LE BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ

BIC

Structure accompagnatrice

ARC
ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIETE

Qui est Planète Copropriété ?

Planète Copropriété est une association indépendante regroupant l'ensemble des acteurs, intervenants en copropriétés, qui œuvrent dans l'intérêt des copropriétaires. Ses champs d'actions concernent notamment la recherche et le développement de méthodes et d'outils innovants permettant de réussir la rénovation énergétique des copropriétés.

Qui est l'ARC ?

L'Association des Responsables de Copropriété est une association indépendante des pouvoirs publics et des professionnels. Sa mission est d'aider les conseils syndicaux et syndics bénévoles à mieux gérer leur immeuble et à améliorer le fonctionnement global de la copropriété. L'ARC est une association reconnue comme représentative des copropriétaires auprès des pouvoirs publics.

Mentions Légales

Document élaboré par le groupe de travail de Planète Copropriété, rédigé par l'ARC, validé par les membres de Planète Copropriété. Le contenu du BIC peut être librement reproduit sous réserve d'inscrire sur chaque page du document concerné la mention suivante « Bilan Initial de Copropriété - Planète Copropriété ». La responsabilité de l'association Planète Copropriété ne saurait être engagée vis-à-vis d'un contenu modifié sans l'accord de l'association.

édition 2017

Coordonnées

Adresse du syndicat de copropriété :

_____

_____

_____

BIC complété le : ___ / ___ / _____

BIC complété par :

Nom du référent principal : _____

Fonction au sein du conseil syndical : _____

Téléphone : _____

Adresse e-mail : _____

Autres contributeurs à ce document (noms et fonctions) :

_____

_____

_____

Syndic :

Cabinet : _____

Nom du gestionnaire : _____

Téléphone : _____

Adresse e-mail : _____

1. Présentation de la copropriété

1.1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

1.1.1. Composition de la copropriété

Nombre de lots principaux :

Logements : _____

Commerces : _____

Autres : _____

Nombre de lots secondaires (caves, boxes, places de parking, etc.) : _____

1.1.2. Configuration du ou des bâtiments

Nombre de bâtiments distincts : _____

Nombre d'étages du bâtiment _____ : RDC+ ____,

nombre de lots principaux du bâtiment : _____

Nombre d'étages du bâtiment _____ : RDC+ ____,

nombre de lots principaux du bâtiment : _____

Nombre d'étages du bâtiment _____ : RDC+ ____,

nombre de lots principaux du bâtiment : _____

Si plusieurs bâtiments, sont-ils similaires d'un point de vue architectural ?

☐ Oui ☐ Non

Précisions : _____

_____

1.1.3. Surface habitable (ou estimation)

☐ _____ m² ☐ Ne sait pas

1.2. ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

1.2.1. Statut de la copropriété

☐ Syndicat de copropriétaires unique
☐ Syndicat de copropriétaires principal
☐ Syndicat de copropriétaires secondaire
☐ Ne sait pas

1.2.2. **Le syndicat est-il inclus dans une structure de gestion particulière ?**

Exemples : Association Syndicale Libre (ASL), Association Foncière Urbaine Libre (AFUL), Union de syndicats de copropriété.

☐ Oui ☐ Non

Si oui, quel équipement ou service est géré par cette dernière ?
(ex : chauffage collectif, réseaux, voirie, espaces verts, gardiennage...)

_____

_____

1.3. ACCOMPAGNEMENT ET INTERVENTION PUBLIQUE

1.3.1. **Le conseil syndical est-il en contact avez une autre structure d'accompagnement de la rénovation énergétique ?**

☐ Oui, un Espace Info Energie (EIE) ou une Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC)

☐ Oui, une association de copropriétaires

☐ Oui, autre

☐ Non

Précisions : _____

_____

_____

1.3.2. **La copropriété est-elle incluse dans un périmètre d'intervention public ou dans un dispositif public d'amélioration de l'habitat privé ?**

Exemples : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD), Plan De Sauvegarde (PDS), Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments (OPATB).

☐ Oui ☐ Non ☐ Ne sait pas

Précisions : _____

_____

_____

2. Fonctionnement de la copropriété

2.1. LE SYNDIC

2.1.1. **Statut :** ☐ Professionnel ☐ Non professionnel (« bénévole ») ☐ Syndicat coopératif

2.1.2. **Année de première élection du syndic actuel : _____**

2.1.3. **Comment qualifieriez-vous l'action de votre syndic ?**

_____

_____

_____

2.2. LE CONSEIL SYNDICAL

2.2.1. **Nombre de membres élus : _____**

2.2.2. **Quelle est la fréquence des réunions du conseil syndical ?**

_____

_____

_____

2.2.3. **Le conseil syndical est-il impliqué dans les missions d'assistance et de suivi du syndic suivantes ?**

Élaboration de l'ordre du jour des assemblées générales : ☐ Oui ☐ Non

Contrôle des comptes : ☐ Oui ☐ Non

Suivi des impayés et des procédures de recouvrement : ☐ Oui ☐ Non

Mise en concurrence des contrats et des marchés :
☐ Oui, systématiquement
☐ Oui, au cas par cas
☐ Non

Suivi des prestataires et des travaux :
☐ Oui, systématiquement
☐ Oui, au cas par cas
☐ Non

2.2.4. **Le conseil syndical dispose-t-il de compétences professionnelles spécifiques valorisables dans sa mission ?**

Exemples : profil technique, comptable, communication, juridique, management de projet...

☐ Oui ☐ Non

Lesquelles ? _____

2.2.5. **Le conseil syndical est-il organisé en commissions pour se répartir les tâches ?**

☐ Oui ☐ Non

Quelles sont ces commissions ? _____

_____

2.2.6. **Comment le conseil syndical communique-t-il avec les copropriétaires ?**

_____

_____

2.2.7. **Quels sont les points forts du conseil syndical ?**

_____

_____

2.2.8. **Sur quels points le conseil syndical doit-il progresser selon vous ?**

_____

_____

2.3. LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

2.3.1. **Date connue ou approximative de la prochaine assemblée générale ordinaire : ___ / ___ / _____**

2.3.2. **Pouvez-vous évaluer la proportion de copropriétaires présents et représentés aux assemblées générales ? _____**

2. Fonctionnement de la copropriété

2.3.3. **Un copropriétaire possède-t-il plus de 15% de la copropriété en tantièmes ?**

☐ Oui ☐ Non

Précisions : _____

_____

2.3.4. **Parmi les copropriétaires, y a-t-il des opposants récurrents aux propositions du conseil syndical ou à la mise en œuvre de travaux ?**

☐ Oui ☐ Non

Précisions : _____

_____

2.4. LES COPROPRIÉTAIRES

2.4.1. **Selon vous, les relations entre occupants sont :**

☐ Plutôt cordiales ☐ Plutôt neutres ☐ Plutôt distantes

2.4.2. **Y a-t-il une ou plusieurs tendances dans l'évolution de la situation des copropriétaires ?**

☐ De plus en plus de primo-accédants ☐ De plus en plus de retraités
☐ De plus en plus de bailleurs ☐ Autre : _____

_____

2.4.3. **Pourcentage approximatif de bailleurs : _____ %**

2.4.4. **Avez-vous une idée approximative du nombre de mutations (achat/vente) dans la copropriété au cours des 3 dernières années ?**

_____

2.5. LES SALARIÉS

2.5.1. **Avez-vous un gardien ou des employés d'immeuble ?**

☐ Oui ☐ Non

Nombre et fonction(s) : _____

3. Finances de la copropriété

3.1. ÉTAT DES FINANCES

3.1.1. La copropriété a-t-elle mis en place le fonds travaux ?

Rappel : le fonds travaux devient obligatoire pour toutes les copropriétés à partir du 1er janvier 2017 (Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965). Il doit être abondé au minimum de 5% du budget annuel.

☐ Oui ☐ Non

Montant du fond à la fin du dernier exercice comptable : _____ €

Pourcentage d'abondement par rapport au budget annuel : _____ %

3.1.2. Quel est le montant du dernier budget réalisé annuel ? (voir annexe comptable n°2) : _____ €

3.1.3. Y avait-il des impayés à la date de clôture du dernier exercice ? (voir annexe comptable n°1)

☐ Oui ☐ Non ☐ Ne sait pas

Montant total : _____ €

Nombre de dossiers : ____

3.1.4 La copropriété a-t-elle des dettes vis-à-vis de prestataires ou de fournisseurs ? (voir annexe comptable n°1)

☐ Oui ☐ Non ☐ Ne sait pas

Montant total : _____ €

3.1.5. Y a-t-il des procédures judiciaires en cours ?

☐ Oui, avec un ancien syndic, un prestataire ou un fournisseur
☐ Oui, avec un copropriétaire
☐ Oui (autre)
☐ Non

Nombre de procédures et précisions : _____

_____

3. Finances de la copropriété

3.2. ÉTAT DES CHARGES

3.2.1.

Montant des charges courantes (voir annexes comptables n°2 et n°3) :

Ascenseur : _____ €

Chauffage et eau chaude sanitaire : _____ €

Electricité : _____ €

Parking : _____ €

Eau Froide : _____ €

Frais de syndic et honoraires : _____ €

Assurances : _____ €

Gardien / employés : _____ €

Entretien général : _____ €

Impôts : _____ €

Si vous n'avez pas ces informations ce n'est pas un problème, continuez le questionnaire.

4. Le bâtiment et les travaux

4.1. DESCRIPTIF ARCHITECTURAL ET TECHNIQUE

4.1.1. **Année approximative de construction du ou des bâtiments : _____**

Si possible, joindre au BIC une photo de l'extérieur du bâtiment principal

4.1.2. **Toiture**

Type :

☐ Charpente avec combles aménagés ☐ Toit-terrasse
☐ Charpente avec combles perdus

Année de dernière réfection : _____

Présence d'une isolation ? ☐ Oui ☐ Non ☐ Ne sait pas

Précisions : _____

_____

4.1.3. **Façades et murs pignons**

Matériaux : _____

Année de dernier ravalement : _____

Présence d'une isolation ? ☐ Oui ☐ Non ☐ Ne sait pas

Précisions : _____

_____

Présence de balcons ? ☐ Oui ☐ Non
Présence de loggias ? ☐ Oui ☐ Non
Présence de murs aveugles ? ☐ Oui ☐ Non

4.1.4. **Fenêtres**

Pourcentage approximatif de fenêtres en double vitrage : _____ %

Commentaires : _____

_____

4. Le bâtiment et les travaux

4.1.5.

Ventilation

Type :

- ☐ Ventilation naturelle
- ☐ Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)
- ☐ Autre : _____
- ☐ Ne sait pas

Commentaires : _____

_____

4.1.6.

Autres équipements

- ☐ Parking(s) extérieur(s) (ouvert ou boxes)
- ☐ Parking souterrain
- ☐ Espaces verts
- ☐ Autre : _____

Commentaires : _____

_____

4.1.7.

La copropriété rencontre-t-elle l'un des problèmes suivants ?

- ☐ Humidité/condensation

  Précisions : _____

- ☐ Infiltrations

  Précisions : _____

- ☐ Fuite(s) au niveau des canalisations

  Précisions : _____

- ☐ Disparités de températures entre les logements (si chauffage collectif)

  Précisions : _____

- ☐ Bruit(s)

  Précisions : _____

- ☐ Autre(s) désordre(s)

  Précisions : _____

4.1.8. **Y a-t-il eu des sinistres au cours des dix dernières années ?**

☐ Oui ☐ Non ☐ Ne sait pas

Précisions : _____

_____

4.2. ÉNERGIES ET FLUIDES

4.2.1. **Chauffage**

☐ Collectif gaz
☐ Collectif fioul
☐ Collectif chauffage urbain
☐ Individuel électrique
☐ Individuel gaz
☐ Autre : _____

Commentaires : _____

_____

4.2.2. **Si chauffage collectif : production de chaleur**

Année de dernière rénovation de la chaufferie : _____

Tous les logements sont-ils raccordés au chauffage collectif ?

☐ Oui ☐ Non ☐ Ne sait pas

Précisions : _____

_____

Contrat d'exploitation de chauffage :

☐ P1 (fourniture énergie)
☐ P2 (entretien et maintenance)
☐ P3 (garantie totale)
☐ P4 (financement de rénovation)
☐ Ne sait pas

Année d'échéance du contrat ? _____

4. Le bâtiment et les travaux

4.2.3. **Si chauffage collectif : émission de chaleur**

Type :

- ☐ Radiateurs
- ☐ Planchers chauffants
- ☐ Autre : _____

Présence de robinets thermostatiques : ☐ Oui ☐ Non

Pourcentage approximatif de radiateurs équipés : _____ %

Avez-vous des dispositifs d'individualisation des frais de chauffage ?

- ☐ Oui, répartiteurs de frais de chauffage
- ☐ Oui, compteurs d'énergie thermique
- ☐ Non

4.2.4. **Production de l'eau chaude sanitaire**

- ☐ Collective
- ☐ Individuelle électrique
- ☐ Individuelle gaz
- ☐ Autre : _____

4.2.5. **Comment sont réparties les charges d'eau ?**

- ☐ Grace à des compteurs divisionnaires (eau froide)
- ☐ Grace à des compteurs divisionnaires (eau chaude)
- ☐ Pas de compteurs divisionnaires, répartition aux tantièmes
- ☐ Abonnements individuels de distribution d'eau

4.2.6. **Avez-vous mis en place un suivi des consommations ?**

- ☐ Oui, suivi des consommations de chauffage (si production collective)
- ☐ Oui, suivi des consommations d'eau
- ☐ Non, pas de suivi

4.3. PROJET DE RÉNOVATION

4.3.1. **La copropriété a-t-elle fait réaliser un audit « technique » au cours des dernières années ?**

- ☐ Un audit énergétique
- ☐ Un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif
- ☐ Un Diagnostic Technique Global (DTG)
- ☐ Un audit architectural
- ☐ Autre(s) : _____

4.3.2. **La copropriété fait-elle appel à un architecte en particulier lorsque des travaux sont nécessaires ?**

☐ Oui ☐ Non

Nom et coordonnées : _____

_____

4.3.3. **Travaux importants réalisés ces dernières années**

Détails	Année	Montant (€ TTC)

4.3.4. **Y a-t-il des travaux votés ou en cours de réalisation qui ne sont pas encore achevés ?**

☐ Oui ☐ Non

Lesquels ? _____

_____

4.3.5. **Quels sont les prochains travaux importants à entreprendre selon vous ? Pourquoi ?**

_____

_____

_____

5. Synthèse

4.3.6. **Quel est l'avis des copropriétaires sur les travaux envisagés ?**

_____

_____

_____

4.3.7. **La copropriété dispose-t-elle d'un des éléments ci-dessous ?**

- ☐ Locaux à vendre (ancienne loge de gardien, appartement, espace commun...)
- ☐ Espace disponible à la construction ou à la vente (espace vert, parking...)
- ☐ Possibilité de surélévation du (des) bâtiment(s)

5.1. Synthèse

5.1.1. **Quelles sont les attentes du conseil syndical à l'issue du BIC ? Avez-vous des questions spécifiques que vous souhaitez aborder ?**

_____

_____

_____

_____

_____

5.1.2. **Quelle note attribueriez-vous à chacun des éléments suivants ?**

Efficacité du syndic : ____/10

Efficacité du conseil syndical : ____/10

État des finances : ____/10

État du bâtiment : ____/10

Maturité du projet de rénovation : ____/10

Et maintenant ?

Prenez contact avec votre accompagnateur.

Notes :

PLANÈTE COPROPRIÉTÉ

Maison des Associations
23, rue Greneta - 75002 Paris

info@planetecopropriete.com
www.planetecopropriete.com