduction des honoraires qui est bien inférieure au montant réel de la facture d'archivage, ce qui constitue un argument supplémentaire pour que les copropriétaires n'optent pas pour cette solution.

- En cas de perte, de vol ou de dégradation des archives de la copropriété, le syndic se **déchargera de toute responsabilité**, obligeant la copropriété à se retourner contre la société d'archivage, ce qui risque d'accroître la difficulté de traitement du sinistre et de son éventuelle indemnisation.

De plus, il est à rappeler que dans la plupart des contrats souscrits auprès d'une société d'archivage sont prévus des **plafonds** de remboursement ne garantissant pas l'intégralité de la **valeur des archives** de la copropriété.

C'est pour cela qu'il ne faudra pas hésiter à refuser le "coup de force" du syndic, en lui rappelant que la loi ALUR n'impose pas de choisir une société d'archivage mais prévoit uniquement une obligation de mettre à l'ordre du jour le choix d'externaliser la gestion des archives, ou non.



Nos conseils et outils

Comme indiqué précédemment, l'ARC préconise systématiquement de refuser cette option et d'indiquer au syndic que, dans le cas où il aurait pris la décision unilatérale de souscrire un contrat d'archivage auprès d'une société spécialisée, il sera tenu de prendre les factures à sa charge.

L'ARC a par ailleurs développé un site Internet s'intitulant Copro-net permettant aux conseils syndicaux et syndic bénévoles de mettre en ligne l'intégralité des documents de la copropriété.

L'ARC a également négocié avec une société d'archivage la possibilité de scanner l'intégralité des archives d'une copropriété afin qu'elles soient mises en ligne et consultables aussi bien par le conseil syndical que par les copropriétaires, sans passer au préalable par le syndic.

Toute demande relative à ces outils peut être adressée à la coopérative technique de l'ARC, Copropriété-Services via le mail sostechnique@arc-copro.fr.

Sur ce sujet, vous pouvez aussi vous reporter à la troisième partie de ce guide sur les points à contrôler dans votre contrat type.