3ème trimestre 2020

La Revue de l'ARC et de l'UNARC

Association des Responsables de Copropriété

ARC Association des Responsables de Copropriété — UNARC

N° 129

Les nouvelles obligations en matière d'extranet de copropriété

ACTUALITÉ
- Les dispositions dérogatoires en matière de mandat de syndic et de tenue d'assemblée générale

DOSSIER
- L'observatoire des charges de copropriété en 2019

GESTION
- La gestion de vente de parties communes de la copropriété

TRAVAUX/RÉNOVATION
- Quand doit-on faire un ravalement ?

Sommaire

ÉDITORIAL 3

ACTUALITÉS 4

Le renouvellement des mandats de syndic et les tenues des assemblées générales 4

Attention aux factures des syndics professionnels suite au covid-19 6

ÉVÉNEMENTS 8

Le 12ème salon independant de la copropriété : présentiel ou distanciel ? 8

Colloque sur la nouvelle règlementation en matière de convocation et tenue d'assemblée générale 9

ENQUÊTE 10

Quelle était la réactivité de votre syndic en période de confinement ? 10

DOSSIERS 11

Les nouvelles obligations en matière d'extranet et documents à mettre en ligne 11

Comment récupérer le grand livre comptable de la copropriété ? 15

En 2019, les charges de copropriété ont augmenté d'environ 2% soit 2 fois plus que l'inflation générale 16

Prime exceptionnelle de pouvoir d'achat pour les gardiens et employés d'immeuble 19

VRAI/FAUX 20

Vrai/faux sur le Règlement de copropriété 20

DROIT 22

Les successions et la copropriété 22

Les nouvelles règles qui s'appliquent en matière de convocation et tenue des assemblées générales 25

BAILLEURS 29

Le logement décent : un logement exempt de toutes espèces nuisibles 29

GESTION 30

Que prévoient les contrats « Multirisques Immeubles » pour garantir la responsabilité du syndicat des copropriétaires en sa qualité d'employeur ? 30

La gestion de vente de parties communes de la copropriété 31

Il est possible de revenir sur l'externalisation des archives 32

ASSURANCE 33

La recherche de fuite 33

Suivez l'affectation des indemnités d'assurance 35

COPROPRIÉTÉ-SERVICES 36

Comment Copropriété-Services peut vous aider à organiser vos assemblées générales et réunions de conseil syndical à distance ? 36

TRAVAUX/RÉNOVATION 37

Tout savoir sur la réception des travaux 37

Quand doit-on faire un ravalement ? 38

LE COIN DE L'EXPERT 40

Vos questions : les réponses de nos experts

- Equipement de la copropriété et force majeure 40
- Un copropriétaire s'est fait livrer une machine à laver et la société a abîmé la porte d'entrée de l'immeuble 40

VIE DE L'ASSOCIATION 41

Programme des mardis techniques et des jeudis thématiques du 3ème trimestre 2020 41

Comment utiliser la passerelle entre les sites internet d'informations de l'ARC et le portail de l'adhérent 42

Assemblée Générale Extraordinaire et Ordinaire de l'ARC 43

Conseillers syndicaux : votre copropriété est conviviale, rigoureuse, accueillante, ou austère ? 44

ADRESSES ARC RÉGIONALES 46

CHIFFRES ET INDICES 47

FORMATIONS 48

La Revue de l'ARC et de l'UNARC est une publication éditée par l'ARC

Association des Responsables de Copropriété, loi de 1901
Siège social : 7, rue de Thionville - 75019 Paris
Téléphone : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63
Mail : contact@arc-copro.fr - Site internet : www.arc-copro.fr
Directeur de la Publication : Gérard ANDRIEUX - Directeur de la Rédaction : Emile HAGEGE
Rédacteur en chef : Emile HAGEGE - Réalisation : AB Communication - 19, rue Nicolaï - 75012 Paris
Dépôt légal : Juillet 2020 - ISSN : 1274-1221 - Imprimée en France - Crédit photos : ©123RF - Dessin couverture : Ysope

Le numéro :
5 € pour les adhérents
6 € pour les non-adhérents
Abonnement annuel :
20 € (4 numéros) pour les adhérents
24 € (4 numéros) pour les non-adhérents

Aucun extrait de cette revue ne peut être reproduit ou enregistré par tous moyens de duplication quels qu'ils soient, électronique, mécanique, reprographique ou autre.
Toute reproduction, même partielle et quel qu'en soit le support, est interdite sans autorisation préalable de l'ARC, propriétaire des droits. © ARC 2020

Éditorial

Cher(e)s adhérent(e)s,

À peine sorti de la crise sanitaire avec des mesures de restrictions inédites, la France doit à présent affronter une crise économique et sociale sans précédente.
Les dispositifs de chômage partiel, de garde d'enfant ou d'aide fiscale amortissent pour le moment la réalité de la récession qui aura notamment une répercussion sur les copropriétés.
En effet, de plus en plus de copropriétaires risquent de se trouver en difficulté financière n'étant plus en mesure de payer intégralement leurs quotes-parts de travaux engagés voire même de leurs charges courantes ainsi que le remboursement de leur emprunt.
Cette réalité impose une vigilance accrue du conseil syndical qui devra détecter le plus en amont possible les premiers signes de fragilité de la copropriété en observant particulièrement l'évolution des impayés.
C'est pour faciliter cette étude qu'en parallèle de cette revue est joint une brochure qui explique, comment suivre l'évolution des impayés et savoir le cas échéant les traiter.

Au-delà de cette conjoncture, les copropriétés doivent affronter un « tsunami » de textes légaux et règlementaires qui refondent intégralement les dispositions en vigueur.
En effet, « l'ordonnance-copropriété » ainsi que son futur décret modifient en profondeur les règles de fonctionnement de la copropriété que ce soit en matière d'assemblée générale, de pouvoirs du conseil syndical, de contrats de syndics, de la gestion des petites copropriétés, de la dispense de compte bancaire séparé...
Comme si cela n'était pas suffisant, l'ordonnance du 20 mai dernier prise par les pouvoirs publics en plein état d'urgence prévoit des dispositions dérogatoires à ces textes qui n'ont même pas encore porté leurs effets.
C'est dans ce contexte kafkaïen que les conseillers syndicaux, syndics et les copropriétaires doivent à présent « surfer » à défaut de se faire emporter par ce tsunami de dispositions juridiques.
L'ARC se doit d'être au rendez-vous en permettant en priorité à nos adhérents d'être au fait de la législation afin qu'ils évitent tous abus ou interprétation erronée des textes.
Pour cela, au-delà des différents dossiers traités à travers cette revue et publiés le site internet de l'ARC, sera organisé tout au long du second semestre de l'année 2020, différents colloques et formations à destination des adhérents.

À la date du bon à tirer de cette revue, n'ont pas encore été publiée, le décret qui modifiera en profondeur les dispositions du décret du 17 mars 1967 ainsi que l'arrêté définissant le formulaire de vote par correspondance.
Néanmoins, compte tenu du fait que l'ARC siège au Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières, en tant que personne qualifiée, les nouvelles mesures sont déjà présentées à travers différents dossiers de cette revue.
Dès la publication de ces textes règlementaires, une information sera indiquée sur notre site internet.

Ils seront dispensés aussi bien en présentiel que de manière dématérialisée permettant à chacun de pouvoir accéder « au savoir » indépendamment de son lieu de résidence.
D'ailleurs le Mardi 29 septembre prochain est organisé un colloque en présentiel sur le thème : Les nouvelles dispositions en matière de convocations et tenue des assemblées générales, qui précèdera l'assemblée générale annuelle de l'ARC reportée à cette date au vu des circonstances.
À la suite de ce colloque du 29 septembre qui se déroulera à l'Espace Charenton et à partir de 16h30, nous tiendrons notre assemblée générale de l'ARC qui cette année sera élective et donc élira son conseil d'administration.
Comme vous l'avez constaté, nous avons été obligés d'annuler l'assemblée générale prévue en juin pour la reporter en septembre où à cette période les mesures d'éloignement se sont assouplies.
Je profite de ce message pour vous encourager à faire acte de candidature au conseil d'administration et aussi de nous envoyer votre mandat si vous ne comptez pas vous déplacer. Nous comptons sur votre civisme car c'est avant tout votre association qu'il faut faire vivre le plus démocratiquement possible. Vous trouverez sur le site ARC-UNARC, dans la zone réservée aux adhérents (pavé en haut : « ARC NATIONAL », puis : « Vie de l'association » et « AG septembre 2020 ») l'endroit où figurent tous les documents pour l'AG.
Au nom du conseil d'administration, des salariés et de moi-même, je vous souhaite de très bonnes vacances d'été, en espérant que la pandémie liée au Covid-19 soit définitivement derrière nous. ■

Gérard Andrieux
Président de l'ARC

Le renouvellement des mandats de syndic et les tenues des assemblées générales

Les mesures sanitaires prises en raison de l'épidémie du Covid-19 ont fortement perturbé la vie des copropriétés.

En particulier, il a fallu traiter l'impossibilité de tenir des assemblées générales et par voie de conséquence, élire des syndics avec un nouveau contrat.

Pour répondre à cette difficulté, les pouvoirs publics ont publié le 25 mars 2020 une première ordonnance qui a par la suite été modifiée par l'ordonnance du 22 avril 2020, elle-même modifiée par l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020.

L'ensemble de ces textes prévoit des mesures dérogatoires aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Ces dispositions concernent en particulier les mandats de syndic arrivés à échéance ainsi que les possibilités de participation à distance aux assemblées générales.

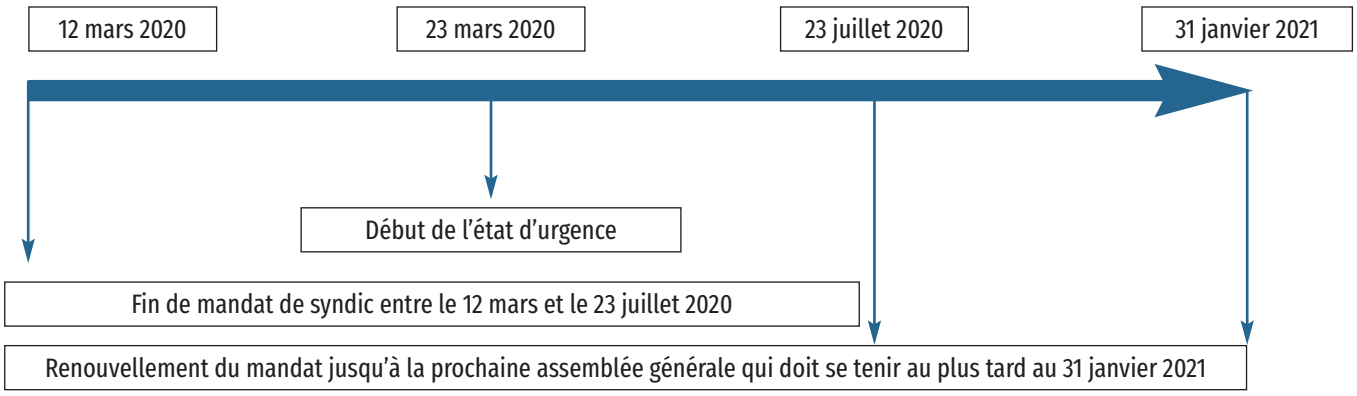
Comme nous allons le constater, même si la plupart de ces mesures sont opportunes, certaines risquent d'entraîner des abus de la part de certains syndics impliquant une vigilance accrue du conseil syndical.
Précisons les dispositions dérogatoires en matière de renouvellement de syndic et les effets que cela entraîne, ainsi que les possibilités de tenir des assemblées générales de façon dématérialisée.

I. LA GESTION DES MANDATS DE SYNDIC ARRIVÉS À ÉCHÉANCE

En « temps normal », un contrat de syndic ne peut être ni présumé ni renouvelé de manière tacite, impliquant un consentement express du mandant, à savoir le syndicat des copropriétaires.
D'ailleurs, le préambule du contrat-type précise qu'il n'est pas « renouvelable par tacite reconduction ».
Afin d'éviter que les copropriétés ne se retrouvent sans représentant légal, l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée a dû prévoir des dispositions dérogatoires puisqu'elle instaure pour les contrats de syndic arrivés à échéance un principe de renouvellement automatique, et ce, sans consentement préalable de l'assemblée générale.
Cette disposition prise en urgence par les pouvoirs publics entre, tout de même, dans un cadre légal qu'il est impératif de respecter.

a. Un renouvellement de droit du contrat de syndic

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 dispose que tous les contrats de syndic arrivant à échéance entre le 12 mars et le 23 juillet 2020 bénéficient d'un renouvellement de droit de leurs mandats qui peut aller jusqu'au 31 janvier 2021.
Par conséquent, peu importe la date d'échéance de ces contrats, ils bénéficient d'un renouvellement de droit qui peut aller jusqu'au 31 janvier 2021.
Cette date reste de rigueur, sachant que la disposition précise que le renouvellement du mandat va jusqu'à la prochaine assemblée générale qui doit se tenir au plus tard avant le 31 janvier 2021.
L'objectif est de convoquer une assemblée générale au plus vite afin de régulariser la situation en élisant un syndic avec son contrat.
Ce point est important, car de nombreux syndics vont profiter de cette aubaine en retardant volontairement les convoca-



tions d'assemblée générale, leur permettant de bénéficier d'un prolongement de leur mandat et de leurs honoraires.
Ce risque est d'autant plus grand si le syndic sait pertinemment que le conseil syndical souhaite le substituer par la nomination d'un nouveau cabinet.
C'est justement pour éviter ce type de dérive que cette même ordonnance a également précisé que les mandats du conseil syndical arrivant à échéance entre le 12 mars et 23 juillet 2020 bénéficient aussi d'un renouvellement de droit de leur mandat allant jusqu'à la prochaine assemblée générale, qui doit se tenir impérativement avant le 31 janvier 2021.
Cette disposition confirme la volonté des pouvoirs publics de pérenniser les mandats des conseillers syndicaux qui ont une mission de contrôle afin de s'assurer que le syndic n'abuse pas de son renouvellement de mandat.

b. Un renouvellement et non une prolongation du mandat de syndic

L'article 22 de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifié précise que les honoraires des contrats de syndic qui ont été renouvelés sont déterminés selon les mêmes termes et au prorata de la durée de son renouvellement.
Par conséquent, même si le contrat est arrivé à échéance, les tarifs des prestations complémentaires, supplémentaires ou privatives restent en vigueur.
Quant à sa rémunération du forfait de base, elle doit être calculée au prorata de la durée de son renouvellement.
Pour ce faire, il faudra prendre en considération les jours qui séparent la date de fin d'échéance du contrat initial de la date de la tenue d'assemblée générale qui a validé le nouveau contrat de syndic.
Ce nombre de jours devra être ramené aux honoraires du forfait de base fixés dans le précédent contrat de syndic.
Prenons l'exemple d'un contrat de syndic d'une durée d'un an allant du 1er septembre 2019 au 31 août 2020 avec un montant d'honoraires de base d'un coût de 15 000 €.
L'assemblée générale se tient le 15 octobre 2020.
Le syndic sera en droit de réclamer quarante-cinq jours d'honoraires supplémentaires soit (45 jours x 15 000 €) /365 jours = 1849,31 €.
Par conséquent, même si le contrat renouvelé prévoit dans ses modalités de rémunération un règlement des honoraires à échoir et par trimestre, le syndic ne pourra pas facturer l'intégralité des honoraires sur cette période.
En effet, les ordonnances précisent bien que la facturation doit se faire au *prorata temporis*.
Par ailleurs, comme il s'agit d'un renouvellement du contrat de syndic, et non d'une prolongation, il faut le considérer comme un nouveau contrat souscrit.
Cette notion implique plusieurs conséquences.
Le syndic ne pourra pas :

- appliquer une révision de ses honoraires sur la base de l'indice prévu initialement au contrat, au motif que le mandat entame une nouvelle année ;
- réclamer des honoraires complémentaires pour une « deuxième » tenue d'assemblée générale au motif que la « première » incluse au forfait a été convoquée, mais non tenue du fait du confinement ;
- facturer des visites de l'immeuble ou des réunions avec le conseil syndical, supplémentaires à celles prévues au contrat initial.

Le principe à retenir est qu'il s'agit bien d'un nouveau contrat de mandat s'imposant aussi bien au syndic qu'au syndicat des copropriétaires, s'arrêtant lors de la prochaine assemblée générale et devant élire un cabinet qui traitera de la question du syndic.

> *Les différentes ordonnances prises en raison de l'épidémie du Covid-19 précisent des dispositions dérogatoires en matière de renouvellement du mandat de syndic et les effets que cela entraîne, ainsi que les possibilités de tenir des assemblées générales de façon dématérialisée.*

II. LES POSSIBILITÉS DE TENUE D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Bien que les ordonnances du 25 mars et 22 avril 2020 aient traité le problème des contrats de syndic arrivés à échéance, il subsistait une difficulté majeure liée à la tenue des assemblées générales, en raison des mesures sanitaires réduisant les possibilités de réunion de personnes sans pour autant les interdire.
En effet, l'article 3 du décret n° 2020-663 du 31 mai 2020 prohibe tout rassemblement, réunion ou activité sur la voie publique ou dans un lieu ouvert au public, mettant en présence de manières simultanées plus de dix personnes.
Ce même article précise que cette interdiction ne concerne pas les réunions ou activités à caractère professionnel.
Par conséquent, les assemblées générales de copropriétaires qui se tiennent dans un lieu privatisé (non ouvert au public) ne sont pas concernées par la limitation de dix personnes, d'autant plus qu'il s'agit d'une réunion « à caractère professionnel » qui est convoquée par le syndic en vue de prendre des décisions pour la copropriété.
Néanmoins, il est impératif de respecter les mesures « d'hygiène et de distanciation sociale, incluant la distanciation physique d'au moins un mètre entre deux personnes, dites barrières », indiqué à l'article 1er de ce même décret.
Un arrêt de la cour d'appel de Besançon du 5 janvier 1978, précise « [qu']un lieu privé doit être conçu comme un endroit qui n'est ouvert à personne sauf autorisation de celui qui l'occupe de manière permanente ou temporaire. ».
Cela étant dit, il est probable que de nombreux syndics voire même des conseillers syndicaux et copropriétaires ne souhaitent pas se réunir dans une salle « confinée ».
Pour y remédier, l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 a prévu des dispositions dérogatoires en matière de tenue des assemblées générales qui sont valables jusqu'au 31 janvier 2021, et ce, indépendamment de la date de prise d'effet ou d'échéance du contrat de syndic.

a. Une possibilité de tenue d'assemblée générale électronique à la seule initiative du syndic

L'article 17-1A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le syndicat des copropriétaires est souverain pour décider des modalités techniques pour qu'un ou plusieurs copropriétaire(s) puisse(nt) participer à l'assemblée générale de façon dématérialisée.

C'est également lui qui devra valider le devis de la société qui devra assurer la prestation et qui devra être conforme à son « cahier des charges ».

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 a modifié ces règles en permettant au syndic d'imposer à l'ensemble des copropriétaires de participer à distance à la tenue de l'assemblée générale.

Les moyens techniques sont multiples puisqu'il peut s'agir de visioconférence ou de tout autre moyen de communication électronique permettant l'identification du participant. L'usage du téléphone est donc autorisé à partir du moment où le copropriétaire ou son représentant dispose d'un code d'identification.

Pour les convocations déjà notifiées et qui prévoient une assemblée générale avec présence physique qui n'est pas encore tenue, le syndic peut imposer qu'elle soit dématérialisée sans pour autant la reconvoquer.

Pour cela, il devra informer les copropriétaires du nouveau mode de la tenue de l'assemblée générale au moins quinze jours avant sa tenue et ce par tout moyen permettant d'établir avec certitude la réception.

On peut s'interroger sur le niveau d'exigence nécessaire pour garantir la date de réception. Il semble qu'un simple mail ne soit pas suffisant. En revanche, une information contre émargement ou contre signature électronique serait probante.

Si l'assemblée générale se tient de manière dématérialisée, le président de séance et les scrutateurs ne pourront pas signer la feuille de présence et le procès-verbal en fin de séance.

Un délai dérogatoire est prévu afin de répondre à cette difficulté. Tous ces documents doivent être signés dans les huit jours à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Pour éviter les navettes de documents, il est conseillé d'élire les scrutateurs et le président de séance habitant dans un même lieu afin qu'ils soient en mesure de signer les documents.

En parallèle de l'assemblée générale tenue de façon dématérialisée, le syndic doit impérativement donner la possibilité aux copropriétaires de voter par correspondance.

Ce dispositif consiste à joindre à la convocation d'assemblée générale le formulairequi doit être fixé par arrêté afin de permettre aux copropriétaires de voter par correspondance aux résolutions soumises à l'ordre du jour en indiquant pour chacune d'elles « pour », « contre » ou « abstention ».

La question qui reste en suspens, et qui sera sûrement source de polémiques, est de savoir qui doit prendre en charge les frais liés à la tenue de l'assemblée générale dématérialisée.

Selon notre analyse, l'article 17-1A de la loi du 10 juillet 1965, qui précise que les frais d'assemblée générale à distance sont à la charge de la copropriété, ne s'applique pas.

Et pour cause, cette mesure concerne le syndicat des copropriétaires uniquement lorsque c'est lui qui opte pour cette solution.

Or, l'ordonnance donne cette initiative au seul syndic qui choisit les modalités pratiques et techniques sans avoir besoin ni de l'aval des copropriétaires ni même du conseil syndical.

Par ailleurs, le contrat-type de syndic impose à ce dernier de convoquer et de tenir une assemblée générale comprise dans son forfait. Le syndic est donc tenu de prendre en charge les frais qui doivent entrer dans ses coûts de fonctionnement.

Brèves

ATTENTION AUX FACTURES DES SYNDICS PROFESSIONNELS SUITE AU COVID-19

La période de confinement et l'activité partielle n'ont pas pour autant limité les abus de certains syndics.

Les dérives les plus fréquemment constatées sont l'incitation auprès des copropriétaires à souscrire à de nouveaux services tels que les notifications électroniques ou encore la désinfection des parties privatives.

A cela, s'ajoute des factures émises par le syndic sur la base de libellé vaseux et surtout illégal, liés notamment à la gestion de la crise sanitaire du covid-19.

À travers un abus publié sur notre site internet, nous avons pu mettre en exergue ce type d'illégalités inacceptables impliquant un contrôle sérieux du conseil syndical dans les facturations du syndic et plus généralement sur celles des prestataires.

L'article est consultable sur notre site à partir du lien suivant : arc-copro.com/dqsp ■

b. Une assemblée générale exclusivement par correspondance

Par dérogation aux dispositions indiquées aux chapitres précédents et lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, le syndic peut prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires soient prises uniquement au moyen d'un vote par correspondance. Ainsi, la tenue de l'assemblée générale est virtuelle puisque les copropriétaires voteront sur les résolutions uniquement par correspondance, proscrivant tout débat préalable.

La formulation de la résolution est capitale puisque c'est uniquement sur cette base que les copropriétaires sont invités à voter. D'ailleurs, il ne s'agit plus d'une résolution mais d'un principe que les copropriétés devront valider ou au contraire, rejeter.

Les décisions étant prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut l'un de ses membres, ou en leur absence l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic devra assurer les missions qui incombent au président de séance.

Cette mesure pratique est nécessaire, ne serait-ce que pour signer le procès-verbal et la feuille de présence.

Si cette solution est beaucoup plus simple à mettre en place, autant pour le syndic que pour certains copropriétaires à l'aise avec les nouvelles technologies, elle annule tout échange et débat démocratique pour faire évoluer les résolutions.

C'est pourquoi il faudra l'utiliser uniquement dans les cas extrêmes, en privilégiant la tenue des assemblées générales dématérialisées pour la période de crise sanitaire et en présentiel en temps normal.

c. Une augmentation de représentation pour les copropriétaires ayant plus de trois pouvoirs

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 a fait l'objet d'une réforme profonde par la loi ELAN. Celle-ci prévoit à présent qu'un copropriétaire qui détient plus de trois pouvoirs (à partir de quatre) peut représenter jusqu'à 10 % (au lieu de 5 % précédemment) des voix du syndicat des copropriétaires, auxquelles doivent s'ajouter les siennes.

L'ordonnance du 20 mai 2020 a étendu les possibilités de représentation pour les copropriétaires ayant plus de trois pouvoirs à **15 % de voix**.

Il est entendu qu'un copropriétaire qui participe à l'assemblée générale par voie électronique peut être détenteur de pouvoirs, ce qui complique une situation déjà nébuleuse.

Ainsi, se poseront simultanément les problèmes de la gestion des pouvoirs, de la participation électronique et du vote par correspondance lors des prochaines assemblées générales. Une véritable usine à gaz qui impose un contrôle accru du conseil syndical, que ce soit sur les choix du syndic en matière de dématérialisation de l'assemblée générale ou sur sa tenue. ■

L'article 13 de l'ordonnance du 20 mai 2020 a prévu une disposition tout à fait scandaleuse qu'il faudra combattre.

Il précise que les moyens de tenue d'assemblée générale électronique mis en place par le syndic seront ceux retenus pour les prochaines assemblées, et ce, tant que le syndicat des copropriétaires ne se sera pas prononcé autrement sur leur utilisation.

Par ce biais, le syndic introduit d'autorité un dispositif qui est pourtant considéré par la loi du 10 juillet 1965 comme devant être un choix souverain de l'assemblée générale.

Cette disposition déroge à l'habilitation de légiférer par ordonnance donnée aux pouvoirs publics puisqu'elle introduit des mesures qui ont pour effet de perdurer dans le temps alors que l'objectif était de prévoir des mesures provisoires liées à la crise sanitaire.

En parallèle de l'action que va mener l'ARC, il est indispensable que le conseil syndical réagisse fermement et introduise une question à l'ordre du jour redéfinissant les modalités pratiques de la possibilité de participation à l'assemblée générale par voie électronique voire même supprime cette possibilité.

La sélection des guides de l'ARC

Le nouveau guide de l'ARC : conseil syndical : Comment être un contre-pouvoir efficace ?

Depuis l'instauration du conseil syndical dans les copropriétés, ses fonctions et ses obligations n'ont pas cessé de s'accroitre notamment en matière de contrôle et d'assistance du syndic.

Ces tâches demandent un savoir-faire qui doit se baser sur une connaissance des textes de loi et règlementaires ainsi que sur la mise en place d'une organisation interne.

Les sujets sont nombreux : récupération des documents auprès du syndic, gestion de l'extranet de copropriété, suivi des travaux et des impayés, contrôle des comptes...

Pour aborder l'ensemble de ces sujets et permettre au conseil syndical d'être un contre-pouvoir efficace (et non pas un pouvoir contre), l'ARC a publié un guide dont le sommaire est accessible à partir du lien suivant : arc-copro.com/xt9k ■

LE 12ème SALON INDEPENDANT DE LA COPROPRIETE : Présentiel ou distanciel ?

Octobre 2020

Le Salon Indépendant de la Copropriété organisé annuellement par l'ARC depuis 12 ans est impacté cette année, comme bien d'autres évènements, par la crise COVID-19 et ses conséquences.

A l'heure du bouclage de cette revue trimestrielle, il est difficile d'annoncer la formule définitive.

DEUX OPTIONS SONT ENVISAGÉES ET POURQUOI PAS UN MIX DES DEUX ?

1ÈRE OPTION : L'ORGANISATION D'UN SALON PRESENTIEL COMME LES ANNEES PRECEDENTES.

C'est un grand moment de retrouvailles et d'échanges pour les copropriétés adhérentes ou non adhérentes, les entreprises référencées et les institutionnels. Si cette option était retenue, elle devrait se tenir cette année dans le respect des mesures de sécurité sanitaire prescrites par le Gouvernement pour les salons et réunions de ce type.

Ce salon se tiendrait comme les années précédentes à :

l'Espace Charenton,
situé au 327 rue de Charenton,
75012 PARIS
les 14 et 15 octobre 2020.

Il vous permettrait entre autres :

- d'assister à des conférences plénières dont certaines pourraient être diffusées sous forme de webinaires ;
- de participer à des ateliers techniques ou thématiques animés par des entreprises exposantes ou des conseillers de l'ARC ;
- de rencontrer des consultants spécialisés : avocats, architectes, assureurs, contrôleurs de comptes, juristes, techniciens, informaticiens, ...
- de vous doter des derniers guides publiés et/ou des plus anciens auprès de la librairie.

2ÈME OPTION : L'ORGANISATION DE LA SEMAINE NUMERIQUE DE LA COPROPRIETE

Nous avons constaté que les responsables de copropriété, en particulier ceux résidants en Province, apprécient beaucoup les webinaires et autres visioconférences que nous avons mis en place pour faire face aux conséquences de la crise COVID-19. Certains webinaires ont enregistré jusqu'à 1000 connexions et certains mardis techniques ont atteint le seuil des 100 connexions.

L'idée serait d'organiser tout au long de la semaine allant du lundi 12 octobre au vendredi 16 octobre 2020 des présentations structurées autour de :

- 4 conférences plénières sous forme de webinaire ;
- Une trentaine d'ateliers en visioconférence animés par des entreprises référencées et des conseillers de l'ARC.

Nous vous tiendrons bien évidemment informés dès que la décision sera prise sur l'option à mettre en œuvre.
Nous comptons bien évidemment sur votre participation active, quelle que soit la formule retenue.■

Colloque sur la nouvelle règlementation en matière de convocation et tenue d'assemblée générale

Mardi 29 septembre 2020

« L'ordonnance-copropriété » du 30 octobre dernier qui a modifié en profondeur la loi du 10 juillet 1965 ainsi que le prochain décret faisant évoluer celui du 17 mars 1967, ont bouleversé la gestion de la convocation et de la tenue des assemblées générales.
À cela s'ajoute l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai dernier qui a prévu des dispositions dérogatoires aux textes en vigueur, valables pour toutes les assemblées générales qui se tiendront avant le 31 janvier 2021.
C'est face à cette situation kafkaïenne que l'ARC organise une conférence le mardi 29 septembre 2020 sur :

Les évolutions en matière de convocation et des tenues des assemblées générales.

Comme nous le constaterons, la mission de contrôle du conseil syndical que ce soit en amont pendant ou en aval de l'assemblée générale est indispensable pour garantir sa bonne tenue.
A l'occasion de cette conférence, il sera notamment question d'aborder les possibilités pour le syndic d'imposer aux copropriétaires, une assemblée générale dématérialisée et les alternatives que peuvent suggérer le conseil syndical.
À cela s'ajoute l'entrée en vigueur du vote par correspondance qui nécessite une vigilance accrue du conseil syndical ou encore l'obligation d'encadrer de manière stricte la participation électronique des copropriétaires à l'assemblée générale.
Enfin, à l'occasion de cette conférence, il sera nécessaire de rappeler le rôle et les pouvoirs du président de séance de l'assemblée générale qui devra s'imposer comme le « seul chef d'orchestre » en rappelant notamment au syndic qu'il n'est au mieux que secrétaire de séance, chargé uniquement d'enregistrer les votes.
Ce point est d'autant plus fondamental si le syndic a utilisé sa propre solution de tenue d'assemblée générale électronique pouvant avoir un sentiment d'être le « maître » de séance.

Comme d'accoutumé, après chaque thème abordé, un temps « de questions/réponses » sera consacré permettant aux adhérents d'éclaircir certains points.
Compte tenu des mesures sanitaires et des restrictions de participations, seuls les 150 premiers inscrits auprès de l'accueil de l'ARC pourront bénéficier de cette conférence.

Pour cela il suffit d'envoyer un mail à l'adresse suivante :
contact@arc-copro.fr
en indiquant votre numéro d'adhérent.

La conférence se tiendra à :
l'espace Charenton
327 rue de Charenton
75012 Paris
de 14h à 16h.

À la suite de ce colloque se tiendra l'assemblée générale annuelle de l'ARC, reportée à cette date en raison de la crise sanitaire.

Quelle était la réactivité de votre syndic en période de confinement ?

Pendant la période de confinement liée au COVID-19, chaque syndic professionnel s'est organisé pour assurer le fonctionnement de ses copropriétés mandantes avec une mobilisation extrêmement variable d'un cabinet à un autre Certains ont assuré une gestion minimaliste en échangeant uniquement par mail tandis que d'autres ont favorisé les échanges avec le conseil syndical par visioconférence en mettant dans l'extranet de la copropriété les documents stratégiques et à jour. Pendant ce confinement, il a été aussi question pour les syndics de gérer les imprévus tels que les fuites ou encore les sinistres, voire même les chantiers qui après s'être arrêtés pendant un temps sont repartis.

Cette période a permis au conseil syndical de réellement estimer la réactivité de son syndic ou au contraire, le manque d'organisation interne ou pire la volonté de profiter de cette crise sanitaire pour vendre des nouveaux services marchands (notifications électroniques, service de désinfection, services à la personne...).

Mais encore, cette crise sanitaire qui a imposé le télétravail a permis de comparer la réactivité du syndic « artisans » par rapport aux syndics en « ligne » qui justement misent leur stratégie commerciale sur la dématérialisation de la gestion des copropriétés.

Les premières remontées nous permettent d'indiquer que :

- **les syndics professionnels (artisans) n'ont pas été très réactifs avec du personnel interne au cabinet déclaré en chômage partiel**
- **les syndics en « ligne » n'ont pas été plus performants que les syndics « artisans » démontrant qu'un gestionnaire de copropriété ne peut pas se réduire à un outil internet même s'il est performant.**

Afin d'avoir une visibilité beaucoup plus concrète sur la réelle réactivité des syndics professionnels pendant cette période de confinement, nous vous proposons de répondre à ce questionnaire qui après avoir compilé l'ensemble des réponses, fera l'objet d'un compte rendu qui sera présenté lors d'une prochaine revue.

1. En temps normal, votre syndic assure-t-il la gestion de votre immeuble :

☐ Uniquement en ligne ☐ En physique

2. Pendant la période de confinement, l'accueil téléphonique de votre syndic était-il assuré ?

☐ Oui ☐ Non

3. Pendant la période de confinement, le syndic a-t-il répondu à vos demandes par mail ?

☐ Oui ☐ Non ☐ Non sollicité

4. Pendant la période de confinement, votre gestionnaire vous a-t-il proposé des réunions par visioconférence ?

☐ Oui ☐ Non ☐ Non sollicité

5. Pendant la période de confinement, votre syndic vous a-t-il transmis les documents réclamés ?

☐ Oui ☐ Non ☐ Non sollicité

6. Pendant la période de confinement, avez-vous constaté un ralentissement dans le traitement de vos demandes ?

☐ Oui ☐ Non ☐ Non sollicité

7. Votre syndic a-t-il réclamé des honoraires supplémentaires pour la gestion de votre copropriété dûe à la période de covid-19 ?

☐ Oui ☐ Non

8. Pendant la période de confinement, avez-vous pu échanger avec le service comptable du cabinet ?

☐ Oui ☐ Non ☐ Non sollicité

9. Avez-vous convenu avec votre syndic d'une date prochaine pour tenir la prochaine assemblée générale ?

☐ Oui ☐ Non ☐ Non sollicité

10. Avez-vous reçu des mailings commerciaux de la part de votre syndic, faisant la promotion de services marchands ?

☐ Oui si oui quand :_____ ☐ Non

Vous pouvez également participer à ce sondage par mail en vous rendant sur l'adresse suivante : http://enquetes-arc.fr/

Les nouvelles obligations en matière d'extranet et de documents à mettre en ligne

La loi ALUR a introduit dans l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 une nouvelle obligation pour les syndics professionnels qui consiste à mettre à la disposition de leurs copropriétés mandantes un espace sécurisé et dématérialisé.

L'objectif de cet outil est de permettre une plus grande fluidité dans les échanges d'informations entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires.

Or, il a été constaté que les syndics ne jouaient pas le jeu en ne mettant en ligne que des documents ayant peu d'importance et surtout en utilisant cet outil dans leur intérêt, notamment en incitant les copropriétaires à payer leurs appels de fonds en ligne sans indiquer le nom du bénéficiaire.

Dans le cadre de la loi ELAN, l'ARC a œuvré pour qu'un décret définisse les documents minimum devant figurer dans chacun des espaces dématérialisés, ce qui a été suivi d'effet : le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 a fixé la liste minimale des documents accessibles sur l'espace sécurisé en ligne, appelé communément « extranet ».

Ce décret est entré en vigueur depuis le 1er juillet 2020. Certaines de ses dispositions ont un effet rétroactif.

Il faut le reconnaître, ce décret est assez décevant puisque la liste des documents à fournir dans l'espace du conseil syndical est minimaliste, avec une fréquence de mise à jour inadaptée au besoin des copropriétaires et du conseil syndical, neutralisant finalement le dispositif.

Face à ce constat, il est impératif que le conseil syndical prenne des mesures correctives afin d'atteindre un objectif qui est, rappelons-le, l'accès aux informations stratégiques de la copropriété en temps utile.

À travers ce dossier, nous allons tout d'abord présenter les nouvelles obligations qui incombent aux syndics professionnels en matière d'extranet puis indiquer par la suite les mesures que devra prendre le conseil syndical.

I. LA LISTE MINIMALE DES DOCUMENTS À FOURNIR DANS L'EXTRANET DE LA COPROPRIÉTÉ

Lors de l'élaboration du décret, le compromis convenu entre les pouvoirs publics et les professionnels a été de réduire les documents minimum à mettre en ligne dans l'espace du conseil syndical en contrepartie de la fourniture des pièces et justificatifs que le copropriétaire vendeur doit remettre à l'acquéreur avant la promesse de vente.

Ce compromis s'inscrit dans une promesse de pouvoir d'achat formulée par le Premier ministre, en évitant que le copropriétaire vendeur ne soit contraint de faire appel à son syndic pour obtenir des documents et informations qui sont généralement facturés à des prix exorbitants, ou pire, qui s'inscrivent dans une prestation illégale abusivement intitulée « pré-état daté » (entre 300 et 500 euros).

C'est dans cet esprit que le décret a été élaboré. Néanmoins, comme nous allons le démontrer dans ce chapitre, ce compromis s'avère être un échec pour les pouvoirs publics car finalement, les éléments fournis dans l'extranet contraignent toujours le copropriétaire vendeur à solliciter le syndic.

a. Un décret qui dresse la liste des documents minimaux à mettre en ligne

Le décret du 23 mai 2019 permet en premier lieu de confirmer l'objectif de l'espace dématérialisé et sécurisé, à savoir la mise en ligne de documents et données comptables de la copropriété et de chacun des lots.

Tous les autres usages développés par les syndics sont optionnels, voire superficiels. Ils ne découlent ni de la volonté du législateur, ni de celle des pouvoirs publics.

Il est important de souligner ce point car les syndics essaient de détourner l'usage de l'extranet de la copropriété en l'utilisant soit pour augmenter la productivité du cabinet, soit pour inciter à l'inscription de nouveaux services marchands (notifications, envoi électronique des documents ou des appels de fonds, etc.).

Ce décret a donc défini une liste minimale de documents à mettre en ligne en fonction du type d'usager et de sa portée.

Ainsi, l'extranet de la copropriété doit être composé de trois espaces différents. Chacun d'entre eux réservé :

- à l'ensemble des copropriétaires ;
- à chacun des copropriétaires avec un accès sécurisé permettant d'obtenir des informations liées par lot ;
- aux membres du conseil syndical, accessible à partir d'identifiants sécurisés.

Concrètement, le syndic doit remettre à l'ensemble des copropriétaires un premier code permettant d'accéder à l'extranet de la copropriété, puis un code d'identifiant différent pour chacun des copropriétaires pour qu'ils entrent dans leur espace personnalisé, et enfin un autre code spécifique pour les membres du conseil syndical afin d'accéder à leur interface et aux documents de la copropriété.

Voici donc la liste minimale des documents par type d'usager :

Tous les copropriétaires	Chaque copropriétaire	Le conseil syndical
Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés	Le compte individuel arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle	Le livre journal, le grand livre des comptes et les balances générales des comptes du syndicat de copropriétaires relatifs à l'exercice comptable en cours et aux deux derniers exercices
La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée	Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, relatif à l'exercice comptable en cours et aux deux derniers exercices comptables, payées par le copropriétaire	Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires
Le carnet d'entretien de l'immeuble	Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire, arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle	Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble réalisés au cours des dix dernières années
Le cas échéant, les éléments du dernier diagnostic technique global prévu au dernier alinéa de l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation	Les avis d'appels de charges adressés au copropriétaire sur les trois dernières années	Les devis de travaux recueillis par le syndic lors des mises en concurrence, réalisés au cours des trois dernières années
Sur les trois dernières années : a) l'ensemble des documents préparatoires à l'assemblée générale mentionnés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 susvisé ; b) les pièces justificatives de charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ; c) les procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que leurs annexes et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées		L'ensemble des contrats, marchés et ordres de service en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires
Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 susvisé		Les contrats de travail en cours des préposés du syndicat de copropriétaires
Le contrat de syndic en cours		Les contrats d'assurance en cours de l'immeuble
		Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours
		Les actes relatifs aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré
		La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé

Cette liste minimale s'impose aux syndics professionnels depuis le 1er juillet 2020 et comprend la fourniture de documents, y compris de certains remontant plusieurs années en arrière.
Autrement dit, le syndic devra fournir dans l'espace du copropriétaire individualisé le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel des deux derniers exercices comptables clos payés par le copropriétaire.
En revanche l'article 4 de ce même décret précise que les appels de fonds adressés aux copropriétaires sur les trois dernières années ne commencent à s'appliquer qu'à partir du 1er juillet. Par conséquent, le syndic ne sera pas contraint de mettre en ligne les appels de fonds qui remontent aux exercices 2019-2018 ni ceux de la période allant de janvier 2020 au 31 juin 2020.

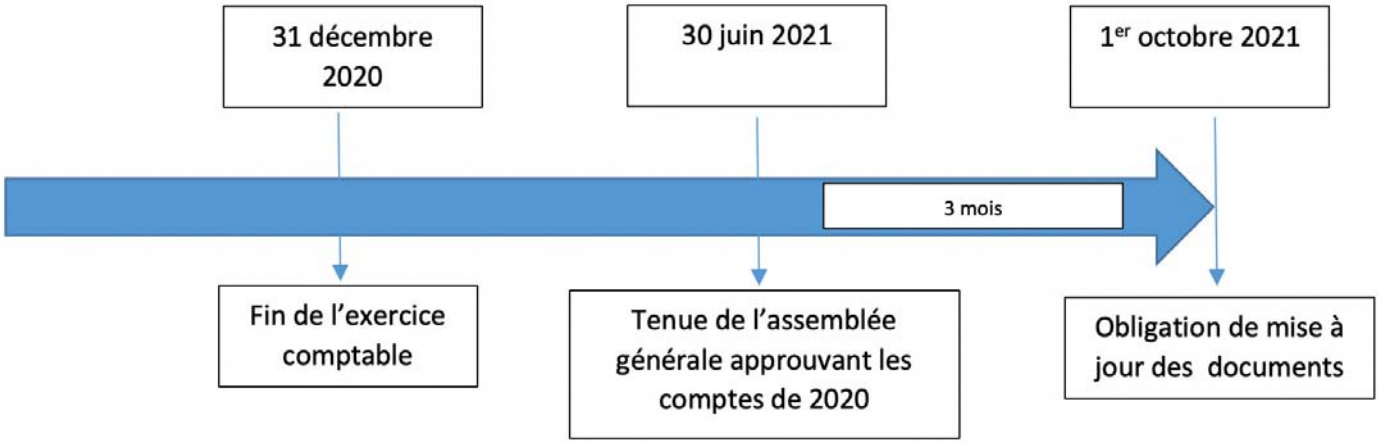
> *Il a été constaté que les syndics ne jouaient pas le jeu en ne mettant en ligne que les documents ayant peu d'importance et surtout en utilisant avant tout cet outil dans leur intérêt, notamment en incitant les copropriétaires à payer leurs appels de fonds en ligne sans indiquer le nom du bénéficiaire.*

b. Un décret décevant !

La publication de ce décret est à l'image de ce que l'on reproche aux syndics professionnels, à savoir leur volonté de limiter voire d'empêcher toute transparence dans la consultation des documents de la copropriété et plus généralement dans leur gestion de l'immeuble.
En effet, alors que tous les syndics professionnels dématérialisent l'ensemble des pièces en utilisant des solutions de Gestion de Documents (GED), ils ont obtenu que les documents les plus stratégiques de la copropriété tels que le grand livre, les factures, le détail des remboursements d'assurance ne figurent pas dans l'espace du conseil syndical.
L'argument fallacieux invoqué est qu'il est difficile pour un syndic de mettre en ligne des documents comptables alors qu'ils proviennent de logiciels permettant sans difficulté une transition électronique des données grâce notamment à des Interfaces de Programmation appelées communément « API ».
Plus surprenant encore, ce décret ne précise pas la fréquence d'actualisation des documents mis en ligne dans l'extranet de la copropriété.
C'est le décret du 27 juin 2019 qui a précisé les règles de mise à jour minimum des documents figurant dans l'extranet. Celles-ci vont être modifiées par le futur décret qui réforme celui du 17 mars et qui prévoira dans son article 33-1-1 la disposition suivante :
« *L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace (..) sont actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois suivant l'assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes* ».
Autrement dit, si l'assemblée générale annuelle se tient le 30 juin 2021 pour approuver les comptes de l'exercice comptable qui s'achève au 31 décembre 2020, le syndic est contraint de mettre en ligne les documents qui concernent l'année 2020 uniquement à partir du 1er octobre 2021 (voir schéma). Une hérésie qui confirme encore davantage la volonté de saboter le dispositif réglementaire.
Le plus scandaleux est que cette disposition ne permet pas aux copropriétaires individuels et surtout aux vendeurs d'obtenir à partir de l'extranet de la copropriété les informations et documents à fournir à l'acquéreur avant la promesse d'achat.
En effet, l'article L721-2 du code de la construction et de l'habitation liste les informations à communiquer. Entre autres, on retrouve en 2° du chapitre II des données financières telles que :

- le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
- les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;
- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

Or, ces informations ne figurent pas dans la liste des documents que doit mettre le syndic dans l'espace individualisé du copropriétaire impliquant que le vendeur sera toujours contraint de faire appel à son syndic.



II. LES MESURES CORRECTIVES QUE DOIT PRENDRE LE CONSEIL SYNDICAL

Comme on le constate à travers ce dossier, que ce soit la liste minimale des documents à mettre dans l'extranet de la copropriété ou leur fréquence de mise à jour, reste extrêmement insuffisant, neutralisant quasiment l'intérêt du dispositif.

Comme bien souvent, il est essentiel que le conseil syndical s'organise afin de pallier cette carence réglementaire en utilisant les autres rouages légaux.

La première action que devra mener le conseil syndical est un meilleur encadrement du contrat-type de syndic et plus précisément son point 7.1.5 qui détermine les modalités de rémunération et le montant de réduction des honoraires en cas de dispense faite au syndic d'extranet de copropriété.

Bien souvent, les syndics neutralisent ce dispositif en supprimant la clause ou en prévoyant un montant symbolique de 1€.

Lors de la négociation du contrat, le conseil syndical devra insister pour que figure un montant de réduction suffisamment incitatif. Par ce biais, en cours de mandat, le conseil syndical aura les moyens d'imposer un extranet « fourni » en rappelant au syndic qu'à défaut, l'assemblée générale votera la dispense impliquant une réduction des honoraires, conformément au montant prévu au contrat, mais en plus provoquera une impossibilité pour le syndic de proposer les autres outils parallèles.

Ce premier moyen devra venir en complément d'un dispositif beaucoup plus redoutable qui passe par l'assemblée générale.

a. Une liste qui doit être complétée

Le décret du 23 mai 2019 précise une liste minimale de documents qui doit être téléchargée sur l'extranet de la copropriété. Il s'agit bien d'une liste minimale imposée au syndic, permettant donc à l'assemblée générale de déterminer une liste beaucoup plus fournie que ce dernier sera contraint de respecter.

En effet, il est important de préciser que, si l'outil numérique reste la propriété du syndic, son contenu et les informations y figurant restent quant à eux la propriété du syndicat des copropriétaires.

Par conséquent, l'assemblée générale est tout à fait habilitée à imposer au syndic, par le vote d'une résolution, la communication de pièces complémentaires sans que ce dernier ne puisse s'y opposer.

Pour ce faire, il est impératif que dans le cadre de la réunion d'élaboration concertée de l'ordre du jour le conseil syndical impose que soit inscrit à l'ordre du jour une question et une résolution définissant les « documents minimums » qui devront figurer dans l'espace du conseil syndical.

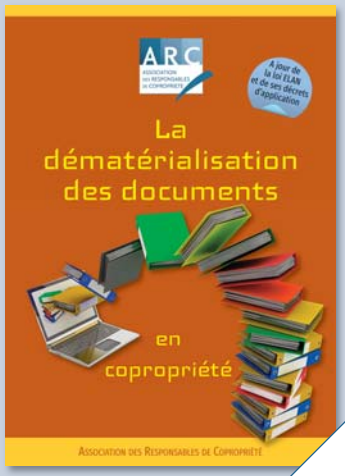
Bien évidemment, cette liste se voudra plus complète que celle fixée par le décret, notamment en imposant la mise en ligne du grand livre, des factures, du suivi des sinistres ou des impayés. Le syndic ne pourra pas s'y opposer puisqu'il s'agit d'un droit du conseil syndical prévu à l'article 26 du décret du 17 Mars 1967 qui se traduira par un vote de l'assemblée générale souveraine.

La sélection des guides de l'ARC

La dématérialisation des documents en copropriété

Les lois ALUR et ELAN ont introduit le concept de dématérialisation des documents en copropriété qui représente un enjeu important, mais divergeant entre le syndic et le syndicat des copropriétaires.

A travers ce guide sont présentés l'ensemble des dispositions liées à la digitalisation des documents ainsi que les précautions d'usage que le conseil syndical ou la copropriété devra nécessairement mettre en place. ■



Si malgré tout le syndic fait de la résistance en refusant d'introduire cette question à l'ordre du jour, conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967, le conseil syndical devra lui notifier sa demande en précisant la question et la résolution à inscrire. Voici un modèle-type de résolution :

Liste minimale des documents à télécharger dans l'espace sécurisé et dématérialisé du conseil syndical :

> Le décret du 23 mai 2019 numéro 2019-502 liste les documents minimaux devant figurer dans l'espace dématérialisé et sécurisé aussi bien des copropriétaires que du conseil syndical.
> Cette liste est insuffisante pour permettre au conseil syndical d'assurer efficacement sa mission de contrôle et d'assistance.
> Par conséquent, il est demandé au syndic de télécharger dans l'espace du conseil syndical au-delà des documents figurant dans le décret du 23 mai 2019 les documents suivants :
> • le grand livre des comptes de la copropriété de l'exercice en cours ;
> • les factures de l'exercice en cours ;
> • les devis de l'exercice en cours ;
> • l'état d'avancement du traitement des impayés ;
> • etc.

En parallèle, le conseil syndical devra régler une seconde difficulté qui est la fréquence de mise à jour des documents.

L'objectif est que le conseil syndical ait accès à des pièces et informations à jour lui permettant d'assurer sa mission de contrôle et d'assistance.

Là aussi, le décret du 17 mars 1967 modifié précise une actualisation minimum des documents permettant à l'assemblée générale de définir une fréquence plus soutenue qui se veut cohérente avec les besoins du conseil syndical et de l'obsolescence des documents.

Comme pour le point précédent, ce dispositif devra être verrouillé par une résolution prise en assemblée générale afin de rendre cette décision opposable à l'égard du syndic.

Pour éviter toute ambiguïté, le conseil syndical devra notifier au syndic sa demande d'inscription à l'ordre du jour de la question qui sera cette fois-ci dédiée à la fréquence des mises à jour des documents qui pourra être différente en fonction des pièces.

Voici donc un modèle de question et résolution type :
Mise à jour des documents minimaux devant figurer dans l'espace du conseil syndical.

> Le décret du 17 mars 1967 modifié prévoit une mise à jour minimum des documents de l'exercice dans les trois mois suivant la tenue de l'assemblée générale.
> Cette fréquence ne permet pas au conseil syndical d'accéder à des documents à jour, afin qu'il puisse assurer sa mission de contrôle et de suivi de la gestion de la copropriété.
> L'assemblée générale demande donc au syndic de mettre à jour les documents ci-dessous suivant la période définie :
> • le grand livre des comptes de l'exercice, les factures et les devis, tous les trimestres ;
> • l'état d'avancement du traitement des impayés tous les cinq mois ;
> • ...

b. Des documents dématérialisés qui doivent être remis au syndic repreneur

L'ordonnance copropriété du 30 octobre 2019 qui a modifié la loi du 10 juillet 1965, répond à une question jusqu'alors en suspens : celle de savoir à qui appartenaient les documents mis en ligne dans l'extranet que doit fournir le syndic à la copropriété.
L'article 18-2 modifié par cette ordonnance a répondu de manière très claire à cette question en imposant au syndic sortant de remettre au repreneur dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble dans un format téléchargeable et imprimable.
Cette disposition apporte plusieurs précisions et obligations à l'égard du syndic.

Tout d'abord, elle reconnait la totale propriété au syndicat des copropriétaires des documents dématérialisés qui concernent l'immeuble et les lots gérés.
De plus, cet article impose au sortant de remettre des documents « téléchargeables et imprimables » permettant au syndic repreneur de pouvoir les exploiter et de les transmettre au conseil syndical et aux copropriétaires.
Il lui est donc interdit de fournir des documents dans un « langage informatique » que seul le logiciel du syndic permet de lire.
Le plus pratique est la remise par le syndic d'une clef USB dans laquelle seront téléchargés les documents en format PDF permettant leur lecture et leur téléchargement.
Cette précision a été demandée par l'ARC afin d'éviter que des syndics ne « menottent » les syndicats des copropriétaires qu'ils ont en gestion en les « menaçant » de perdre l'ensemble des documents dématérialisés s'ils votaient le changement de syndic. ■

L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace (..) sont actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois suivant l'assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes

Brèves

COMMENT RÉCUPÉRER LE GRAND LIVRE COMPTABLE DE LA COPROPRIÉTÉ ?

Suite aux formations en ligne organisées par l'ARC sur le contrôle des comptes, nous avons constaté que beaucoup de conseillers syndicaux ne savent pas à quoi ressemble un grand livre comptable et surtout comment se le procurer.
Or, ce document permet d'avoir une visibilité complète sur l'état financier et comptable de la copropriété en identifiant l'évolution des comptes de capitaux, de tiers, de la banque, des charges et des produits.
Pour avoir plus de détails sur l'intérêt de ce document et comment se le procurer auprès du syndic, il suffit de consulter l'article publié sur notre site à partir du lien suivant : arc-copro.com/gsp ■

En 2019, les charges de copropriété ont augmenté d'environ 2% soit 2 fois plus que l'inflation generale

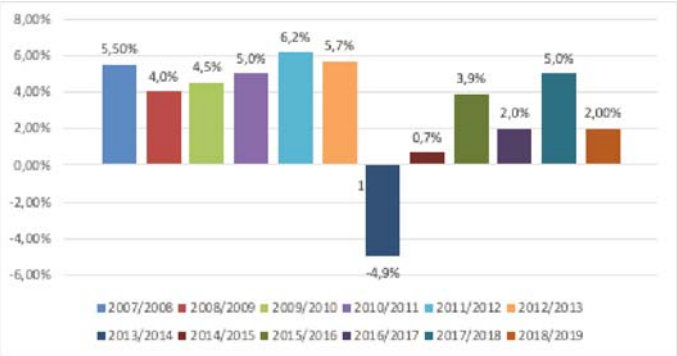
Comme chaque année depuis plus de 10 ans, grâce à son observatoire des charges de copropriété (OSCAR) qui exploite les annexes comptables de 2 500 copropriétés, l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) a analysé l'évolution des charges :

- du dernier exercice comptable (2019) par rapport à l'exercice précédent (2018) ;
- depuis l'exercice 2007, date de création d'OSCAR ;
- depuis l'an 2000 en la comparant à celle de l'inflation.

Rappelons que la mise en place de cet observatoire a été facilité par la normalisation des annexes comptables à compter du 1er janvier 2007, par application du décret comptable de 2005. **Il est important de souligner qu'il ne s'agit pas d'informations déclaratives mais de données comptables approuvées en assemblée générale de copropriété.**

Globalement, les **charges ont augmenté d'environ 2% entre 2018 et 2019** alors qu'elles avaient augmenté de 5% entre 2017 et 2018. Cette augmentation est deux fois plus importante que celle de l'inflation générale qui a évolué de 1,1% d'après l'INSEE et légèrement supérieure à celle du périmètre des dépenses supportées par les copropriétés qui a évolué de 1,6% (voir article du site internet ***« des repères chiffrés pour la revue de gestion de l'exercice 2019 »*** à l'adresse suivante : https://arc-copro.com/1uwx).

CHRONIQUE DES EVOLUTIONS ANNUELLES DEPUIS 2007



I. EVOLUTION DES CHARGES ENTRE 2018 ET 2019

1) Une hausse des charges totales près de deux fois plus élevées que l'inflation

Afin de déterminer les causes de cette évolution, il convient de la décliner par poste de dépenses en prenant comme référence une copropriété dotée de tous les services et équipements collectifs.

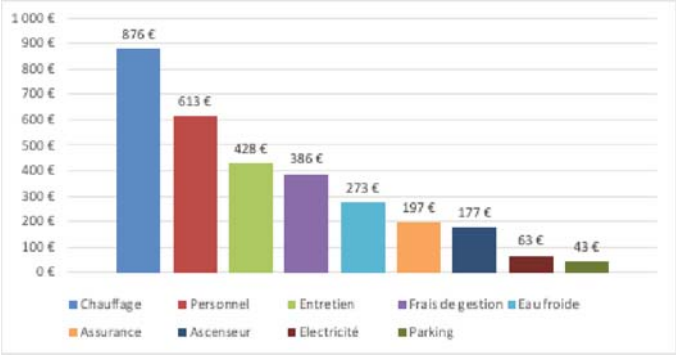
Il est effectivement important de disposer du même référentiel de comparaison si on veut développer une analyse pertinente. Il suffira ensuite aux copropriétés qui ne sont pas dotées de tous les services et équipements collectifs d'en extraire les données qui les concernent.

Poste de charges (en €/m² SHAB*/an)	Ratio par m² habitable 2019	Evolution 2018/2019	Poids du poste de charges
Chauffage	14,6	0%	28,7%
Gardiennage	10,22	+2,2%	20,1%
Entretien	7,14	+2%	14,0%
Electricité	1,05	+5%	2%
Frais de Gestion	6,44	+4%	12,5%
Eau froide	4,55	+1%	8,9%
Ascenseur	2,96	+2%	5,8%
Assurance	3,29	+6%	6,4%
Parking	0,71	+2%	1,4%
TOTAL	50,95	+2%	

Les postes qui font l'objet de la plus forte augmentation sont :

- les contrats d'assurance (+6%) ce qui est dans la trajectoire des exercices précédents ;
- les charges de gestion (+4%), du fait de l'augmentation des honoraires de base des syndics et de la poursuite des facturations de prestations particulières en plus des honoraires de base (+20%).

Ce qui correspond pour un appartement type ayant une surface habitable de 60 m² à un montant de charges de 3057 € se répartissant ainsi :



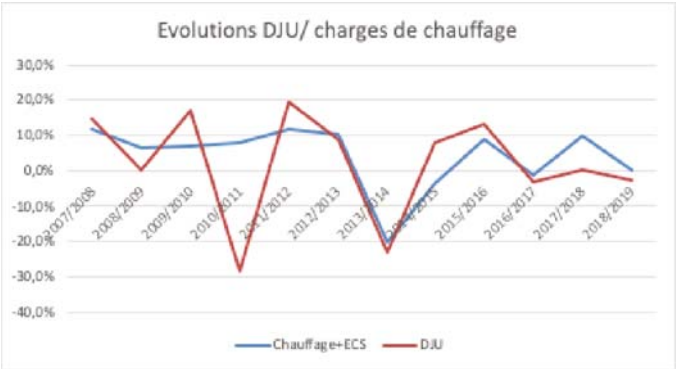
2) Une stabilisation des dépenses de chauffage et d'eau chaude sanitaire

Deux paramètres conditionnent l'évolution des charges de chauffage :

- la consommation en calories qui est mesurée par les DJU (Degrés-Jours-Unifiés) : celle de l'exercice 2019 est inférieure de 2,7% au relevé de 2018 ;
- les tarifs des ressources énergétiques utilisées (gaz, fioul, réseau urbain, électricité) : on constate globalement une hausse moyenne de 2,6% du fait de l'évolution des tarifs du fioul (+3,4% après +13,3% en 2018), du gaz (-8,1% après +12% en 2018), du réseau urbain (+2,6% après 11,5% en 2018) et de l'électricité (+5,5% après +1,3% en 2018).

En conséquence, l'évolution résultante globale constitue une stabilisation pour l'exercice 2019 par rapport à 2018, alors que les copropriétés avaient supporté une augmentation de 9,8% entre 2017 et 2018 résultant essentiellement de l'augmentation des tarifs des ressources énergétiques.

EVOLUTION COMPAREE DES CONSOMMATIONS EN DJU ET DES CHARGES DE CHAUFFAGE



L'écart entre les deux courbes résulte des évolutions tarifaires des ressources énergétiques.

3) L'augmentation continue des charges de gestion et d'assurance de la copropriété

a) Les charges de gestion

Les charges de gestion ont augmenté de 4% du fait d'une augmentation des honoraires des syndics professionnels de 2% et d'une accentuation de la facturation de prestations particulières, pratiques qui avaient été fortement restreintes par la mise en place du contrat-type mais qui retrouvent progressivement l'ampleur constatée avant cette mise en œuvre. Ce sont principalement les prestations particulières facturées au temps passé dont la durée n'est pas négociée à priori et contrôlée à postériori (juste après leur réalisation) par les copropriétés qui sont à l'origine de « l'envolée » de certaines dépenses de gestion, comme l'immatriculation des copropriétés par exemple.

b) Les contrats d'assurance

Les montants des contrats d'assurance sont en hausse de 6% en moyenne sur un an, ce qui est sur la trajectoire des exercices précédents, l'impact de la sinistralité nationale se situant à environ 3%. Certaines copropriétés ont constaté des taux bien supérieurs à 10% ce qui peut être expliqué par une sinistralité très importante pendant les trois dernières années au niveau de leurs parties communes mais aussi des parties privatives due principalement aux dégâts des eaux en forte augmentation en 2019.

c) Une bonne maîtrise des dépenses d'entretien et de maintenance

Le constat est que les dépenses d'entretien sont de mieux en mieux maîtrisées et que les copropriétés font de plus en plus appel à des mises en concurrence pour trouver des prestataires de qualité à des prix compétitifs. Cela explique pourquoi le taux d'évolution de ces prestations reste proche du taux d'évolution de l'inflation.

4) Une augmentation moins forte des charges de gardiennage par rapport à 2017

Les charges de gardiennage ont augmenté de 2,2% entre 2018 et 2019, On retrouve les niveaux des évolutions constatées avant 2017, exercice marqué par la mise en place des dispositifs de mutuelle, de prévoyance et de classification des postes de gardien et d'employé d'immeuble sur la base de leur « pesée », ce qui s'était traduit par d'importantes revalorisations salariales.

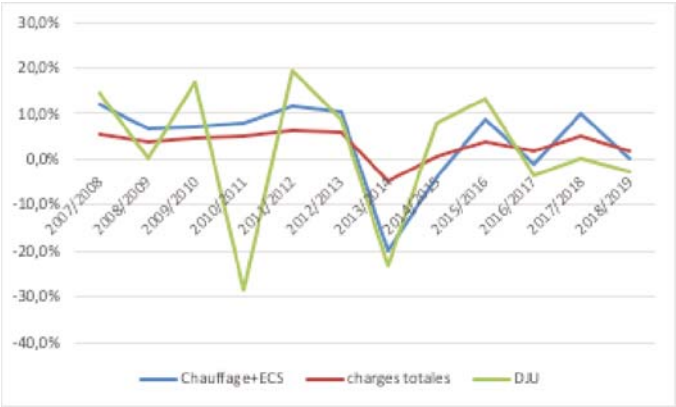
II. CHRONIQUE D'EVOLUTION DES CHARGES DE COPROPRIETE DEPUIS 2007

La chronique des taux d'évolution des charges totales depuis 2007 est marquée par une forte baisse en 2014 (-4,9%) du fait d'un hiver beaucoup moins rigoureux que celui des exercices précédents, ce qui a engendré une réduction importante des dépenses de chauffage.

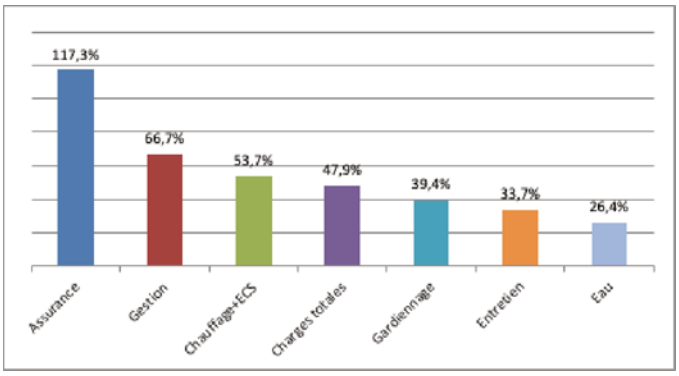
On constate immédiatement que c'est l'évolution des charges de chauffage (représentant environ 1/3 des charges totales) qui impacte le plus fortement l'évolution des charges générales

comme l'indique le graphique ci-après présentant l'évolution comparée de ces deux postes de charges.

EVOLUTION COMPAREE DES CHARGES TOTALES DES CHARGES DE CHAUFFAGE ET DES DJU



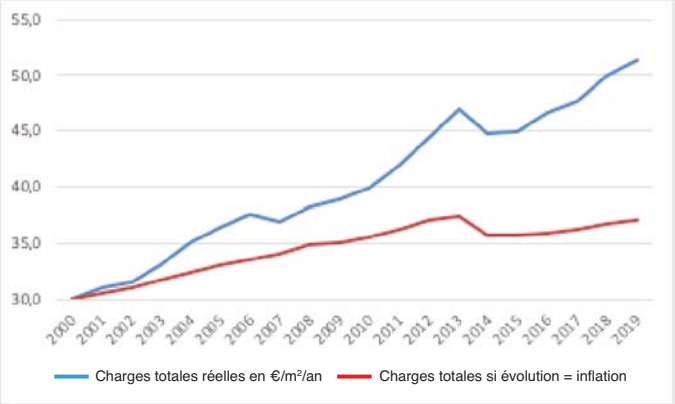
Grâce à l'observatoire des charges de copropriété (OSCAR), l'ARC a également analysé l'évolution des principaux postes de charges depuis 2007 ce qui se traduit par les évolutions suivantes :



L'augmentation la plus importante concerne sans surprise les contrats d'assurance qui ont augmenté fortement du fait du double impact de l'accentuation des sinistralités nationale et locale, cette dernière résultant du vieillissement inéluctable du parc immobilier. Seule une véritable mise en concurrence des compagnies d'assurance peut permettre à certaines copropriétés de retrouver des tarifs plus compétitifs. Il est intéressant de souligner que l'on constate de fortes augmentations des cotisations d'assurance lorsqu'une copropriété a connu une sinistralité locale forte lors de l'exercice écoulé, mais on ne voit aucune baisse lorsqu'une copropriété est sortie d'une période où plusieurs sinistres l'ont affectée. Les dépenses de gestion courante ont fortement augmenté en grande partie du fait des pratiques abusives des syndics en matière de prestations particulières et de la forte augmentation des forfaits de base à l'occasion de la mise en place des contrats types de syndic.
Les dépenses de chauffage et d'eau chaude sanitaire ont augmenté de 53,7% sur cette période, soit en moyenne près de 5% par an, les évolutions des charges générales s'inscrivant dans le sillage des charges de chauffage qui en constituent le tiers.

III. ÉVOLUTION COMPAREE DES CHARGES DE COPROPRIETE ET DE L'INFLATION DEPUIS L'AN 2000

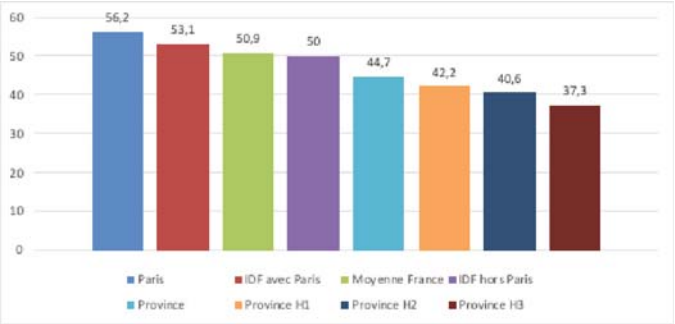
On constate un écart de 28% entre le montant des charges réellement supportées et celui obtenu en appliquant le taux d'évolution de l'inflation, soit pour l'appartement-type du paragraphe I une différence de 856 € par rapport au montant annuel de 3 057 € au titre de l'exercice 2019.



Il convient également de relever que les charges ont augmenté de 70% soit (3,7% en moyenne par an) par rapport à l'an 2000 alors qu'elles n'auraient augmenté que de 24% (1,3% en moyenne par an) si elles avaient évolué selon le niveau de l'inflation.

IV. CHARGES MOYENNES DE COPROPRIETE EN 2019 PAR REGION ET ZONE CLIMATIQUE

Le graphique ci-après décrit le montant moyen des charges exprimé en €/m² SHAB/an



Zone ou région	Paris	IDF avec Paris	IDF hors Paris	Province H1	Province	Province H2	Province H3
Ecart par rapport à la moyenne générale	10,4%	4,3%	-1,8%	-12,2%	-17,1%	-20,2%	-26,7%

Les zones climatiques H1, H2 et H3 correspondent schématiquement à :
H1 : le nord, l'est et le centre de la France
H2 : la zone atlantique
H3 : la zone méditerranéenne

V. CHARGES DE COPROPRIETE EN FONCTION DE LA CONFIGURATION DE LA COPROPRIETE EN EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Configuration de la copropriété	Charges totales en €/m²/an en 2018	Charges totales en €/m²/an en 2019	Evolution annuelle
Copropriété avec tous les services collectifs, gérée par un syndic professionnel	50	50,87	1,7%
Copropriété sans chauffage collectif gérée par un syndic professionnel	35,4	36,3	2,4%
Copropriété sans gardiennage gérée par un syndic professionnel(4)	45,0	45,7	1,6%
Copropriété sans chauffage et gardiennage gérée par un syndic professionnel(4)	30,4	31,2	2,6%
Copropriété avec tous les services collectifs, gérée par un syndic bénévole (3)	46,9	47,7	1,7%
Copropriété sans chauffage et gardiennage gérée par un syndic bénévole(3 et 4)	30,7	31,15	1,5%

(3) Frais de gestion par un syndic bénévole deux fois moins élevés que par un syndic professionnel.
(4) Dépenses de nettoyage deux fois moins élevées que les coûts d'un service de gardiennage.

VI. CHARGES DE COPROPRIETE EN FONCTION DE L'ANCIENNETE DES IMMEUBLES OU DU NOMBRE DE LOTS

En fonction de l'ancienneté de l'immeuble

En €/m²	Avant 1948	Entre 1948 et 1975	Entre 1975 et 2005	Après 2005
Total	53,4	56,4	48,9	46
Ecart par rapport à la moyenne des charges	+5%	+10,8%	-3,8%	-9,6%

Le rythme d'évolution des différents postes de charge en fonction de l'ancienneté de l'immeuble est le suivant

- les charges de chauffage sont impactées par une inflexion pour les immeubles construits lors des « 30 glorieuses », de 1945 à 1975, du fait qu'ils constituent de véritables passoires thermiques s'ils n'ont pas encore été rénovés ;
- les autres charges évoluent à la hausse en fonction de l'ancienneté des immeubles.

En fonction du nombre de lots en €/m²

Nombre de lots	0 à 25	25 à 50	50 à 100	plus de 100	Tous
Paris	64,6	59,0	53,4	50,58	56,2
IDF hors Paris	57,5	52,5	47,5	45	50
Province	48,5	44,3	40,1	37,98	42,2
Province H1	51,4	46,9	42,5	40,23	44,7
Province H2	49,0	44,7	40,5	38,34	42,6
Province H3	42,9	39,2	35,4	33,57	37,3
Toutes Régions	58,5	53,4	48,4	45,8	50,9

Brèves

PRIME EXCEPTIONNELLE DE POUVOIR D'ACHAT POUR LES GARDIENS ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLE

A la suite de la crise sanitaire, la prime exceptionnelle de pouvoir d'achat a été étendue pour l'ensemble des salariés d'entreprise ou de syndicat de copropriétaires.
Cette prime exonérée de charge sociale et d'impôts est fixée à un montant maximum de 1 000 €.
Elle doit être impérativement versée avant le 31 août 2020, ce qui présente pour les copropriétés une difficulté juridique sachant que cette décision relève de l'organe décisionnel qui est l'assemblée générale qui pour la grande majorité des copropriétés se tiendra après cette date.

Pour faire face à ce dilemme, l'ARC a publié sur son site internet un article accessible à partir du lien suivant : arc-copro.com/856b ■

Vrai/faux sur le Règlement de copropriété

1 LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ EST OBLIGATOIRE

VRAI : la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application déterminent la place du règlement de copropriété : c'est lui qui précise la destination des parties privatives/communes, fixe les règles d'administration des parties communes et définit les règles de répartition des charges. Il est donc nécessaire pour permettre à une copropriété de fonctionner et au syndic de ventiler les charges.

Ce document doit être obligatoirement remis lors de la signature de la promesse de vente de lots principaux de copropriété, et ce depuis qu'il est rédigé par un notaire, assisté d'un géomètre qui définit les grilles de charges et les quotes-parts. Il est ensuite enregistré et déposé au service foncier pour pleine opposabilité.

2 L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION A LA MÊME VALEUR JURIDIQUE QUE LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

FAUX et **VRAI** : l'état descriptif de division est un document obligatoire en copropriété (article 2 et 3 du décret du 17 mars 1967) qui comporte les informations sur chaque lot (numéro d'identification, description, situation, quote-part de parties communes...). Il est le plus souvent annexé au règlement de copropriété.

Il peut également prévoir les quotes-parts des différentes catégories de charges spéciales, mais il n'est cependant pas suffisant à lui seul pour permettre la répartition des charges auprès des copropriétaires : il faut alors se reporter au règlement de copropriété qui définit les parties générales/spéciales/ privatives et parallèlement (lorsque le règlement est bien rédigé) la reprise de cette définition en terme de charges générales et spéciales.

Lorsque l'état descriptif de division est intégré dans le corps même du texte du règlement de copropriété, et s'il n'est pas en contradiction avec les clauses de ce dernier, il a la même valeur que lui.

3 L'EXISTENCE DE LA COPROPRIÉTÉ EST CONDITIONNÉE PAR LA RÉDACTION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

FAUX : la copropriété existe dès lors que dans un même immeuble bâti, au moins deux lots appartiennent à des entités différentes (personnes physiques ou morales). L'article 1-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise qu'en cas de mise en copropriété d'un immeuble existant, l'ensemble du statut de la copropriété s'applique à compter du premier transfert de propriété. Pour les immeubles vendus en l'état futur d'achèvement, c'est au jour de la livraison du 1er lot.

Aucun article ne conditionne la copropriété à l'existence du règlement de copropriété, même si ce document est obligatoire pour l'organiser.

4 TOUT COPROPRIÉTAIRE PEUT LIBREMENT DISPOSER DE SON BIEN

FAUX : le copropriétaire en achetant un lot s'oblige à respecter les règles de vie en copropriété via le règlement de copropriété.

Celui-ci peut prévoir des clauses susceptibles de limiter sa liberté d'usage et même de disposition telle que celle définissant l'affectation du lot : local commercial ou d'habitation, cave ou parking, et qui peuvent se justifier au vue de la destination de l'immeuble.

Par ailleurs, le copropriétaire devra laisser accès à ses parties privatives notamment au syndic et aux entreprises, dès lors qu'il est nécessaire d'intervenir sur les parties communes incluses dans son lot (canalisations et autres) pour la réalisation de diagnostic, de travaux d'entretien ou de conservation (article 9 de la loi du 10 juillet 1965).

Enfin, le copropriétaire ne peut porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

5 LES CLEFS DE CHARGES ISSUES DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ NE PEUVENT ÊTRE MODIFIÉES QU'À L'UNANIMITÉ DES VOIX DU SYNDICAT

FAUX : Bien que l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 précise que la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, certaines dérogations à ce principe existent.

C'est le cas pour les clefs de charges relatives aux éléments d'équipements communs ou services collectifs, lorsqu'elles ne respectent pas le critère de l'utilité. Il est alors possible, dans le cadre d'une mise à jour du règlement de copropriété, de proposer une nouvelle grille de charges (d'ascenseur, chauffage ou tapis...), à la majorité simple de l'article 24-f de la loi du 10 juillet 1965.

C'est aussi possible en cas de changement d'usage d'un lot (habitation qui passe en profession libérale) : ses tantièmes de charges liés aux équipements (ascenseur par ex) en seront modifiés, ce qui impactera ceux des autres lots : majorité de l'article 25.

Si à l'issue du vote de travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition, la modification de la répartition des charges est rendue nécessaire, elle sera décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

6 LE COPROPRIÉTAIRE PEUT LIBREMENT RÉALISER TOUS TRAVAUX À L'INTÉRIEUR DE SON BIEN

FAUX : Dès lors que les travaux qu'entend réaliser le copropriétaire à l'intérieur de son appartement affectent les parties communes (structure, murs porteurs ...) ou l'harmonie de l'immeuble, il devra au préalable solliciter l'autorisation de l'assemblée générale (art. 25b/ de la loi du 10 juillet 1965). A cette fin, il devra se reporter au règlement de copropriété qui qualifie les parties communes et les parties privatives, et énumère les équipements communs.

En toute hypothèse, le copropriétaire ne peut réaliser des travaux portant atteinte aux droits d'autres copropriétaires. Sous réserve de ces limites, il est libre de réaliser les travaux et aménagements de ses lots.

7 LA MISE À JOUR DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ EST OBLIGATOIRE

VRAI et **FAUX** : le règlement de copropriété publié avant 1965 et rédigé sous la loi de 1938 n'intègre pas la loi du 10 juillet 1965 et ses décrets d'application. Le règlement de copropriété publié après 1965 peut quant à lui encore mentionner des clauses dites « réputées non écrites », c'est-à-dire des clauses contraires aux articles de loi, pourtant d'ordre public.

La loi SRU du 13 décembre 2000 avait permis à l'assemblée générale de voter l'adaptation du règlement de copropriété en fonction des évolutions législatives, dans un délai de 5 ans, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Cette faculté est maintenant inscrite dans l'article 24, sans échéance.

La loi Elan du 23 novembre 2018 a complété cette faculté en obligeant les copropriétés, dans un délai de 3 ans, à mettre à jour leur règlement de copropriété, s'il ne respecte pas les nouvelles règles en matière des parties et charges communes spéciales.

Mais tant que le règlement de copropriété respecte les nouvelles règles de droit, il n'est pas nécessaire de le mettre à jour.

8 EST-IL POSSIBLE DE LOUER SON APPARTEMENT EN LOCATION MEUBLÉ TOURISTIQUE ?

VRAI et **FAUX** : Le principe est le suivant : le règlement de copropriété définit les modalités d'usage des parties communes et parties privatives.

Par ailleurs, le règlement ne peut limiter le droit des copropriétaires qu'en fonction de la destination de l'immeuble. De ce fait, la location en meublé, ou même la colocation, ne peut être interdite sauf dans les copropriétés de très grand standing.

Cette activité de location meublée touristique est régulière sous certaines conditions (article L 631 – 7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) :

- Que le lot constitue l'habitation principale du copropriétaire ;
- Que l'exercice de cette activité soit limitée à 120 jours.

Si les locations dépassent ces 120 jours, elles sont considérées comme une activité commerciale. Celle-ci peut être limitée au rez de chaussée par exemple, ou interdite par le règlement de copropriété. C'est le cas lorque l'immeuble a une destination exclusivement bourgeoise. Le syndicat peut faire cesser ces locations, y compris par voie judiciaire, si elles sont irrégulières au sens du règlement de copropriété.

9 LES COPROPRIÉTAIRES DU REZ-DE-CHAUSSÉE PEUVENT –ILS ÊTRE DISPENSÉS PAR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ DE CERTAINES CATÉGORIES DE CHARGES TYPE CHARGES ESCALIER OU CHARGES ASCENSEUR ?

VRAI et **FAUX** : Les charges sont constituées:

1 - d'une part, par les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes, générales et/ ou spéciales telles que définies au règlement de copropriété.

2 - d'autre part, par les dépenses de fonctionnement des éléments d'équipement communs et des services collectifs, telles que chauffage collectif, ascenseurs et tapis d'escaliers. Elles doivent être réparties en fonction de l'utilité que les éléments d'équipement communs sont susceptibles d'avoir pour chacun des lots.

Le copropriétaire d'un lot situé au rez de chaussée n'a aucune utilité de l'ascenseur pour accéder à son lot habitation : la grille de charge ascenseur en le dispensant est parfaitement régulière au sens de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

L'escalier étant défini par le règlement de copropriété comme partie commune, et faisant partie de la structure et du gros-œuvre du bâti, ses charges ne sont pas ventilées en fonction du critère de l'utilité : peu importe donc que le propriétaire du rez-de-chaussée n'utilise pas l'escalier pour accéder à son lot. Il devra donc participer à tous travaux affectant l'escalier en fonction de ses tantièmes de charges générales.

Seule exception : lorsque la cage d'escalier est définie par le règlement de copropriété comme constituant une partie commune spéciale, propre à certains copropriétaires seulement expressément définie dans ledit règlement.

10 FAUT-IL PUBLIER LES MODIFICATIONS PORTÉES AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ?

VRAI : Toutes les décisions d'assemblée générale modifiant le règlement de copropriété (modification de charges, attribution d'un droit de jouissance, suppression du service de gardiennage....) doivent, pour une parfaite opposabilité aux tiers, et notamment aux futurs acquéreurs, faire l'objet d'une publication auprès du fichier immobilier devant notaire.

A défaut, la décision ainsi prise ne peut être opposée qu'aux copropriétaires à la date de l'assemblée, et perdra au fur et à mesure de sa force juridique du fait des ventes successives des lots privatifs... à moins que le syndic prenne le soin, lorsqu'il est saisi par le notaire pour remplir l'état daté au moment de la vente du lot, de notifier le procès-verbal d'assemblée concernée (deux difficultés : il faudra qu'il le fasse à chaque vente et qu'il ait connaissance de la vente du lot).

En résumé, il conviendra d'inscrire à l'ordre du jour la décision modifiant le règlement de copropriété, le choix du notaire et enfin le budget réservé et les appels de fond.

Les successions et la copropriété

L'existence d'une succession expose fréquemment le syndicat des copropriétaires à des difficultés qui peuvent obérer sa situation financière : augmentation des charges impayées, lenteur des offices notariaux à identifier les héritiers, atermoiements de ceux déjà connus à se prononcer sur leur option successorale.

Le syndic n'est toutefois pas dépourvu de prérogatives lui permettant d'accélérer le règlement d'une succession : du courrier adressé au notaire jusqu'à la désignation de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en tant que curateur de succession vacante, la copropriété peut donc agir pour tenter de débloquer des situations apparemment figées.

I. L'OUVERTURE DE LA SUCCESSION

L'identification des héritiers devrait permettre de faciliter le paiement des charges de copropriété.

a. Le rôle du notaire

C'est le décès qui ouvre la succession. C'est à cet instant que s'opère la transmission de l'actif et du passif. A cette occasion, les héritiers reçoivent le patrimoine du défunt et en deviennent titulaires.

Ce transfert ne deviendra définitif que lorsqu'ils auront, pour chacun, accepté la succession. La preuve de la qualité d'héritier peut résulter d'un acte de notoriété (article 730-1 du Code civil). Il est obligatoirement dressé par un notaire, dès lors que le défunt avait conclu un contrat de mariage ou une disposition de dernière volonté. A défaut, l'acte de notoriété peut être dressé par le greffier en chef du tribunal d'instance du lieu d'ouverture de la succession.

Un notaire normalement diligent devrait, dès qu'il est informé du décès et qu'il a identifié le patrimoine du défunt, se rapprocher au plus vite du syndic, aux fins de lui adresser une copie de cet acte. En présence de ce document, les héritiers peuvent libérer les liquidités détenues sur les comptes du défunt. Et ils peuvent être sollicités afin de payer les sommes exigibles par le défunt, depuis son décès, comme des charges de copropriété.

Rappelons que dans sa recommandation n°3 relative à l'identification des copropriétaires, la Commission relative à la copropriété conseillait aux notaires chargés d'une succession d'aviser dès que possible le syndic en lui fournissant les précisions nécessaires relatives à la date, au lieu du décès et à l'identification des ayants droits déjà connus (personnes susceptibles d'hériter légalement du défunt).

> *« Durant la période transitoire comprise entre le décès et la liquidation de la succession, les héritiers doivent payer les charges.*
> *Mais qui doit les payer : est ce que chacun doit payer à hauteur de sa part dans la succession, ou est ce qu'un seul peut payer pour tous ? »*

En cas d'acceptation de la succession, l'article 6 du décret du 17 mars 1967 impose au notaire de notifier le transfert de propriété avec l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu du ou des héritiers (avec, le cas échéant, la désignation du mandataire commun en cas d'indivision).

b. L'intervention du syndic

A partir du moment où le syndic connaît le notaire qui gère la succession, et tant qu'il n'a pas été destinataire d'un acte de notoriété, il ne doit pas hésiter à le relancer afin de faire communiquer l'identité des héritiers connus et s'ils ont accepté ou renoncé à la succession.

En présence d'héritiers déjà connus, il convient de rappeler les dispositions de l'article 771 du Code civil qui permettent à un créancier de la succession de sommer par acte extrajudiciaire ces derniers de prendre parti sur leur option successorale : accepter la succession, l'accepter à concurrence de l'actif net ou y renoncer.

En cas de mésentente entre héritiers, le syndicat des copropriétaires peut demander la désignation d'un mandataire successoral. Celui-ci administrera provisoirement la succession jusqu'à sa liquidation (article 813-1 du Code civil). L'action est à intenter devant le président du Tribunal de Grande Instance par une assignation en la forme des référés. Le mandataire ainsi désigné peut alors procéder au règlement des charges de copropriété en application de l'article 784 du Code civil qui l'autorise à payer les

dettes successorales dont le règlement est urgent.
En l'absence d'héritiers dûment identifiés, le syndic dispose de la possibilité d'avoir recours à l'article 36 de la loi n° 2006-278 du 23 juin 2006 portant réforme du droit des successions et des libéralités :
« *Hormis le cas des successions soumises au régime de la vacance ou de la déshérence, nul ne peut se livrer ou prêter son concours à la recherche d'un héritier dans une succession ouverte ou dont un actif a été omis lors du règlement de la succession s'il n'est porteur d'un mandat donné à cette fin .Le mandat peut être donné par toute personne qui a un intérêt direct et légitime à l'identification des héritiers ou au règlement de la succession* ».
Cela lui permet d'avoir recours à un généalogiste. Cette prestation n'engendre aucun frais à avancer pour le syndicat des copropriétaires car le généalogiste s'engage à se faire rémunérer par les héritiers.
Il leur proposera de signer un contrat de révélation de succession par lequel il s'engage, après signature, à leur révéler leur qualité d'héritiers, moyennant le remboursement des frais de recherche et le paiement d'honoraires correspondant à un pourcentage sur l'actif net.
Ces héritiers pourront être sollicités pour le paiement des charges.

II. LE PAIEMENT DES CHARGES

Durant la période transitoire comprise entre le décès et la liquidation de la succession, les héritiers doivent payer les charges.
Mais qui doit les payer : est ce que chacun doit payer à hauteur de sa part dans la succession, ou est ce qu'un seul peut payer pour tous ?

a. La division de la dette

Avant la liquidation de la succession, nous sommes en présence d'une indivision. C'est une situation dans laquelle il existe une pluralité de cohéritiers qui ont une pluralité de droits de même nature sur une masse successorale.
L'obligation comportant une pluralité de sujets est en principe une obligation conjointe (article 1309 du Code civil). Cela signifie la division de l'obligation entre ses différents sujets actifs (s'il y a une pluralité de créanciers) ou entre ses différents sujets passifs (s'il y a une pluralité de débiteurs).
Ainsi, en cas de pluralité de débiteurs, le créancier ne peut pas demander à l'un d'entre eux de payer la totalité de la dette : il doit diviser son action et demander à chaque codébiteur de payer sa part, et seulement sa part.
Les charges de copropriété s'analysant en dettes, chacun des co-indivisaires n'est tenu d'acquitter que sa quote-part en fonction de ses droits dans l'indivision.
Si le syndic décide d'engager une action contre la succession, il devra assigner tous les héritiers ; cela est vrai pour une action en règlement ou en cas de saisie immobilière.

> *La loi offre diverses options afin de permettre aux syndics d'obtenir le paiement des charges des lots qui sont dans une succession en cours. Les résultats produits ne sont jamais immédiats et les copropriétaires débiteurs les plus importants sont régulièrement des successions.*

La solution pour lutter contre cette obligation est la clause de solidarité qui facilite le recouvrement des charges.

b. La clause de solidarité

Une telle clause de solidarité précise que la somme due peut être réclamée, pour sa totalité, auprès de n'importe lequel des débiteurs, donc des héritiers appartenant à l'indivision. Elle doit figurer dans le règlement de copropriété.
Elle fait alors échec au principe légal de la division de la dette entre co-indivisaires : l'un d'entre eux peut être poursuivi pour le tout de la dette.
La licéité de cette clause n'est plus discutable depuis un arrêt rendu par la Cour de cassation le 1er décembre 2004 n° 1253 : « *la clause de solidarité stipulée dans un règlement de copropriété n'est pas prohibée entre indivisaires conventionnels d'un lot, tenus de désigner un mandataire commun* ».
L'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 oblige les indivisaires à désigner un mandataire commun pour les représenter vis-à-vis du syndicat.
A défaut d'accord, le syndic peut leur imposer la désignation de ce mandataire par la voie d'une requête déposée auprès du président du Tribunal de Grande Instance. Avant d'entreprendre cette démarche, le syndic doit être préalablement autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24.

III. LES SUCCESSIONS PARTICULIÈRES

a. Succession vacante

La succession est dite vacante lorsqu'elle n'est pas réclamée ou acceptée par aucun héritier.
Aux termes de l'article 809 du Code civil, la succession est dite vacante quand :

- il ne se présente personne pour la recueillir et qu'il n'y a pas d'héritier connu ;
- tous les héritiers connus ont renoncé à la succession ;
- après l'expiration d'un délai de six mois depuis l'ouverture de la succession, les héritiers connus n'ont pas opté de manière expresse ou tacite, c'est-à-dire n'ont pas choisi d'accepter ou de renoncer à la succession.

A la requête de tout créancier, ou d'une manière plus générale de tout intéressé, le président du Tribunal de Grande Instance du lieu d'ouverture de la succession est compétent pour nommer le Domaine, curateur d'une succession vacante (article 1379 du Code de procédure civile).
En sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaires, et après y avoir été autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24, le syndic peut donc agir aux fins d'obtenir la désignation de l'administration des domaines.
L'ordonnance confie provisoirement la gestion de la succession à un curateur qui est obligatoirement l'administration des domaines. L'ordonnance fait l'objet d'une publicité dans un journal d'annonces légales.

Le curateur dresse un inventaire du patrimoine du défunt : actif et passif. Dans ce cadre, et conformément à l'article 809-3 du Code civil, le syndic doit procéder à la déclaration de la créance du syndicat auprès du service des domaines par lettre recommandée avec accusé de réception. Il doit déclarer l'intégralité des sommes dues par les lots appartenant à la succession. Ensuite il est proposé un projet de règlement du passif de la succession avec un ordre de paiement des créanciers. Pour le syndicat, le paiement des créances se fait suivant l'ordre légal des privilèges prévu à l'article 2374 du Code civil. Le projet de règlement est publié dans un journal d'annonces légales. Les créanciers qui ne sont pas intégralement désintéressés peuvent, dans le mois de la publicité, saisir le Tribunal de Grande Instance afin de contester le projet de règlement. En l'absence de contestation dans ce délai, le curateur procède au paiement des créanciers.

A l'issue de cette procédure, soit les fonds restants sont remis aux héritiers s'ils sont connus, soit ils sont consignés en attendant la fin d'une procédure en revendication, ou la reconnaissance de la déshérence.

b. Succession en déshérence

L'article 539 du Code civil énonce que « les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'Etat ».

L'article 811 du Code civil prévoit que lorsque l'Etat prétend à la succession d'une personne qui décède sans héritier ou à une succession abandonnée, il doit en demander l'envoi en possession au Tribunal de Grande Instance.

Il doit ensuite faire procéder à l'insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales diffusé dans le ressort du tribunal compétent, lequel statuera au plus tôt quatre mois après la réalisation de cette publicité.

A partir du moment où un bien est déclaré en déshérence, c'est l'Etat qui en est propriétaire et c'est donc le Domaine qui le gère et doit payer les charges de copropriété.

En application des articles L 3211-9 et L 3211-20 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'Etat est autorisé à aliéner les biens immobiliers, les biens mobiliers et les valeurs provenant des successions en déshérence dont l'envoi en possession définitive a été prononcé par le Tribunal de Grande Instance.

Les formalités prévues en cas de vente d'un lot par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application s'appliquent pour permettre le recouvrement des charges par le syndicat des copropriétaires : état daté et opposition sur prix de vente ainsi que la mise en œuvre du super privilège immobilier.

La loi offre diverses options afin de permettre aux syndics d'obtenir le paiement des charges des lots qui sont dans une succession en cours. Malheureusement, les résultats produits ne sont jamais immédiats et les copropriétaires débiteurs les plus importants sont régulièrement des successions.

Pour certaines, les résultats sont encore plus aléatoires : c'est le cas lorsque tous les héritiers sont domiciliés à l'étranger. La loi ne prévoit pas de saisies automatiques des consulats ou ambassades, et le ministère des affaires étrangères n'intervient pas dans ce domaine.

Des textes légaux sont encore nécessaires dans ce domaine. ■

Les nouvelles règles qui s'appliquent en matière de convocation et tenue des assemblées générales

En temps normal, nous n'aurions certainement pas publié dans la revue de juillet 2020, un dossier concernant la convocation et la tenue d'assemblée générale, compte tenu qu'en cette période, elles ont déjà eu lieu.

Néanmoins, au vu de leurs reports liés aux mesures sanitaires et à l'entrée en vigueur de « l'ordonnance copropriété » qui modifie la loi du 10 juillet 1965 et du futur décret modifiant celui du 17 mars 1967, il paraît opportun d'expliquer les nouvelles mesures qui s'appliquent en matière d'assemblée générale.

Ce dossier est d'autant plus essentiel que de nombreux syndics professionnels avancent des informations inexactes dans le but soit de manipuler le vote des résolutions soit pour vendre à la copropriété de nouveaux services qui sont nullement obligatoires.
En première partie, nous allons présenter les nouvelles dispositions liées à la convocation et à la tenue des assemblées générales puis en seconde partie les nouvelles règles en matière de participation et de vote aux résolutions inscrites à l'ordre du jour.

I. LA CONVOCATION ET LA TENUE D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Lors de la rédaction de « l'ordonnance copropriété », la volonté première des pouvoirs publics était de favoriser la prise de décision en assemblée générale et en particulier celle qui relève de la réalisation de travaux.
Pour cela, ils ont non seulement étendu certaines dispositions légales et ont même introduit de nouveaux moyens de participation à l'assemblée générale.
Néanmoins, comme nous allons le constater, la plupart de ces nouvelles mesures présentent des difficultés techniques et juridiques entrainant au final un risque de paralysie des assemblées générales.
Face à ce contexte, il revient au conseil syndical de superviser l'ensemble de ces nouvelles dispositions afin de distinguer tout d'abord, celles obligatoires de celles optionnelles puis ensuite de vérifier comment elles sont concrètement mises en application.

a. Le vote par correspondance

La loi « ELAN » puis ensuite « l'ordonnance copropriété » ont toutes deux introduit dans l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, la possibilité de vote par correspondance.

Ce dispositif permet à un copropriétaire d'exprimer son vote aux résolutions proposées à l'ordre du jour sans participer à l'assemblée générale ni même en remettant un pouvoir.
Le principe est qu'un formulaire de vote par correspondance défini par arrêté doit être joint à la convocation d'assemblée générale permettant à chacun des copropriétaires de se prononcer sur chacune des résolutions soumises à l'ordre du jour soit pour, soit contre, soit abstention.
Ce dispositif s'impose au syndicat des copropriétaires sans que l'assemblée générale n'ait à le valider puisqu'il s'agit d'une des modalités de vote expressément prévue par la loi.
Le formulaire de vote par correspondance peut être transmis par le copropriétaire en courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic.
L'article 9 bis du décret du 17 mars 1967 modifié, impose que le formulaire doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de l'assemblée générale.
Ce délai permet au syndic d'enregistrer les votes par correspondance avant même la tenue de l'assemblée générale en ayant déjà une tendance sur les décisions qui seront prises.
Le conseil syndical devra vérifier avant même l'assemblée générale la véracité de la réception des formulaires par le syndic et surtout la bonne comptabilisation des voix en fonction des tantièmes des copropriétaires.
L'article 14-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, précise que les votes exprimés par correspondance ne sont pas pris en compte lorsque le copropriétaire décide en définitif de se présenter à l'assemblée générale.

Bien que le vote par correspondance paraisse simple à mettre en place, il présente dans les faits de nombreuses difficultés.
Tout d'abord, il est essentiel que le formulaire joint à la convocation soit suffisamment précis sans être pour autant trop complexe afin d'éviter des erreurs du copropriétaire dans l'expression du vote de la résolution.
Plus embarrassant est la question du maintien du vote « pour » exprimé par correspondance à une résolution qui au cours de l'assemblée générale aura évolué.
La loi « ELAN » avait prévu une règle qui présentait de nombreuses lacunes juridiques devenant une source de contestation judiciaire.
« L'ordonnance copropriété » a donc prévu une nouvelle écriture de l'article qui précise que : *Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.*
Autrement dit, à partir du moment où en cours d'assemblée générale, la résolution a été amendée, les votes « pour » ne sont pas pris en compte en assimilant le copropriétaire à une personne absente.
En revanche, les copropriétaires ayant voté à une résolution « contre », peu importe si au cours de l'assemblée générale, elle est amendée, le vote sera maintenu et comptabilisé.
L'ordonnance a donc prévu un dispositif avec « un poids deux mesures » où lorsque la résolution est amendée au cours de l'assemblée générale, les votes « pour » ne sont pas pris en compte alors que les votes « contre » s'appliquent.
La raison de cette approche est de permettre aux copropriétaires qui ont voté « pour » de pouvoir contester judiciairement la résolution puisque l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ouvre cette possibilité uniquement aux copropriétaires opposants ou défaillants.
Il reviendra en définitif au président de séance de déterminer si à la suite des débats en assemblée générale, la résolution a « suffisamment » évolué pour considérer qu'elle a été amendée et demander alors au secrétaire de séance de supprimer les votes « pour » exprimés par correspondance à cette résolution.
La réelle tare de ce nouveau moyen de vote est la neutralisation des débats en assemblée générale puisque l'on demande aux copropriétaires de se prononcer sur une résolution qui n'a pas encore fait l'objet de débat entre les copropriétaires.
Le corolaire de ce constat est que la rédaction des résolutions telle qu'elle figure dans la convocation deviendra stratégique puisque c'est sur cette base que les copropriétaires pourront voter par correspondance.
Le conseil syndical devra être doublement vigilant lors de l'élaboration de l'ordre du jour.

> ***De nombreux syndics professionnels avancent des informations inexactes dans le but soit de manipuler le vote des résolutions soit pour vendre à la copropriété de nouveaux services qui ne sont nullement obligatoires.***

D'une part, il devra imposer une rédaction des résolutions conforme aux intérêts de la copropriété et non à ceux du syndic.
D'autre part, les membres du conseil syndical sortants devront prévoir dans l'ordre du jour une question liée à l'élection des membres du conseil syndical avec plusieurs résolutions qui proposent pour chacune d'elles leur nom.
A défaut, les copropriétaires qui votent par correspondance ne pourront pas se prononcer sur les élections des membres du conseil syndical.

b. La participation du copropriétaire par voie électronique aux assemblées générales

La loi « ELAN » a introduit la notion de participation d'un copropriétaire par voie électronique aux assemblées générales.
Cette disposition a dû faire l'objet d'un encadrement règlementaire défini par le décret du 17 mars 1967.
Cette nouvelle modalité de participation aux assemblées générales est d'ores et déjà applicable mais impose de respecter plusieurs préalables pour qu'elle puisse être proposée par le syndic aux copropriétaires.
Avant d'entrer dans le détail, il est essentiel de préciser qu'il ne s'agit pas d'une possibilité de tenir une assemblée générale de manière dématérialisée, mais bien de donner aux copropriétaires qui le souhaitent la possibilité de participer à distance.
Autrement dit, ni le syndic, ni le syndicat des copropriétaires ne peuvent imposer, dans le cadre du vote à une résolution, la tenue dématérialisée de l'assemble générale aux autres copropriétaires récalcitrants.
Le principe est la tenue de l'assemblée générale en présentiel tout en donnant aux copropriétaires qui sont volontaire la possibilité de participer par voie électronique.
Ceci étant dit, avant même d'ouvrir cette option, l'assemblée générale doit valider en amont et dans le cadre d'un vote plusieurs questions.
Tout d'abord, conformément à l'article 13-1 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale doit s'exprimer sur « les moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ».
Par ailleurs, elle doit également définir : « les garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant ».
C'est uniquement après avoir fixé ce « cahier des charges », que le syndic ou le conseil syndical devra proposer une solution conforme aux besoins exprimés et présenter lors d'une prochaine assemblée générale un devis qui devra être validé et supporté par la copropriété.
Cette chronologie résulte également de l'article 13-1 qui précise que : « La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts ».

Une difficulté majeure réside suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai dernier, puisque l'article 22-5 précise que les modalités d'assemble générale par voie électronique mise en place par le syndic seront celles retenues également pour les prochaines assemblées, tant que le syndicat des copropriétaires ne s'est pas prononcé sur leur utilisation. (voir article page 4)
Autrement dit, si le syndic a imposé la visioconférence avec un prestataire défini, le syndicat des copropriétaires se retrouvera contraint de proposer cette même solution avec cette même société aux copropriétaires souhaitant participer aux prochaines assemblées générales par voie électronique.
Pour éviter cette dérive, l'assemblée générale devra dès la prochaine réunion redéfinir les modalités de participation afin que le syndic soit contraint de soumettre des devis qui pourront alors être validés impliquant une pérennisation du dispositif ou au contraire refusés, neutralisant alors le dispositif.
Au-delà de l'aspect financier qu'implique la mise en place de la participation aux assemblées générales par voie électronique se pose le problème de la gestion des incidents techniques.
En effet, l'article 17 du décret du 17 mars 1967 précise que doit être mentionné dans le procès-verbal, « les incidents techniques » ayant empêché le copropriétaire qui a participé à l'assemblée générale par voie électronique à faire connaître son vote.
Or, cette disposition ne précise pas comment appréhender cette situation et les conséquences que cela entraîne pour la validité des résolutions adoptées.
En effet, comment le président de séance doit-il appréhender une coupure ponctuelle de la connexion internet ou électrique qui a empêché un ou plusieurs copropriétaires à participer par voie électronique à une ou plusieurs résolutions comme la nomination du syndic ?
Le litige est d'autant plus important si le vote du ou de ces copropriétaires avait une incidence sur le résultat définitif.
Ces imprécisions règlementaires risquent d'entraîner de nombreux contentieux et surtout une fragilité des votes pris en assemblée générale notamment en matière de travaux figeant alors la copropriété en statuquo.
C'est pour cela qu'avant de proposer cette solution de participation, le conseil syndical devra réellement peser le « pour et le contre » afin de ne pas mettre au final la copropriété en difficulté ou en instabilité juridique.
Les contentieux qui vont survenir à la suite de ce nouveau dispositif produiront de la jurisprudence qui permettra de mieux encadrer des erreurs sur la tenue d'une assemblée générale dématérialisée.

II. LES NOUVELLES RÈGLES EN MATIÈRE DE VOTE DES RÉSOLUTIONS

Afin de faciliter la prise de décision en assemblée générale, la loi ELAN ainsi que l'ordonnance copropriété ont d'une part étendu certains dispositifs déjà mentionnés dans la loi du 10 juillet 1965 et d'autre part, ont prévu de nouvelles mesures qui comme nous allons le constater, présentent des limites.

a. Les possibilités de détention de pouvoir « dans une seule main »

Dans une volonté d'augmenter les contributions aux votes des résolutions, l'article 22 de la loi du 10 juillet 1065 modifié par la loi « ELAN » a augmenté les possibilités de détention de pouvoir dans la « main » d'un mandataire.
À présent, la règle est qu'à partir du moment où un mandataire reçoit plus de trois délégations de vote, le total de ses voix auxquelles sont additionnées celles de ses mandataires ne doit pas excéder 10% des voix du syndicat (auparavant, le seuil était fixé à 5%).
A titre dérogatoire, l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 a augmenté les possibilités de représentation à 15% pour les assemblées générales qui se tiennent jusqu'au 31 janvier 2021.
Cette règle des délégations de pouvoir est souvent mal comprise sachant que la limitation de la représentation ne concerne que les mandataires détenant plus de trois pouvoirs (à partir de quatre).
A titre d'exemple, si une copropriété est répartie sur dix milles tantièmes, à partir du moment où un mandataire détient quatre ou plus de pouvoirs, les voix qu'il représente en incluant les siennes ne peuvent pas excéder mille tantièmes.
En revanche, si le mandataire a moins de quatre pouvoirs, il peut alors représenter autant de tantième qu'il le peut n'étant pas limité au 10% des voix du syndicat.
C'est pour cela qu'il est parfois plus stratégique d'être dépositaire de moins de quatre pouvoirs, représentant plus de 10% des voix, plutôt que quatre ou plus qui limite les possibilités de représentation à uniquement 10%.
Par ailleurs, ce même article précise qu'un mandataire est tout à fait habilité à subdéléguer son pouvoir à un autre participant à l'assemblée générale à condition que cela ne soit pas expressément interdit dans le mandat.
Cela implique qu'un copropriétaire qui se retrouverait avec plus de quatre pouvoirs représentant plus que 10% des voix du syndicat serait autorisé à remettre l'un

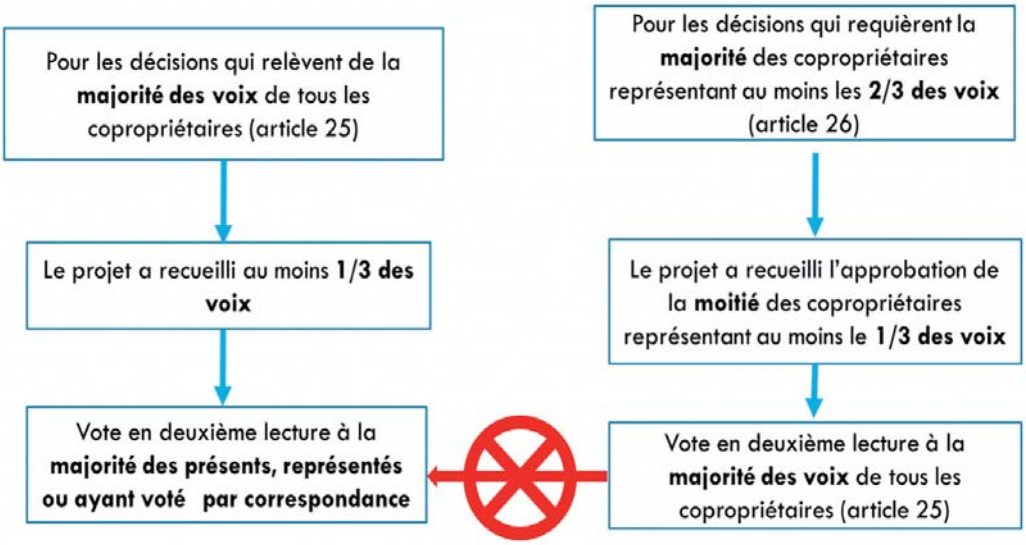
La sélection des guides de l'ARC

Préparation à l'assemblée générale

Bien que l'élaboration de l'ordre du jour doive se faire en concertation entre le conseil syndical et le syndic, ce dernier la fait souvent seul en introduisant des questions ou des résolutions abusives, illégales, ou n'allant pas dans l'intérêt de la copropriété.

Ce guide reprend l'ensemble des questions à amender, supprimer ou au contraire qu'il faut imposer d'inscrire à l'ordre du jour. ■

des pouvoirs à un participant sans le consentement préalable du mandant (la personne représentée).
Ce principe permet à un copropriétaire qui est détenteur de pouvoirs de les remettre à un locataire qui n'a pas forcément la même vision stratégique de la copropriété qu'un copropriétaire.
En fonction des circonstances et du taux d'occupation au sein de la copropriété, le conseil syndical peut suggérer aux copropriétaires de mentionner dans leur pouvoir une interdiction de subdélégation évitant ainsi des représentations biaisées.



b. La gestion des pouvoirs sans indication du nom du mandataire

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, précise que lorsque le syndic reçoit des mandats sans indication de nom de mandataire, il ne peut ni les conserver ni les distribuer lui-même aux mandataires de son choix.
L'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 modifié par le futur décret, indique que le syndic devra alors les remettre au président du conseil syndical ou à défaut à un membre du conseil syndical.
En l'absence de conseillers syndicaux, le syndic devra les remettre au président de séance après qu'il ait été élu par l'assemblée générale.
Ces pouvoirs devront alors être redistribués auprès des copropriétaires ou participants à l'assemblée générale
Malgré les observations de l'ARC, le décret n'a pas précisé comment devaient être répartis les pouvoirs entre les membres du conseil syndical.
Il est probable que cette carence provoque des tensions au cours de l'assemblée générale surtout si les membres du conseil syndical n'ont pas forcément la même vision sur le vote des résolutions proposées à l'ordre du jour.
Le procès-verbal devra mentionner les mandats qui ont été distribués par le syndic soit au président du conseil syndical, soit à défaut aux membres du conseil syndical, soit encore à défaut au président de séance.
La difficulté majeure pour le conseil syndical et en particulier pour son président est d'une part de s'assurer que le syndic lui a bien remis l'ensemble des pouvoirs sans indication du nom du mandataire et d'autre part, qu'il trouve des participants à l'assemble générale qui acceptent de recevoir un ou plusieurs pouvoirs.

c. Les nouvelles règles de deuxième lecture

« L'ordonnance copropriété » a étendu les possibilités du vote des résolutions en deuxième lecture.
Le principe est d'obliger de voter une seconde fois sur une résolution qui n'a pas obtenu la majorité requise par la loi, en exigeant une majorité moindre.
Ces mesures sont prévues dans les articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiés qui prévoient un encadrement légal strict qu'il est impératif de respecter.
Concrètement, l'article 25-1 impose de refaire voter une résolution qui requiert la majorité des voix des syndicats des copropriétaires à partir du moment où le projet n'a pas obtenu cette majorité mais qu'elle a recueilli au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires.
Dans ce cas, un second vote est exigé en requérant uniquement la majorité des voix des présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.
L'article 26-1 prévoit ce même dispositif, mais cette fois-ci pour les résolutions qui requierent la majorité des copropriétaires représentants au moins les deux tiers des voix du syndicat.
La règle est que si le projet a recueilli au moins l'approbation de la moitié des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit au moins le tiers de toutes les voix des copropriétaires, la résolution doit être resoumise au vote nécessitant uniquement la majorité des voix de tous les copropriétaires.
L'article 19-1 de décret du 17 mars 1967 modifié, prohibe la possibilité de troisième lecture impliquant que les résolutions qui ont bénéficié de l'article 26-1 ne peuvent pas profiter de l'article 25-1. Il s'agit toujours de réduire la majorité d'un cran et non de deux.

De plus, cette exigence de deuxième lecture ne s'applique qu'après avoir soumis au vote l'ensemble des propositions et qu'aucune d'elles n'aient atteint la majorité requise.
Cela résulte de l'article 19 du décret du 17 mars 1967 modifié, qui précise que : « lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote ».
À titre d'exemple, si plusieurs contrats de syndic sont mis à l'ordre du jour, on procèdera dans un premier temps aux votes de chacune de propositions à l'article 25. Si aucune d'elles n'a obtenu la majorité requise, alors on procèdera à une deuxième lecture en soumettant au vote les propositions ayant obtenu au moins un tiers des voix. ■

Le logement décent : un logement exempt de toutes espèces nuisibles

Je viens de louer un appartement à un jeune couple. Dès leur entrée dans les lieux, les locataires me signalent la présence de punaises de lit. Ils me demandent de procéder à une intervention au plus vite.

En tant que bailleur, quelles sont mes obligations vis-à-vis de mes locataires ?

Afin de lutter notamment contre la prolifération des punaises de lit, la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ajoute une nouvelle condition au critère de décence du logement: **le logement doit désormais être « exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites ».**

L'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit désormais que :

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, ***exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites****, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'État définit le critère de performance énergétique minimal à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée ».*

En tant que bailleur, vous devez mettre à disposition du locataire un logement décent dénué de cafards, de punaises de lit ou de tout autre parasite.

Cette obligation ne vous incombe pas seulement lors de l'entrée dans les lieux du locataire mais également tout au long de l'occupation du logement à moins de démontrer une négligence ou un manque d'entretien du locataire à l'origine de l'apparition des punaises de lits.

Suis-je contraint de procéder à une désinsectisation ?

Le bailleur est responsable de la décence du logement mis en location, et doit donc s'assurer de l'absence d'espèce nuisible comme la punaise de lit (art 6 loi n°89-462 6 juillet 1989).

Il incombe ainsi au bailleur de supporter les frais de désinsectisation, voire au préalable de détection des punaises.

Mais toute la difficulté avec les punaises de lit ou toute autre espèce nuisible est de savoir à quel moment elles ont investi le logement : avant ou après l'arrivée du locataire ?

- Si le locataire se rend compte dans les jours ou semaines qui suivent son installation que des nuisibles ou des parasites sont présents (par des traces sur la literie, des piqûres...), il doit donc se rapprocher très rapidement du bailleur pour lui demander de traiter le problème.

Il sera simple à prouver que la présence des nuisibles n'est pas du fait du locataire puisque l'infestation ne peut se créer qu'en quelques jours.

Si les punaises étaient présentes avant l'arrivée du locataire, en tant que bailleur vous devez prendre en charge la désinsectisation au regard de la nouvelle définition du caractère décent du logement.

- Si le bailleur parvient à démontrer une négligence ou un manque d'entretien du locataire qui aurait causé l'apparition des nuisibles, les frais de désinsectisation seront pris en charge par le locataire négligeant. En effet, rappelons que le locataire a une obligation d'entretien du logement en vertu de l'art 7 d) loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Dans la majorité des cas, sauf à prouver par le locataire que les punaises étaient présentes à l'entrée dans les lieux, ou que l'intégralité de l'immeuble est contaminée, on peut supposer que les punaises de lit ont été introduites par le locataire et la désinsectisation sera mise par conséquent à sa charge. Cela est d'autant plus vrai s'il a emménagé depuis un certain temps.

En l'espèce, les punaises de lit sont apparues peu de temps après l'entrée dans les lieux par les locataires, il est évident que les frais de désinsectisation seront à votre charge en tant que bailleur. ■

Que prévoient les contrats « Multirisques Immeubles » pour garantir la responsabilité du syndicat des copropriétaires en sa qualité d'employeur ?

Les contrats d'assurance Multirisques Immeubles (MRI) prévoient des garanties de responsabilité civile pour le Syndicat des copropriétaires, et ce afin de répondre aux engagements des différentes responsabilités qui peuvent lui incomber.

Le syndicat des copropriétaires se trouve de plus en plus confronté à des responsabilités qui relèvent de la législation sociale.

En effet, le syndicat des copropriétaires a la qualité d'employeur pour les préposés et salariés qui sont à son service, il va donc devoir répondre des conséquences dommageables de sa responsabilité.
A titre d'exemple et puisque ce sont les deux situations les plus fréquemment rencontrées, nous évoquerons : la faute inexcusable et l'accident trajet/travail.

I. LA FAUTE INEXCUSABLE

La faute inexcusable de l'Assuré ou d'un substitué dans la Direction fait partie de ces responsabilités et les assureurs ont prévu dans les contrats MRI une garantie spécifique.
Cette garantie s'applique au remboursement des sommes dont l'Assuré peut être redevable, en qualité d'Employeur à l'égard de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, à la suite d'accidents du travail ou de maladies professionnelles dont seraient victimes ses préposés ou salariés et imputables à sa propre faute inexcusable, ou à la faute inexcusable des personnes que l'Assuré s'est substitué dans la Direction, sur le fondement de l'article L. 452-1 du Code de la Sécurité Sociale (CSS).
Le remboursement porte :

- sur le montant des cotisations complémentaires prévues à l'article L. 452-2 du CSS ;
- sur le montant de l'indemnisation complémentaire à laquelle la victime ou ses ayants droit peuvent prétendre en application de l'article L. 452-3 du CSS.

La garantie s'applique également aux actions en remboursement fondées sur l'article L. 412-6 du CSS, de l'Entreprise de Travail Temporaire contre l'Assuré en sa qualité d'utilisateur, à la suite d'accidents du travail ou de maladies professionnelles dont seraient victimes les travailleurs temporaires mis à sa disposition et imputables à sa propre faute inexcusable ou à la faute inexcusable des personnes que l'Assuré s'est substitué dans la Direction.

a. Comment se définit la faute inexcusable ?

En vertu du contrat de travail le liant à son salarié, l'employeur est tenu envers celui-ci d'une obligation de sécurité de résultat. Le manquement à cette obligation a le caractère d'une faute inexcusable au sens de l'article L. 452-1 du CSS, lorsque l'employeur avait ou aurait dû avoir conscience du danger auquel était exposé le salarié et qu'il n'a pas pris les mesures nécessaires pour l'en préserver.

b. Quelles sont les incidences de la faute inexcusable de l'employeur ?

- La majoration du capital ou de la rente en cas d'Incapacité Permanente Partielle (IPP) du salarié.
- Le remboursement par l'employeur des sommes versées provisoirement par la CPAM.
- L'indemnisation par l'employeur des préjudices complémentaires du salarié :
  - Souffrances physiques et morales.
  - Préjudice esthétique.
  - Préjudice d'agrément.
  - Perte ou diminution des chances de promotion professionnelle.
  - Etc.... (Selon l'article L 452-3 du CSS).

II. L'ACCIDENT TRAJET TRAVAIL

La responsabilité du syndicat des copropriétaires peut également être recherchée en cas d'accident survenu à un préposé au cours du trajet vers son lieu de travail.
La garantie prévue dans les contrats MRI s'applique aux conséquences pécuniaires de la responsabilité que l'Assuré peut encourir à l'égard de ses préposés, à la suite d'un accident au cours du trajet de leur domicile à leur lieu de travail et retour (articles L. 411-2 et L. 455-1 du CSS).
Ces principes de responsabilité peuvent entraîner des enjeux financiers très importants qu'un syndicat de copropriétaires ne pourrait pas supporter.
En présence de ces garanties de responsabilité dans les contrats MRI c'est l'assureur qui se substituera à l'assuré, employeur, pour la prise en charge des conséquences dommageables. ■

La gestion de la vente de parties communes de la copropriété

Comme toute personne morale, un syndicat de copropriété est tout à fait habilité à vendre une parcelle de ses parties communes à un tiers ou à un copropriétaire qu'il s'agisse d'une loge, de toilettes de pallier, d'un bout de couloir…

Dans le cadre de l'ordonnance copropriété du 30 octobre 2019, les pouvoirs publics ont modifié les dispositions prévues à l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 concernant les modalités de répartition du prix de la vente de parties communes de la copropriété. L'objectif est d'utiliser la vente de parties communes pour réduire les impayés de charge.

Dans ce dossier, nous allons préciser les nouvelles dispositions légales spécifiques à la distribution du prix de la vente de la partie commune et ses conséquences comptables.

I. LA VENTE DE PARTIES COMMUNES DE LA COPROPRIÉTÉ AU SERVICE DES IMPAYÉS

Avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance, l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 précisait que même si un copropriétaire présentait des impayés de charges vis-à-vis de la copropriété, il était en droit de réclamer l'intégralité du paiement de la vente des parties communes au prorata de ses tantièmes.

Une mesure aberrante puisque le syndicat de copropriétaires ne pouvait pas retenir des sommes que le copropriétaire lui devait. Pour récupérer les sommes impayées, le syndicat de copropriétaires était alors contraint d'engager une action judiciaire tout en versant au copropriétaire débiteur l'intégralité de sa quote-part du prix de la vente des parties communes.

Sous l'impulsion de l'ARC, l'ordonnance copropriété a modifié en profondeur l'article 16-1. Il stipule à présent que « la part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires ».

La logique est à présent inversée puisque le syndic devra remettre au copropriétaire débiteur le prix de la vente de parties communes au prorata de ses tantièmes après avoir déduit l'ensemble des impayés contracté à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Néanmoins, cette disposition ne concerne que les ventes de parties communes conclues après le 1er juin 2020, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

La date à retenir est celle de la signature de l'acte qui transfère définitivement la partie commune à l'acquéreur qui, pour le coup, deviendra privative.

L'élément générateur qui détermine si ces nouvelles dispositions s'appliquent n'est donc pas le vote en assemblée générale de la vente de parties communes, mais bien le jour de la signature du contrat d'achat.

Ce point est important car certaines ventes de parties communes, votées en assemblée générale avant le 1er juin, peuvent malgré tout bénéficier de cette disposition entraînant une possibilité de réduire voire de solder les dettes de certains copropriétaires débiteurs sans engager de procédure amiable ou judiciaire.

Puisque l'article 16-1 précise que le syndic doit « directement » remettre aux copropriétaires leur part du prix de la vente, il peut être pertinent de jouxter celle-ci avec un appel de fonds de travaux.

Cela permettra de récupérer plus facilement des sommes importantes issues de ces appels de fonds. Cela est d'autant plus stratégique s'il y a au sein de la copropriété des copropriétaires débiteurs chroniques ou de mauvaise foi.

II. LE SUIVI COMPTABLE DE LA VENTE DE PARTIES COMMUNES

Pour ne pas commettre d'erreur sur le suivi de la distribution du prix de la vente de parties communes, il est indispensable que la copropriété dispose d'une comptabilité transparente qui reprend l'ensemble des étapes.

La première consiste à enregistrer le produit issu de la vente des parties communes. Il doit figurer dans le grand livre comptable de la copropriété soit au crédit du compte 714 « produit divers », soit au crédit du compte 718 « produit exceptionnel ».

Le principe est que le tiers ou le copropriétaire acquéreur se retrouve débiteur de la somme en contrepartie du crédit du compte de produit.

450	Copropriétaires	
Libellé	Débit	Crédit
Achat de parties communes	25 000 €	

718	Produit exceptionnel	
Libellé	Débit	Crédit
Achat de parties communes		25 000 €

Il conviendra par la suite de vérifier l'effectivité du paiement par le tiers ou le copropriétaire acquéreur de la partie commune en s'assurant qu'il figure sur le compte 512 « banque » de la copropriété.

450	Copropriétaires	
Libellé	Débit	Crédit
Achat de parties communes	~~25 000 €~~	
Règlement de l'achat de partie commune		25 000 €

512	Banque	
Libellé	Débit	Crédit
Achat de parties communes	25 000 €	

La distribution du prix de la vente n'imposant aucune autorisation préalable de l'assemblée générale, le syndic devra affecter ce produit au crédit des copropriétaires.
Pour ce faire, le compte de produit 714 ou 718 sera affecté au crédit des comptes 450 de chacun des copropriétaires en fonction de leurs tantièmes.
Après avoir réalisé cette opération comptable, le syndic devra alors remettre aux copropriétaires l'éventuel solde excédentaire résultant de la vente de parties communes après avoir déduit les impayés.
À travers l'exemple ci-dessous, le copropriétaire présentait un solde débiteur de charge à l'égard de la copropriété de 5 200 €. La répartition de la vente des parties communes a entraîné un crédit sur compte de 6 200 €. Le syndic est donc tenu de lui verser le solde de 1 000 €, alors qu'avant la réforme issue de l'ordonnance, il devait lui verser 6 200 €.
Une avancée importante pour les copropriétés, surtout pour celles en difficulté.

450	Copropriétaire xxxx	
Libellé	Débit	Crédit
Solde impayé de charge	5 200 €	
Répartition vente de parties communes		6 200 €
Solde		**1 000 €**

Comme toute personne morale, un syndicat de copropriété est tout à fait habilité à vendre une parcelle de ses parties communes à un tiers ou à un copropriétaire qu'il s'agisse d'une loge, de toilettes de pallier, d'un bout de couloir...

Brèves

IL EST POSSIBLE DE REVENIR SUR L'EXTERNALISATION DES ARCHIVES

La loi ALUR qui a été contredite par l'ordonnance copropriété a obligé à mettre à l'ordre du jour le choix d'externaliser la gestion les archives de la copropriété auprès d'une société spécialisée.
De nombreux syndics ont détourné cette disposition en indiquant à leurs copropriétés mandantes qu'ils étaient contraints de décider de transférer les archives en désignant la société spécialisée.
Les conseillers syndicaux s'aperçoivent à présent de la supercherie d'autant plus grave qu'ils constatent des difficultés à récupérer les archives gérer par une société tierce.
Pour remédier à cette situation, un article publié sur notre site internet explique comment procéder pour revenir sur cette décision afin que le syndic reste le seul responsable de la gestion des archives de la copropriété. L'article est accessible à partir du lien suivant : arc-copro .com/t7jr ■

La recherche de fuite

Lorsqu'un dégât des eaux survient dans une copropriété et que l'origine ou la cause n'est pas identifiée, il est souvent nécessaire de faire procéder à une recherche de fuite.

Or, la question se pose toujours de savoir qui doit faire procéder à cette recherche de fuite et dans quelle condition le coût de cette recherche de fuite sera pris en charge ?

Pour faciliter la compréhension, nous allons dans un premier temps aborder la RDF (recherche de fuite) lorsque le sinistre DDE (dégât des eaux) entre dans le champ d'application de la convention IRSI en indiquant les spécificités selon que le sinistre est survenu entre le 1er juin 2018 et le 30 juin 2020 et les spécificités lorsque le sinistre survient à compter du 1er juillet 2020.
Dans un deuxième temps nous aborderons la recherche de fuite hors champ d'application de la convention IRSI : soit parce qu'une autre convention s'applique (CIDE COP), soit parce que le sinistre dégât des eaux doit se régler en droit commun c'est-à-dire en dehors de toute convention.

LA RECHERCHE DE FUITE DANS LE CADRE DE L'IRSI

Les sinistres DDE survenus entre le 1er juin 2018 et le 30 juin 2020

La version initiale de la convention IRSI prévoyait :
1 - Une définition de la RDF commune à l'ensemble de la profession de l'assurance :
« Investigations destructives ou non, dans le local sinistré ou dans un autre local, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du DDE qu'il y ait ou non des dommages indemnisables dans le local où le DDE a pris naissance. La RDF comprend les frais de remise en état des biens endommagés par les investigations de RDF. Le coût de la réparation de la cause est exclu de la RDF. Le passage en apparent est considéré comme une modalité de RDF. »

2 - Le cas où des investigations préalables ont été entreprises (par le syndic, un copropriétaire occupant, un locataire, etc...) Ces investigations sont effectuées en amont ou au moment de la déclaration du sinistre afin de préserver les biens et d'éviter l'aggravation du sinistre.
Les frais de cette recherche de fuite sont pris en charge par l'assureur personnel de celui qui les a engagés.

3 - Des situations pour lesquelles il était admis que l'assureur gestionnaire (en principe, assureur de l'occupant du local sinistré) était dans l'impossibilité d'identifier et de localiser la cause et/ou l'origine du DDE et qu'il appartient à l'assureur de l'immeuble d'organiser la RDF. 4 cas de blocages étaient prévus :
- Impossibilité d'accès dans le local où la recherche de fuite doit être effectuée.
- Nécessité de faire une recherche de fuite destructive dans un autre local.
- Recherche de fuite infructueuse.
- Pluralité de locaux sinistrés, autre que le local à l'origine de la fuite.

Les sinistres DDE survenus à compter du 1er juillet 2020

La mise en application des dispositions de l'IRSI relatives à la recherche de fuite n'a pas amélioré de manière aussi significative que prévue le service rendu aux assurés.
Les difficultés suivantes ont été relevées :
- Il est compliqué de faire peser sur les assureurs d'occupant l'organisation de la recherche de fuite dans un immeuble qu'ils ne connaissent pas et dans des locaux qu'ils n'assurent pas.

La question se pose toujours de savoir qui doit faire procéder à cette recherche de fuite et dans quelle condition le coût de cette recherche de fuite sera pris en charge ?

- Les situations dites de blocage sont source de litiges entre les assureurs d'occupants et les syndics ou les assureurs d'immeuble.
- Les syndics, tiers à la convention (les conventions et en l'espèce l'IRSI sont des accords entre assureurs et ne sont pas opposables aux assurés et aux tiers), ont des pratiques différentes : certains syndics renvoient systématiquement l'occupant vers son assureur, d'autres, au contraire, ont continué à faire les recherches de fuite et à repartir leurs coûts dans les charges de copropriété (soit à l'ensemble des copropriétaires, soit sur le responsable) au lieu de les déclarer à l'assureur de la copropriété.

Face à ces constats, la profession a souhaité apporter certaines modifications relatives à la recherche de fuite qui entreront en application pour les sinistres survenus à compter du 1er juillet 2020.

1 - Une nouvelle définition de la recherche de fuite simplifiée :
« Il s'agit des investigations destructives ou non, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégât des eaux afin de préserver les biens et d'éviter l'aggravation du sinistre.
La recherche de fuite comprend la remise en état des biens endommagés par ces investigations.
La réparation de la cause est exclue de la recherche de fuite. »
Ce qui change :
- Suppression du passage en apparent comme modalité de recherche de fuite : le passage en apparent relève donc des seules dispositions contractuelles et non de l'IRSI.
- Suppression de la notion d'investigations préalables car les nouvelles dispositions concernant tant l'organisation que la prise en charge de la RDF sont les mêmes quel que soit le moment où la recherche de fuite est effectuée (avant la déclaration de sinistre ou en cours de gestion de sinistre).

3 - L'organisation de la RDF :
Le principe directeur change :
L'organisation de la recherche de fuite n'incombe plus nécessairement à l'assureur gestionnaire (rappel : l'assureur gestionnaire est en principe l'assureur de l'occupant du local sinistré).
- L'assureur gestionnaire n'est plus tenu d'organiser la recherche de fuite en dehors du local de son assuré.
- L'assureur gestionnaire n'est pas tenu d'organiser une recherche de fuite destructive dans le local de son assuré occupant non-propriétaire du local (locataire, occupant à titre gratuit).

L'assureur de l'occupant organise la recherche de fuite dans le local de son assuré : si son assuré est locataire mais que la RDF n'est pas destructive (cf. ci-dessus ou si son assuré est copropriétaire occupant que la RDF soit destructive ou non).

L'assureur du copropriétaire non occupant organise la recherche de fuite en cas de :
- recherches de fuite destructives dans son local (cf. ci-dessus puisque l'assureur du locataire n'est pas tenu de le faire)

Et dans les 4 cas où la convention IRSI prévoit que l'assureur du copropriétaire non-occupant est l'assureur gestionnaire :
- non-assurance de l'occupant
- local meublé ou saisonnier
- congé donné ou reçu au plus tard au jour du sinistre
- local vacant

L'assureur de l'immeuble organise la recherche de fuite :
- dans le local commun : ensemble des parties communes y compris celles situées dans les lieux privatifs (exemple : canalisation, gaine de ventilation…)
- dans le local du copropriétaire non assuré, à titre subsidiaire

Tout autre intervenant non-assureur peut organiser une recherche de fuite.

4 - Les modalités de prise en charge
Principe : les assureurs prennent en charge les recherches de fuite organisées à leur initiative ou à celle de leurs assurés (y compris les recherches de fuite effectuées en dehors du local de leurs assurés).
Exception : dans les copropriétés, les recherches de fuite organisées par les syndics sont prises en charge par l'assureur du copropriétaire (occupant ou non) lorsque la fuite trouve son origine dans le local privatif de ce dernier même s'il n'est pas responsable conventionnellement.
- La prise en charge de la recherche de fuite organisée par le syndic n'incombe pas nécessairement à l'assureur de la copropriété
- En effet, l'assureur du copropriétaire doit prendre en charge les frais de recherche de fuite lorsque la fuite trouve son origine dans le local privatif de son assuré même si c'est le syndic qui a organisée la recherche de fuite.

La sélection des guides de l'ARC

Les assurances et la convention IRSI

La gestion des sinistres en copropriété pose de nombreuses difficultés notamment pour déterminer les responsabilités, les obligations, le suivi et les remboursements.

A cela s'ajoute la nouvelle convention IRSI qui a modifié en profondeur les règles de prise en charge des sinistres.

A travers ce guide, sont repris l'ensemble des notions à connaître en matière d'assurance ainsi que les évolutions de la convention IRSI. ■

LES FRAIS DE RECHERCHE DE FUITE HORS IRSI

La convention IRSI est la seule convention qui prévoit des modalités pour la recherche de fuite.
Dans la mesure où le sinistre DDE est hors IRSI il n'existe aucune définition, aucun mécanisme d'organisation ou de prise en charge de la RDF, comment cela va se passer ?
Selon les situations, la recherche de fuite peut être faite à la demande de différents protagonistes : le propriétaire victime du dégât des eaux, le syndic de l'immeuble, le locataire, le propriétaire du logement d'où semble provenir la fuite...
La question qui peut se poser : « à qui revient la prise en charge de la recherche de fuite ? ». En effet, chacun a tendance à se renvoyer un peu la balle.
La prise en charge de la recherche de la fuite varie en fonction de l'origine et de la cause de celle-ci :

- Si l'origine se situe dans les parties communes c'est la copropriété qui devra supporter le coût de la recherche de fuite
- Si l'origine se trouve dans les parties privatives d'un copropriétaire occupant c'est ce copropriétaire qui devra assumer les frais de recherche.
- Si l'origine se trouve dans les parties privatives d'un copropriétaire non-occupant, selon la cause ce sera ce copropriétaire non occupant ou son locataire qui supportera les frais de RDF, en effet :
  - Si le DDE prend naissance sur une installation que le locataire devait entretenir (cf. liste des réparations à charge locative) la prise en charge de la RDF incombera au locataire,
  - Si le DDE prend naissance sur une installation qui est resté sous la garde du bailleur (généralement les installations privatives non accessibles) et dont il devait assurer l'entretien : c'est à ce copropriétaire non occupant qu'incombera la recherche de fuite.

> *Définition de la recherche de fuite : Investigations destructives ou non, dans le local sinistré ou dans un autre local, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégat des eaux qu'il y ait ou non des dommages indemnisables dans le local où le dégat des eaux a pris naissance.*

La prise en charge de la recherche de fuite est généralement incluse dans les contrats d'assurance. Qu'il s'agisse du contrat MRH (Multirisques Habitation) souscrit par un locataire ou un copropriétaire occupant, du contrat PNO (propriétaire non-occupant) souscrit par un copropriétaire non-occupant et du contrat MRI (Multirisque Immeuble) souscrit pour la copropriété.
Si la garantie recherche de fuite est prévue au contrat elle sera mentionnée dans les conditions particulières et générales du contrat.
Une franchise et un plafond de prise en charge spécifiques peuvent y être indiqués. Il conviendra donc, une fois la RDF effectuée de contacter son assureur afin de lui demander la prise en charge de la facture.
Selon le libellé de cette garantie, l'assureur peut prévoir que la RDF est prise en charge uniquement si des dommages sont survenus dans le local assuré : le fait que le dégât des eaux ait occasionné des dommages dans un autre local (par exemple, chez un voisin), ne sera pas suffisant pour faire jouer cette garantie.
D'autres assureurs ne prévoient pas cette limitation et dès lors que le dégât des eaux est un dégât des eaux garanti (c'est-à-dire survenu dans une des circonstances réputée garantie au titre du contrat) le coût de la RDF sera pris en charge mais toujours selon les conditions de la garantie (franchise éventuelle et/ ou limitation du plafond de prise en charge). ■

Brèves

SUIVEZ L'AFFECTATION DES INDEMNITÉS D'ASSURANCE

Les indemnités d'assurance versées par la compagnie doivent permettre de compenser les coûts des travaux engagés suite au sinistre.
Par conséquent, elles doivent être enregistrées comme un produit « exceptionnel » qui viendra en compensation des charges liées aux dépenses.
Or, de nombreux syndics affectent ces indemnités d'assurance en « compte d'attente », impliquant qu'elles ne sont pas affectées aux charges liées aux travaux.
La conséquence est que les copropriétaires se retrouvent contraints de prendre en charge l'intégralité du montant des travaux et non l'éventuel solde qui résulte du versement des indemnités d'assurance.
Pour vérifier si le versement des indemnités d'assurance a bien été affecté aux travaux, l'ARC a publié un article sur son site internet accessible à partir du lien suivant : arc-copro .com/2e1y ■

Comment Copropriété-Services peut vous aider à organiser vos assemblées générales et réunions de conseil syndical à distance ?

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 a adopté des mesures dérogatoires permettant aux copropriétés de tenir leur assemblée générale de manière dématérialisée, c'est-à-dire à distance, jusqu'au 31 janvier 2021.

Il s'agit d'une délégation temporaire donné au syndic de pouvoir, à titre dérogatoire aux dispositions du premier alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, organiser, à compter du 1er juin 2020, des assemblées générales sans présence physique des copropriétaires.

Cela permet au syndic d'organiser une assemblée générale dématérialisée par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Cette mesure donne tout pouvoir au syndic pour exclure toute possibilité de présence des copropriétaires à l'assemblée générale.

Dans ce cas, la convocation ne devra comporter aucune mention de lieu de réunion et les copropriétaires ne pourront participer à l'assemblée générale que par le moyen choisi par le syndic.

A l'occasion de cette assemblée, les copropriétaires ne pouvant ou ne désirant pas participer pourront toutefois voter par correspondance ou déléguer leur pouvoir à un des copropriétaires votant par correspondance.

En résumé, les possibilités de tenue des assemblées générales sont :

- sous forme présentielle avec la possibilité d'un vote par correspondance, dans le respect des gestes barrières et des mesures de distanciation sans limitation à 10 participants si la réunion ne se tient pas dans un lieu public ;
- sous forme dématérialisée avec la possibilté de voter par correspondance ;
- uniquement sous forme de vote par correspondance.

Il n'est bien évidemment pas interdit de négocier avec votre syndic la possibilité de mixer du présentiel, du distanciel dématérialisé, du vote par correspondance et de la délégation de pouvoirs.

TROIS NOUVEAUX SERVICES PROPOSES PAR COPROPRIETE-SERVICES

Afin d'aider les conseils syndicaux et les syndics bénévoles à bien maîtriser ce nouveau contexte de tenue des assemblées générales, Copropriété Services, la coopérative de l'ARC, propose 3 nouveaux services adaptés aux situations à gérer :

Assemblée générale gérée par un syndic bénévole

Le service propose de gérer une assemblée générale à distance et une réunion de préparation avec le conseil syndical :

- sous forme de visioconférence avec l'outil ZOOM et/ou d'audioconférence avec l'outil MYCONF ;
- via l'outil SIMPLY SYNDIC (pour ceux qui en sont dotés) ou l'outil COPRO-GESTION pour la comptabilisation des votes et la gestion de la feuille de présence ;
- après formation du syndic bénévole à la gestion de ces outils informatiques.

Ce service est facturé 150 € TTC.

Assemblée générale gérée par un syndic professionnel non équipé

Le sercice propose de gérer une assemblée générale à distance et une réunion de préparation avec le conseil syndical :

- sous forme de visioconférence avec l'outil ZOOM et/ou d'audioconférence avec l'outil MYCONF ;
- via l'outil COPRO-GESTION pour la comptabilisation des votes et la gestion de la feuille de présence ;
- avec formation du président du conseil syndical.

Ce service est facturé 150 € TTC.

Assemblée générale gérée par un syndic professionnel équipé

Le service propose de gérer une réunion du conseil syndical à distance :

- sous forme de visioconférence avec l'outil ZOOM et/ou d'audioconférence avec l'outil MYCONF ;
- avec formation du président du conseil syndical ;
- et avis sur la formule retenue par le syndic.

Ce service est facturé 100 € TTC ■

Toute demande d'information ou de commande de ce service doit être envoyée à coproservices@arc-copro.fr

En cas de besoin d'un complément de service, il sera établi un devis couvrant cette prestation.

Tout savoir sur la réception des travaux

Moment clé de toute campagne de travau, la réception des travaux est une étape difficile à gérer en copropriété pour des conseillers syndicaux ou syndics bénévoles.

De nombreuses questions se posent, tant sur des sujets techniques, comme la qualité des travaux ou les réserves à poser, que sur des sujets d'assurance ou de garantie.

I. LE POINT DE DÉPART DE L'ÉTAPE D'APRÈS

La réception des travaux marque la fin du chantier d'exécution des travaux et conditionne le paiement du solde des factures émises par l'entreprise.

Elle est actée par un procès-verbal écrit dans lequel est indiqué un ensemble d'éléments de contexte comme la date du jour, le nom et la qualité des personnes présentes, mais aussi et surtout si les travaux sont dits « réceptionnés » et si des réserves sont émises.

Ce procès-verbal est signé par la maîtrise d'ouvrage, qui en copropriété est le syndic en qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires et par l'entreprise qui a réalisé les travaux.

C'est à partir de cette étape que commencent :

- la garantie de parfait achèvement d'une durée d'un an à partir de la date de réception, qui couvre tous types de dysfonctionnements remettant en cause la qualité des travaux ;
- la garantie biennale d'une durée de deux ans à partir de la date de réception, qui concerne le bon fonctionnement des équipements comme un moteur de ventilation, une fenêtre..., mais aussi l'état des peintures par exemple ;
- la garantie décennale d'une durée de dix ans à partir de la date de réception, qui couvre tous dommages compromettant la solidité du bâti ou rendant la construction impropre à sa destination.

Notons ici qu'il est important de garder en mémoire également les garanties « constructeurs » des différents gros équipements neufs sur lesquels des extensions particulières ont pu être souscrites.

> *La réception des travaux marque la fin du chantier d'exécution des travaux et conditionne le paiement du solde des factures émises par l'entreprise.*

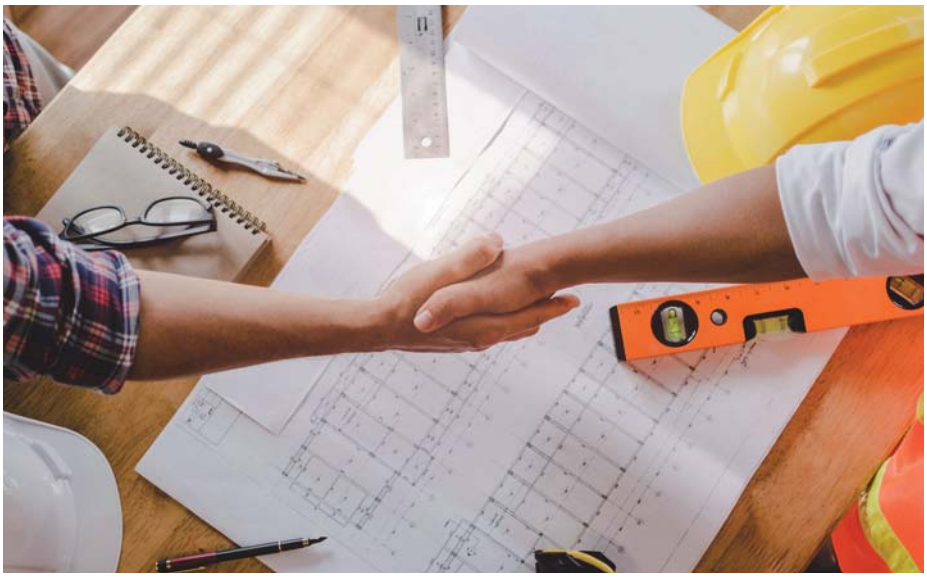
Il est recommandé en fin de chantier de faire un récapitulatif des délais des différentes garanties pour bien les avoir en tête et ne pas tarder à engager les démarches en cas de dysfonctionnement susceptible d'être couvert.

II. QUAND ET COMMENT RÉCEPTIONNER DES TRAVAUX ?

La réponse à cette question banale est en réalité d'une complexité infinie pour tout non-technicien, ce qui est malheureusement le cas de beaucoup de conseillers syndicaux, mais aussi de syndics.

Procédons par élimination. Des travaux visiblement non terminés tant sur l'aspect des surfaces que sur la mise en service d'un équipement, sont par définition en cours. L'absence d'ouvriers sur le chantier ou le démontage de l'échafaudage n'indique en aucun cas la fin du chantier.

En définitive c'est le suivi du chantier qui permettra à la maîtrise d'ouvrage, en l'occurrence le syndic contrôlé et assisté des conseillers syndicaux, de savoir où en sont les travaux et s'il est opportun ou non de fixer le rendez-vous pour les réceptionner.



Le suivi des travaux consiste à programmer des réunions régulières avec l'entreprise qui réalise les travaux, sur place, dans la copropriété, pour constater de leur avancée par rapport au devis signé.
Si un maître d'œuvre a été missionné par l'assemblée générale pour concevoir et suivre les travaux, ce sera à lui d'organiser les réunions de chantier, de les animer, d'établir les comptes rendus. Il établira également le planning des interventions et visera les factures des entreprises.
En l'absence de maître d'œuvre, il revient au syndic et aux conseillers syndicaux d'organiser ce suivi.
Dans ce cadre, et si le suivi du chantier n'a pas été très assidu, il est possible d'organiser une pré-visite de réception pour faire un point sur les travaux.
A l'issue de cette visite, une stratégie d'actions pourra être déterminée :

- fixer une date de réception ;
- demander la réalisation dans un délai imparti des travaux non-effectués ou encore non-finalisés, puis proposer une date de réception ;
- demander la réalisation dans un délai imparti des travaux non-effectués ou encore non-finalisés et fixer une nouvelle visite de pré-réception.

Vous l'aurez compris, la réception des travaux se tient le jour où l'ensemble des travaux prévus dans le devis est effectivement réalisé, les finitions des surfaces sont homogènes et sans imperfections, les équipements fonctionnent.
Précisons ici qu'il est impératif que le jour J, l'entrepreneur actionne les moteurs ou les mécanismes pour démontrer que tout fonctionne comme attendu.
C'est pourquoi, si des détails mineurs sont encore imparfaits, il peut être envisagé de poser des réserves qui seront indiquées précisément dans le procès-verbal de réception avec un délai de réalisation.
La pose de réserves ne remet pas en question la réception. Une fois le procès-verbal signé par les deux parties, la réception des travaux est actée, les délais de garanties commencent à courir.
En cas de réserves, il faudra néanmoins se revoir officiellement pour les lever, ce qui, le cas échéant, déclenchera le paiement du solde des factures.
Et c'est donc le dernier point sur lequel il est important de s'attarder : il est fondamental que le conseil syndical assure un suivi des factures que l'entreprise communique au syndic à chaque grande étape de chantier. En effet leur paiement doit être conditionné à l'avancée des travaux et donc sur des constats tangibles.

Le jour de la réception des travaux, il est donc fortement conseillé de ne pas avoir réglé le solde de toutes les factures, sinon les marges de négociations seront fortement compromises !
En règle générale, les contrats bien négociés prévoient le non versement d'un montant de garantie de 5% du montant des travaux, à ne régler qu'à la fin de la levée de toutes les réserves. ■

Quand doit-on faire un ravalement ?

La question se pose souvent : le moment est-il venu de faire un ravalement ? Quels sont les symptômes pathologiques justifiant un ravalement de façade ? L'inventaire à la Prévert va du très classique nez de balcon en béton éclaté aux plaques de pierres agrafées qui se détachent…

I. DES SYMPTÔMES ÉVIDENTS OU PAS…

L'évaluation de l'état d'une façade est tout d'abord visuelle. Les désordres sont souvent apparents, les façades étant le visage de l'immeuble. Chaque type de façade rencontre des pathologies qui lui sont particulières. Ainsi, les **façades en pierre de taille** ont parfois souffert d'anciens ravalements trop abrasifs, qui ont détruit la couche de protection naturelle de calcin. L'eau de ruissellement produit alors une érosion accélérée de la surface de la pierre. Les **façades en briques** peuvent avoir des joints dégarnis, des parties de briques cassées ou disloquées.
Les **façades en béton** souffrent souvent de la poussée des fers des armatures qui, sous l'effet de présence d'eau rouillent et se dilatent, provoquant des fissures. Celles-ci, en un cercle vicieux, provoquent une plus grande humidité et, par conséquent, un accroissement de la fissuration. Ce cas se voit souvent sur les balcons ou sur des parties fines en béton (bandeaux ou casquettes) là où les armatures en ferraille se retrouvent à moins de 3 cm de la surface du béton. Les **pieds de murs**, quelle que soit leur nature, sont également des points qui peuvent être affectés par des remontées d'humidité par capillarité. Il s'agit d'eau qui remonte par les matériaux constitutifs du mur car celui-ci peut agir comme une éponge aspirant de l'eau.
L'état des **éléments métalliques** : soit des zingueries, soit des garde-corps et autres ouvrages métalliques peut aussi valider le choix d'un ravalement même lorsque la façade est fatiguée mais réputée pouvoir attendre encore quelques années. Le cas des **pierres collées** ou agrafées qui se détachent sont des cas plus évidents, notamment en raison de la prise de mesures conservatoires pour éviter les accidents. Cela se traduit par la pose d'étais ou de filets, dispositifs qui ne sont pas faits pour s'éterniser.
Tous ces symptômes mènent souvent à des infiltrations d'eau qui, outre les conséquences pour l'intérieur du bâtiment, peuvent provoquer, à la longue, des désordres au niveau de la structure de l'immeuble.
Mais, parfois, les symptômes sont moins visibles… Ainsi, sur des **façades de plâtre** ou d'enduit et constituées de pans de bois, un mauvais ravalement, fait des

décennies plus tôt, peut être catastrophique et les conséquences ne se faire remarquer que tardivement, lorsque l'ampleur des travaux de réparation devient très lourde. En effet, les choix ou la nature des produits appliqués lors d'anciens ravalements ait pu provoquer des désordres, notamment l'imperméabilisation d'un certain type de façades, en les empêchant de respirer.

L'emploi de peintures imperméables sur des supports qui doivent respirer ou même par le remplacement d'anciens enduits plâtre par des enduits au ciment bloquent les échanges gazeux et favorisent la condensation. Ce genre de dégâts est assez sournois car lorsque des plaques d'enduit ou de plâtre se détachent de la façade, les poutres sont déjà dans un état de dégradation avancée.

Parfois, sur les façades des fissures ont des origines mécaniques car générées par une déstabilisation structurelle de l'immeuble. Celle-ci peut avoir comme cause des raisons internes au bâtiment ou, encore, être le fruit de mouvements souterrains. Le ravalement ne pourra pas se faire sans avoir préalablement traité ces causes de façon durable.

Outre ces symptômes plus ou moins visibles, le simple encrassage de la façade peut être un déclencheur légitime pour ravalement. L'aspect esthétique est une dimension importante et a des répercussions sur la valeur foncière du bien. Par ailleurs, une façade sale peut motiver une demande de la mairie pour faire un ravalement.

En effet, les administrations locales peuvent demander l'exécution d'un ravalement. Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) précise bien, en son article L132-1, que « *les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté*». Il est précisé, à l'article L132-2, que ces « travaux nécessaires » doivent être effectués tous les 10 ans à Paris et sur une liste de communes. Localement, en dehors de la capitale, il faudra consulter les arrêtés municipaux ou, plus simplement, demander au service d'urbanisme de votre mairie. Dans la pratique, vous aurez une injonction lorsque la façade présentera des signes indiquant le besoin d'un ravalement et, à partir de là, la copropriété devra faire preuve de bonne foi et communiquer les démarches en cours pour mettre en place un ravalement et éviter des sanctions.

> ***Quels sont les symptômes pathologiques justifiant un ravalement de façade ? L'inventaire va du très classique nez de balcon en béton éclaté aux plaques de pierres agrafées qui se détachent…***

II. UNE OPÉRATION TECHNIQUE

Nous voyons donc qu'il y a une grande variété de causes et, donc, de solutions : du simple nettoyage de la façade, ou gommage léger dans le cas de bâtiments en pierre de taille, à des interventions en sous-œuvre, pour consolider les fondations et l'assise du bâtiment et, ainsi, arrêter la formation de fissures et lézardes qui doivent être traitées avant tout ravalement.

L'exécution d'un diagnostic de l'état de la façade par un professionnel, autre que l'avis d'une entreprise de ravalement, s'impose dans une grande variété de cas. Si la copropriété a effectué un Diagnostic Technique Global (DTG), elle peut y trouver une approche de l'état des façades sous le volet : « analyse de l'état général apparent des parties communes ». Le Bilan Initial du Bâti (BIB) proposé par l'ARC, pour les copropriétés de moins de 50 lots, traite également de l'état des façades et indique, le cas échéant, quelle est la priorité d'un ravalement par rapport à d'autres travaux. Un architecte, ou bureau d'études spécialisé, saura également faire un diagnostic, qui pourra servir de base à une prescription de travaux et à un cahier des charges.

Lorsqu'un arbitrage est nécessaire, ce professionnel, ou bureau d'études, aidera la copropriété à décider de faire ou non le ravalement. En effet, il peut être économiquement judicieux de mutualiser la location d'un échafaudage entre lots : lot couverture et lot ravalement par exemple.

Depuis le 1er janvier 2017, il est obligatoire de procéder à des travaux d'isolation thermique sur les travaux de ravalement d'importance autres que le simple nettoyage. L'architecte saura vous guider et vérifier si le bâtiment peut bénéficier d'une des dérogations possibles. Celles-ci demandent une justification technique.

Les travaux de ravalement sont l'occasion de préserver, de corriger et d'améliorer l'état de ce qui constitue plus que le visage de votre copropriété : la façade. De part son importance, la participation du Conseil Syndical est indispensable et ceci dès la réflexion en amont, ainsi que pendant le processus des travaux, du diagnostic des besoins à la réception du chantier. ■

Equipement de la copropriété et force majeure

Un copropriétaire a été victime d'un accident avec notre porte de garage. Suite à un gros coup de vent celle-ci s'est rabattue sur son véhicule, a arraché son antenne et a enfoncé une partie de la carrosserie. Ce copropriétaire demande maintenant la réparation des dégâts occasionnés par la porte de garage sur sa voiture. Le syndicat des copropriétaires doit-il prendre en charge le préjudice ?

Nous sommes sur le terrain de la responsabilité civile. La loi du 10 juillet 1965 n'exclut pas l'application des dispositions générales de l'article 1242 alinéa 1 du code civil relatif à la responsabilité des choses que l'on a sous sa garde (CA Aix en Provence, 6 mai 2008 n° 06/20750).

L'article 1242 du code civil énonce : « *On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde.* »

Le syndicat des copropriétaires a la garde des parties communes de l'immeuble, et notamment la porte basculante du parking.

La présomption de responsabilité établie par l'article 1242, alinéa 1er du Code civil, à l'encontre du gardien de la chose qui a causé le dommage à autrui, ne peut être contestée que par la preuve d'un cas fortuit ou de force majeure ou d'une cause étrangère qui ne lui soit pas imputable. Pour que la cause d'exonération puisse être retenue, les juges exigent qu'elle revête un caractère à la fois irrésistible, imprévisible et extérieur à celui qui l'invoque.

En l'espèce, le coup de vent serait responsable de l'action de la porte qui s'est rabattue trop brutalement.

Le propriétaire peut invoquer le cas de force majeure si la violence du vent est exceptionnelle eu égard au lieu de réalisation du dommage. Pour que l'événement soit imprévisible, il faut qu'il provoque un "effet de surprise" au regard du lieu, du moment et des circonstances dans lesquels il se produit, de telle manière qu'il n'ait pu être prévu par un homme prudent et avisé.

Ce caractère relatif de l'imprévisibilité est admis par la jurisprudence même dans le cas d'événements naturels : ainsi, en fonction des circonstances de lieu, de date, de saison, peuvent ne peut pas être regardés comme des cas de force majeure, le verglas, la tempête, le vent, l'orage, les inondations, les chutes de neige, le brouillard, etc...

L'événement concerné ne doit, par aucun moyen, pouvoir être anticipé ou prévu. C'est pourquoi, juridiquement, une tempête n'est pas forcément un cas de force majeure. Les moyens d'études météorologiques actuels permettent aux professionnels de prévenir par avance ce phénomène. Si un tel événement survenait sans pouvoir être anticipé avec les moyens existants à disposition, alors elle serait considérée comme un cas de force majeure.

Si la porte de garage est à l'origine du sinistre, en tant que propriétaire donc gardien, le syndicat des copropriétaires est responsable. En l'espèce, le coup de vent, même s'il parait anormal, ne semble pas suffisamment exceptionnel pour justifier la force majeure et donc exonérer la copropriété de sa responsabilité.

N'oubliez pas en pareil cas également de saisir les assurances respectives, que ce soit l'assurance du véhicule et l'assurance de l'immeuble.

Un copropriétaire s'est fait livrer une machine à laver et la société a abîmé la porte d'entrée de l'immeuble. Ce copropriétaire a informé le syndic de cette situation et lui a fourni l'attestation d'assurance du professionnel. Que doit faire le syndic ?

La porte d'entrée de l'immeuble est une partie commune. Un des rôles du syndic tel que définit à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est « d'*administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien* ». Il doit donc s'assurer notamment du bon état desdits parties communes au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires. En l'espèce, un livreur a endommagé vos parties communes. Le syndic a deux possibilités d'action.

D'abord, il peut se retourner contre ce professionnel et engager sa responsabilité. Le syndicat des copropriétaires n'est pas partie au contrat de livraison. La responsabilité du tiers repose donc sur l'article 1240 du code civil, soit la responsabilité non contractuelle : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* ».

Avant de contacter le tiers, il est préférable que le syndic ait un dossier solide. Les pièces à collecter sont les suivantes : le contrat qui lie le professionnel au copropriétaire, l'attestation d'assurance, le bon de livraison avec les réserves indiquées par le copropriétaire qui indique les désordres ainsi que, si elle est émise, la facture. Des témoignages de l'incident ainsi que des photographies seraient un plus. Enfin, le syndic doit faire établir un devis de réparation afin de réclamer l'exact remboursement du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

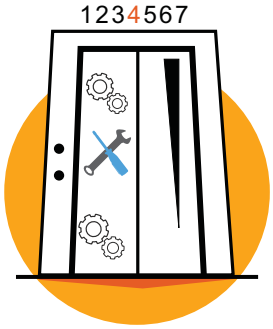
Ensuite, le syndic doit prendre contact avec le professionnel, lui exposer la situation et demander une indemnisation à hauteur du devis établi. Le professionnel est en principe couvert dans ce genre de situation par son assurance civile professionnelle. Il la saisira en fonction de la situation et de la franchise applicable.

En cas de résistance du tiers et après épuisement des négociations amiables, le syndic a cinq ans à partir de la connaissance des faits afin d'engager la responsabilité du professionnel devant les tribunaux. Cette action en justice devra auparavant être approuvée par l'assemblée générale (article 42 de la loi du 10 juillet 1965).

Dans certains cas, le syndic préfèrera se retourner contre le copropriétaire directement. En effet, en application de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 : « *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.* »

Or le professionnel étant intervenu du fait du copropriétaire, celui-ci peut être amené à devoir réparer les désordres commis par ladite entreprise. Le syndic, en se fondant sur le règlement de copropriété, va donc demander réparation exclusivement au copropriétaire du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires au moyen d'un devis estimatif des dommages. Ce sera ensuite au copropriétaire de faire son affaire d'une quelconque action contre la société de livraison sur le fondement du contrat qui les lie.

Si le dossier ne se règle pas à l'amiable, la voie judiciaire devra être envisagée.



Programme des mardis techniques et des jeudis thématiques du 3ème trimestre 2020

Ces formations sont dispensées par des professionnels en activité, spécialisés dans leur domaine et référencés par l'ARC, dans les locaux de Copropriété Services au 7, rue de Thionville, 75019 PARIS ou sous forme de visioconférence. Les supports de présentation power-point et/ou les vidéos présentés sont disponibles sur le site EVENEMENTS DE l'ARC accessible à partir du Portail de l'Adhérent (www.leportaildeladherent.fr) et en cliquant sur l'icône « Les Mardis Techniques ou les Jeudis Thématiques de l'Arc ». Pour consulter le programme et s'inscrire impérativement, il convient de se connecter aux deux sites ci-après :

https://omni-channel.fr/ARC_Mardis_techniques_2020

https://omni-channel.fr/ARC_Jeudis_thematiques_2020

Les mardis techniques se tiendront en présentiel dans les locaux de l'ARC et les jeudis thématiques se feront sous forme de visioconférence. ■

LES MARDIS TECHNIQUES DE SEPTEMBRE 2020 UNIQUEMENT EN PRÉSENTIEL (P)

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	Mode
		Septembre 2020			
8 septembre 2020	Installations de chauffage, qualité d'eau des installations, équilibrage hydraulique, désembouage	PARICLIMA	3h	14h30-17h30	P
15 septembre 2020	Contrôle d'accès : création de sas	MEDIA-ALARME	3h	14h30-17h30	P
22 septembre 2020	Réseaux électriques en copropriété : colonnes montantes, rechargement électrique, sécurisation	ENEDIS CONSUEL	3h	14h30-17h30	P
29 septembre 2020	Colloque Charenton				

LES JEUDIS THÉMATIQUES DE SEPTEMBRE 2020 EN VISIOCONFÉRENCE (V)

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	Mode
		Septembre 2020			
3 septembre 2020	Analyse des annexes comptables avec l'outil OSCAR	Equipe OSCAR	2h30	14h30-17h	V
10 septembre 2020	Infrastructure collective de rechargement de véhicules électrique	BORNES RECHARGE SERVICE	2h30	14h30-17h00	V
17 septembre 2020	Financement des travaux en copropriété	ENERGIE PULSE	2h30	14h30-17h00	V
24 septembre 2020	Réussir la rénovation énergétique d'une copropriété	SOLIHA	2h30	14h30-17h00	V

Comment utiliser la passerelle entre les sites internet d'informations de l'ARC et le portail de l'adhérent

Beaucoup d'adhérents rencontrent des difficultés à passer d'un site à l'autre s'ils n'ont pas créé le même mot de passe pour les deux sites. Cette situation résulte du fait que chaque copropriété adhérente dispose d'un compte individualisé sur chaque site ce qui va perdurer tant que nous n'aurons pas uniformisé les deux bases de connexion, dossier sur lequel nous sommes en train de travailler. La nouveauté est que nous avons mis en place une passerelle entre les deux sites qui permet de passer d'un site à l'autre après avoir été identifié par un des deux sites sans avoir à s'identifier de nouveau sur l'autre.

1) Utilisation de la passerelle du SITE D'INFORMATIONS DE L'ARC vers le PORTAIL DE L'ADHERENT DE L'ARC

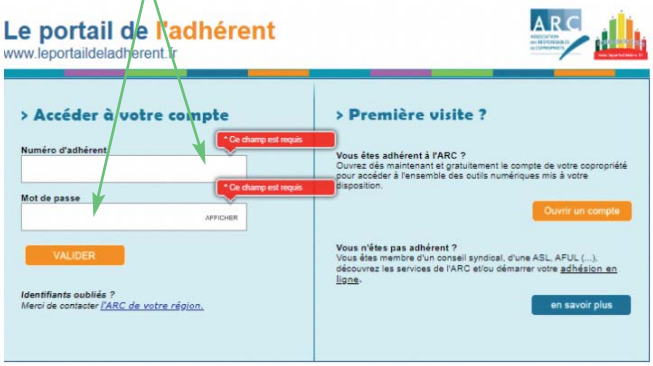
Il faut dans un premier temps accéder à l'espace Adhérent du site de l'ARC en cliquant sur le bouton « **Accès Adhérent** » et en s'identifiant.

Une fois autentifié, le bouton devient « Mon compte» ce qui conforme votre identification.

Pour aller sur le PORTAIL DE L'ADHERENT, il vous suffit alors de cliquer sur le bouton « **ACCES AUX OUTILS D'ARC SERVICES** » et vous vous retrouvez directement sur sa page d'accueil.

2) Utilisation de la passerelle du PORTAIL DE l'ADHERENT DE L'ARC vers le SITE D'INFORMATIONS DE L'ARC

Après avoir été identifié sur LE PORTAIL DE L'ADHERENT,



Il suffit de cliquer sur le bouton « **Accéder au site de l'ARC** » de la page d'accueil pour rentrer dans l'Espace Adhérent du site de l'ARC.

3) Uniformisation des mots de passe

Vous avez la possibilité d'uniformiser le mot de passe des deux comptes actuels, en attendant de disposer d'une base de connexion unique, en cliquant sur les boutons « **Mon compte** » ou « **Compte Adhérent** » des deux sites.

Pour le SITE D'INFORMATIONS DE L'ARC, il faut cliquer sur le bouton « Mon compte »

Pour le PORTAIL DE L'ADHERENT, il faut cliquer sur le bouton « **Compte adhérent** »

Pour toute demande d'assistance, vous pouvez appeler le secrétariat de Copropriété Services au 01 40 30 42 82 ou envoyer un mail à contact@copropriete-services.fr.

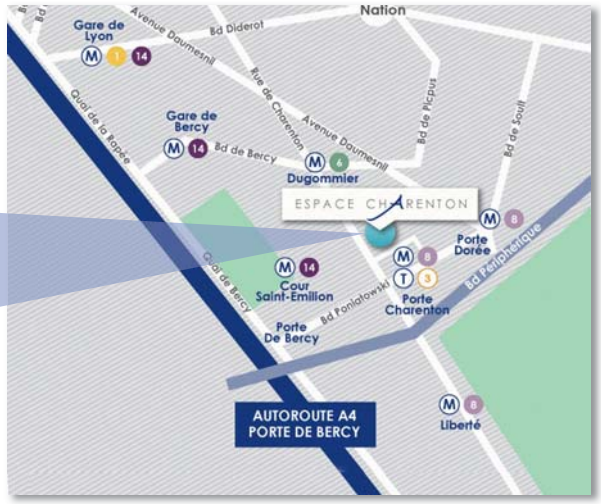
Convocation (Annule et remplace la convocation du 25 juin 2020)

Assemblée Générale Ordinaire de l'ARC

Mardi 29 septembre 2020 à 16h30

(Enregistrement des adhérents et pouvoirs à partir de 16h00)

À l'Espace Charenton,
327 rue de Charenton, 75012 Paris
(Métro : Porte de Charenton)



ORDRE DU JOUR

- Approbation du rapport d'activité concernant l'année 2019
- Approbation du rapport financier concernant l'année 2019
- Approbation des comptes de l'exercice 2019 après lecture des rapports du Commissaire aux comptes
- Affectation du résultat de l'exercice 2019
- Fixation des cotisations pour 2021
- Information sur l'avancement du programme d'actions et financier pour l'exercice 2020
- Approbation du programme d'actions pour l'exercice 2021
- Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2021
- Election des membres du Conseil d'administration [1]

Pour le Conseil d'Administration,
Le Président,
Gérard ANDRIEUX

[1] ***Lettre de candidature*** *à envoyer au Président avant le 31 août 2020 (fiche à remplir – voir sur le site : pavé en haut : ARC NATIONAL - Vie de l'Association – AG septembre 2020 - documents à imprimer) et* ***pouvoir ci-dessous*** *à retourner rempli avant le 25 septembre 2020 :*

A l'adresse suivante : G. Andrieux - 14, quai de la Loire - 75019 Paris

À REMPLIR POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU MARDI 29 septembre 2020

N° adhérent : Collectif _____ Individuel _____

Adresse : _____

Nom de l'adhérent individuel : Mr, Mme _____

Nom du représentant du conseil syndical : Mr, Mme _____

Nom du syndic non professionnel : Mr, Mme _____

Autres situations : Mr, Mme _____

Ne pouvant assister à l'assemblée générale ordinaire du mardi 29 septembre 2020, je donne pouvoir à :

Mr, Mme _____ avec pouvoir de substitution.

Date Signature

Nota : les pouvoirs adressés au Président, Gérard Andrieux, seront considérés comme favorables aux résolutions portées à l'ordre du jour.

Tous les documents annexés à l'ordre du jour sont à dispositions des adhérents sur le site de l'ARC à compter du 30 juin 2020.
(Pavé en haut : ARC NATIONAL - Vie de l'association - AG septembre 2020)

QUIZ de l'été

Conseillers syndicaux : votre copropriété est conviviale, rigoureuse, accueillante, ou austère ?

1. Dans son rapport annuel à l'assemblée, le conseil syndical met en avant en priorité :
- **A.** La maîtrise des charges
- **B.** La qualité d'entretien des parties communes
- **C.** La gestion patrimoniale de la copropriété et sa valorisation
- **D.** Le conseil syndical ne fait pas de rapport

2. En présence de comportements non respectueux des parties communes, les conseillers syndicaux :
- **A.** Font immédiatement des remontrances aux fautifs
- **B.** S'abstiennent d'intervenir, ne se considérant pas comme chargés de la surveillance
- **C.** N'interpellent pas immédiatement mais suggèrent au syndic des mesures de pédagogie
- **D.** Le cas ne se présente pas, les incivilités étant exceptionnelles dans la copropriété

3. Les contacts entre les conseillers syndicaux et le syndic sont :
- **A.** Très fréquents
- **B.** Limités aux sujets graves ou urgents
- **C.** Programmés à intervalles réguliers

4. Concernant les familles avec enfants, les conseillers syndicaux ont tendance à :
- **A.** Demander systématiquement aux parents de ne pas les laisser sans surveillance dans les parties communes
- **B.** Considérer que les parties communes sont à tout le monde et qu'il appartient aux parents d'exercer le niveau de surveillance qu'ils jugent approprié
- **C.** Etablir avec le syndic des règles claires et exiger qu'il les fasse appliquer
- **D.** La question ne se pose pas, l'immeuble ne comportant pas de parties communes susceptibles d'être fréquentées par des enfants

5. Le montant de dépense au-dessus duquel le syndic doit demander l'avis du conseil syndical est fixé :
- **A.** A un montant volontairement très faible pour avoir un contrôle a priori des dépenses
- **B.** A un montant moyen pour laisser au syndic une certaine liberté d'action et ne pas gêner sa réactivité
- **C.** A un montant volontiers élevé, ayant établi une relation de confiance avec le syndic
- **D.** L'assemblée n'en a jamais fixé

6. Concernant les impayés, le conseil syndical a plutôt tendance :
- **A.** Demander au syndic des informations régulières et à faire pression sur lui pour qu'il soit rigoureux
- **B.** Faire confiance au syndic, estimant que c'est son affaire et non celle du conseil syndical
- **C.** Mettre au point avec le syndic une stratégie de recouvrement et lui demander de rendre compte périodiquement de son application
- **D.** Les impayés sont très exceptionnels dans la copropriété

7. En présence d'impayés, les membres du conseil syndical ont tendance à :
- **A.** Aller voir les copropriétaires en impayé pour les presser à régulariser
- **B.** Considérer qu'il faut être compréhensif à l'égard des débiteurs, qui sont généralement de bonne foi
- **C.** Aider le syndic à établir le profil des débiteurs et à adopter la meilleure approche
- **D.** La question ne se pose pas, les impayés sont très exceptionnels dans la copropriété

8. Lors de la discussion sur le budget prévisionnel, le conseil syndical a tendance à :
- **A.** Tenter de le réduire au maximum
- **B.** Proposer plutôt un budget confortable pour avoir un peu d'argent à rendre aux copropriétaires
- **C.** Veiller à ce que tous les postes soient correctement provisionnés et exiger du syndic systématiquement une analyse des écarts, au moins sur les postes importants

9. Les comptes du syndic sont vérifiés par le conseil syndical :
- **A.** Plusieurs fois par an
- **B.** Jamais sur place, juste des questions à l'assemblée générale
- **C.** Une fois par an mais de manière approfondie

10. Dans sa vérification des comptes, le conseil syndical vérifie :
- **A.** Toutes les factures, y compris celles des produits d'entretien et demande des justifications
- **B.** Juste la cohérence des dépenses et les principales factures
- **C.** Les factures, le Grand livre des comptes et les rapprochements bancaires

11. Le fonds de travaux de la copropriété est :

A. Alimenté *a minima* et nous l'utilisons aussi rapidement que possible
B. Alimenté *a minima* et il n'a pas été encore utilisé
C. Alimenté plus que le minimum légal
D. La copropriété n'a pas constitué de fonds de travaux

12. Concernant les travaux de rénovation énergétique de la copropriété :

A. Ils ne sont pas envisagés pour le moment car trop coûteux
B. Nous attendons que le syndic nous fasse des propositions
C. Nous en avons déjà réalisé et nous envisageons de poursuivre

13. Est-il tenu dans la copropriété des réunions d'information en dehors des assemblées générales ?

A. Uniquement si le syndic en prenait l'initiative
B. Cela arrive, mais à l'initiative du conseil syndical dans un objectif de convivialité
C. Avant tout vote en assemblée de travaux importants
D. Cela n'arrive jamais

14. En assemblée, le conseil syndical est :

A. Directif et a tendance à couper court aux contestations
B. Ouvert à la discussion et désireux de rechercher une synthèse des points de vue
C. Soucieux que les copropriétaires ne perdent pas de vue la politique suivie depuis des années et qui a jusqu'ici fait consensus

15. Concernant les gros travaux, la tendance du conseil syndical est plutôt :

A. De les freiner au maximum, le syndic ayant tendance à proposer trop de travaux pour se faire des honoraires
B. De tenir compte des capacités contributives des copropriétaires pour ne pas risquer les impayés
C. De les programmer à l'avance afin d'éviter à l'immeuble de se dégrader, et de le faire réaliser en les finançant par le fonds de travaux et en assurant les financements complémentaires appropriés pour les copropriétaires aux revenus modestes

16. Lorsque la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG) a été, comme c'était obligatoire, proposée à l'assemblée générale :

A. Le conseil syndical a recommandé de ne pas donner suite, estimant la dépense inutile
B. Le conseil syndical s'est rangé à l'avis des copropriétaires
C. Le conseil syndical a mis tout son poids dans la balance afin qu'un DTG bien défini soit voté ou envisage de le faire
D. Le syndic ne l'a pas encore proposé

17. Concernant la question d'une programmation pluriannuelle des travaux :

A. La question n'a jamais été abordée, à chaque jour suffit sa peine
B. Le conseil syndical estime que le bon sens des copropriétaires conduit naturellement à envisager les travaux en temps utile
C. Le conseil syndical a déjà obtenu l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux ou envisage d'y parvenir

18. Dans la réparation des pannes et dégradations, le conseil syndical :

A. Exerce un suivi quasi-quotidien du syndic jusqu'à ce qu'il y soit remédié
B. Fait confiance au syndic et ne réagit qu'en cas de retard important
C. Ne relance pas systématiquement mais demande au syndic de justifier périodiquement au moyen de statistiques les délais de traitement des signalements et réclamations

19. A l'égard des copropriétaires et des résidents, le conseil syndical a tendance à :

A. Exiger de la discipline et effectuer fréquemment des rappels à l'ordre
B. Privilégier les bonnes relations et la confiance
C. Faire de la pédagogie

20. Lors des votes de renouvellement des membres, le conseil syndical a tendance à :

A. Etre plutôt fermé à de nouveaux entrants
B. Souhaiter qu'un maximum de copropriétaires se proposent
C. Être ouvert aux candidatures mais exiger des candidats qu'ils s'engagent à participer activement

RESULTATS

Plus de 8 réponses A : votre copropriété est tirée au cordeau, et vous veillez au moindre détail dans un souci d'économie. Vous contrôlez le syndic jusqu'au petit détail et vous chassez la moindre dépense inutile. Vous mettez la pression sur les copropriétaires et locataires afin d'éviter toute dégradation. La rigueur est un argument de valorisation de votre copropriété. Attention cependant à ce qu'elle ne devienne pas un repoussoir, et que l'économie ne fasse prendre du retard dans les nécessaires entretien et adaptation de l'immeuble...

Plus de 8 réponses B : votre copropriété est plutôt permissive, accueillante aux locataires, aux familles et aux jeunes. Votre bienveillance s'étend au syndic que vous ne supervisez qu'assez peu. Cependant, votre copropriété n'est pas très prévoyante. Attention à ce que la convivialité ne soit pas synonyme de laxisme et à ne pas trop lâcher sur l'entretien de l'immeuble, au risque de le voir se dégrader, et avec lui la qualité de vie dans l'immeuble...

Plus de 8 réponses C : Votre copropriété est gérée avec rigueur et pro-activité. Vous investissez dans la surveillance du bâti et des équipements et vous provisionnez les dépenses futures. Votre souci de la préservation du patrimoine prime sur celui de l'économie, et vous menez pour cela un véritable partenariat avec le syndic. Attention néanmoins à assurer une bonne maîtrise des charges, le pouvoir d'achat des copropriétaires risquant dans les temps qui viennent d'être à rude épreuve...

Tableau des ARC locales et régionales

ARC NANTES ATLANTIQUE

Dpts. : 44, 49, 56, 85

Association Régionale de Copropriétaires
Nantes Atlantique (A.R.C.N.A)
27 rue du Calvaire de Grillaud
44100 Nantes
Tél.: 02.49.44.24.13
Email : arcna@arcna.fr
Site internet : www.arcna.fr
(voir lieu et dates des permanences sur notre site internet)

ARC LOIRE, HAUTE-LOIRE

Dpts. : 15, 42, 43, 63

Maison des Associations -
4 rue André Malraux
42000 Saint Etienne
Portable : 07.81.22.74.16
Email : arc4243@hotmail.fr
Permanence téléphonique :
tous les jours de 20h à 21h

ARC PACA

Dpts. : 04, 05, 06, 13, 83, 84

2 B rue de la République
83210 SOLLIES-PONT
Tél : 04.94.33.89.83
Fax : 04.94.28.99.56
Email : arc-vam@wanadoo.fr
Site internet : www.arcvam.fr
Permanence téléphonique adhérents :
lundi, jeudi de 9h à 12h
Permanence téléphonique administrative : Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 14h à 17h

ARC RHONE-ALPES

Dpts. : 01, 03, 07, 18, 23, 26, 36, 38, 58, 69, 73, 74

104 C place du 8 mai 1945
Tour Picasso
69800 Saint Priest
Tél : 04.72.57.09.35
Email : contact@arcrhonealpes.com
Site internet : www.arcrhonealpes.com
Permanence téléphonique :
Lundi, vendredi : 14h à 17h
Mardi, mercredi, jeudi 9h à 13h

ARC - SUD-OUEST

Dpts. : 09, 16, 17, 24, 31, 32, 33, 40, 47, 64, 65, 81, 82, 87

Siège

Immeuble Le France - Lot A 202
2ème étage - 73 avenue du Château d'Eau
(entrée rue Montgolfier) - 33700 Mérignac
Tél : 05.57.22.87.36
Email : arc-so@arc-so.org
Permanence téléphonique :
Lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h
Consultation sur rendez-vous.

Antenne Midi-Pyrénées

4 rue Daims (sur RdV) - Apt. 16
3300 Toulouse
Portable : 06.33.38.01.31
Email : toulouse@arc-so.org

Antenne Béarn et Hautes-Pyrénées

Villa les Violettes (sur RdV)
Impasse Odeau
64140 Billere
Portable : 06.88.95.02.93
Email : bearn@arc-so.org

Antenne Côte Basque et Landes

Le Capitole - 3 avenue Arnaud Toulet
64600 Anglet (sur RdV)
Portable : 06.82.73.85.30
Email : cotebasque@arc-so.org

ARC LANGUEDOC-ROUSSILLON

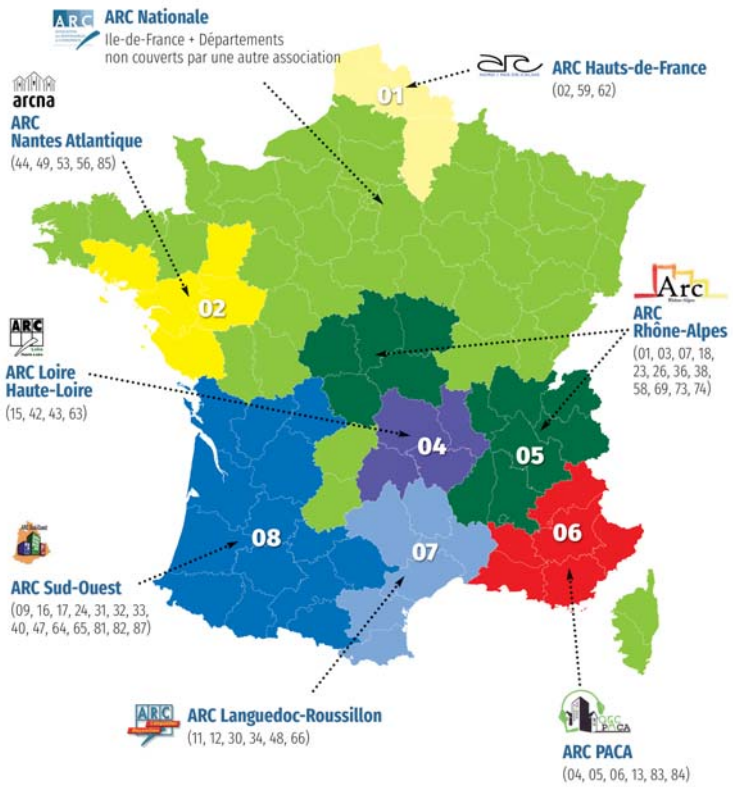
Dpts. : 11, 12, 30, 34, 48, 66

11 avenue d'Assas - 34000 Montpellier
Tél : 04.99.53.87.33 - Fax : 09.72.23.21.92
Portable : 06.84.39.98.09
Email : contact@arc-lr.fr
Site internet : http://www.arc-lr.fr
Permanence téléphonique :
lundi au vendredi de 9h à 12h
Réception des copropriétaires uniquement sur rendez-vous.
Déplacements possibles
(nous consulter préalablement)

ARC HAUTS-DE-FRANCE

Dpts. : 02, 59, 62

Maison de l'Environnement
106 avenue du Casino
59240 Dunkerque
Maison des Associations
74 rue Royale - 59000 Lille
Portable : 06.47.89.98.52
Email : arc5962@laposte.net
Site internet : www.arc-hautsdefrance.fr
Permanences bimensuelles :
Lille, Dunkerque (voir site internet)



Taux d'intéret légal - Salaire gardiens et employés d'immeuble

En gras : chiffre provisoire de l'indice

• (FFB) Indice Fédération Française du Bâtiment (www.parisidf.ffbatiment.fr) contrats d'assurance

Année/Trimestre	1er trim	2ème trim	3ème trim	4ème trim
2018	981.8	988.1	987.5	988.2
2019	993.5	994.5	994.2	994.3
2020	995.1			

• Taux d'intérêt légal (www.banque-france.fr)

Année	1er semestre	2e semestre	
2018	0.89%	0.88%	+ historique sur le site
2019	0.86%	0.87%	
2020	0.87%		

• (ICC) Indice du coût de la construction, INSEE (www.insee.fr code 0008630) contrats d'ascenseur

Année/ Trimestre	Valeurs trimestrielles 1er trim	2ème trim	3ème trim	4ème trim	Moyenne annuelle sur 4 derniers Trim 1er trim	2ème trim	3ème trim	4ème trim
2017	1650	1664	1670	1667	1640.00	1650.50	1657.25	1662.75
2018	1671	1699	1733	1703	1668.00	1676.75	1692.50	1701.50
2019	1728	1746	1746	1769	1715.75	1727.50	1730.75	1747.25

Année/mois		Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
• Indice 1/2 Produits en Cuivre ou Alliages ((lemoniteur PRIVEN/Métallurgiques code 244401) via abnt) contrats d'ascenseur													
2018	01/01/18,Coef de raccordt=	104.4	104.2	102.9	102.6	104.7	106.9	101.6	101.0	98.3	100.0	100.0	99.7
2019	0.9251 - Nvel ind x coef =	98.9	101.4	103.5	105.1	102.1	98.6	101.7	101,0	101.4	101.8	102.9	105.4
2020	Anc Théorique	106.0	103.6										
• (ICHT-IME) ex TS1 Indice Coût M.O. industries Mécaniques & Electriques (www. indices.insee.fr) 1565183 contrats d'ascenseur													
2018	01/01/09,Coef de Raccordt	120.2	120.5	120.8	121.0	121.4	121.7	122.0	122.2	122.5	122.7	123.0	123.3
2019	=1.43 - Nouv x coef =	123.7	124.0	124.3	124.6	124.8	125,0	125.3	125.4	125.6	125.8	126.0	126.1
2020	Ancien Théorique	126.3											
• (FSD1) Indice Frais et Services Divers (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1) via abnt contrats d'ascenseur													
2018		129.8	130.6	131.5	131.5	132.1	132.9	134.5	135.3	135.8	137.1	135.8	133.5
2019	(79% EBI + 21% TCH)	134.2	134.1	133.9	134.2	133.2	131.9	133.1	133.7	133.5	133.6	133.8	133.7
2020		133.2	132.1	128.3	124.1								
• (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt contrats d'ascenseur													
2018	(72%EBIQ	127.8	128.3	128.8	128.9	129.3	129.8	130.9	131.4	131.7	132.6	131.7	130.4
2019	+ 20% TCH + 8%ICC)	130.9	130.9	130.9	131.3	130.7	129.9	130.7	131.1	131.0	131.2	131.2	131.4
2020		131.1	130.5	128.1	125.4								
• (FSD3) Indice Frais et Services Divers (exPsd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt contrats d'ascenseur													
2018	(43% EBIQ + 47% TCH +	126.2	126.6	126.9	127.4	127.8	128.5	129.3	129.5	129.3	130.1	129.1	128.4
2019	10% ICC)	128.3	128.6	128.8	129.5	129.1	128.8	129.6	129.7	129.3	129.6	129.4	130.0
2020		129.5	129.1	127.1	124.9								
• (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBIQ 000 - Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement contrats d'ascenseur													
2018	01/01/18, Coef de raccrdt =	103.1	103.5	103.8	103.3	104.3	104.8	105.8	106.4	107.2	107.7	107.3	105.6
2019	0.9436 - Nouv ind x coef =	106.1	106.5	106.4	106.2	105.5	104.7	105.3	105.5	105.5	105.5	106.1	105.9
2020	Anc Théorique	105.8	104.8	102.7	99.9								
• (EBI) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBI 000 - Ens Energie, Biens Intermédiaires contrats d'ascenseur													
2018	01/01/18, Coef de raccrd t=	104.1	104.6	105.0	104.2	105.6	106.4	107.8	108.6	109.8	110.5	109.8	107.3
2019	0.9455 - Nouv ind x coef =	107.8	108.3	108.1	107.8	106.8	105.6	106.5	106.8	106.7	106.6	107.5	107.0
2020	Anc Théorique	106.8	105.2	102.2	98.2								
• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie contrats d'ascenseur													
2018	01/12/15,Coef de raooordt=	103.0	103.23	103.31	104.28	104.73	105.03	105.99	105.71	104.62	105.39	104.14	104.2
2019	1.32873 Nouv x coef =	103.4	103.97	104.37	105.56	105.33	105.59	106.35	106.09	105.09	105.64	105.12	106.25
2020	Ancien Théorique	105.57	105.37	103.85	102.56	102.98							

- **(IRL) Indice de Révision des loyers, INSEE** (www.insee.fr code 000151333) Voir sur le site — contrats location immobilière
- **(BT 48) Indice Ascenseur** (www.btp.equipement.gouv.fr) accès libre "index BTP" Voir sur site — contrats d'ascenseur
- **(BT 40) Indice Chauffage Central** www.btp.equipement.gouv.fr) accès libre "index BTP" Voir sur site — contrats chauffage
- **Indice Nettoyage Parties Communes d'habitation** (001664535 www.indices.insee.fr) Voir sur site — contrats nettoyage

Avenant salaires (gardiens/concierges, employés d'immeuble) **n°98 en vigueur au 1er octobre 2019** (arrêté extens publié 12/09/19). Il fixe la rémunération dans les 2 catégories d'emploi, **avec une valeur de points pour chacune d'elles, plus une valeur fixe commune,** l'ensemble détermine le salaire minimum brut mensuel conventionnel et comprend les salaires en nature. (art 22 & 23 de la **CCN n° IDCC 1043**).

Attribution d'une prime exceptionnelle au 1er octobre 2019

SMIC horaire : au 1er janvier 2020 : 10,15 € x 151,67 h = 1.539,42 € / mois • Minimum Garanti : au 1er janvier 2019 : 3,62 € (décret du 19/12/18)
Astreinte de nuit : 155,00 € (seulement pour contrat antérieur au 1er janv 2003) **• Tri sélectif :** 1.15 €/lot principal **minimum 23 € brut maximum 184 € brut** (seulement pour les gardiens)

Salaire fourni en nature : logement et autres avantages.

Logement : Minimum logement au 1er janvier 2020 : 70,80 € (maximum : 60 m²)
Avec indice IRL 130.26 (4ème Trim 2019) **Catégorie logement** en €/m² à compter du 01/01/20 : 1 = **3,211 €** - 2 = **2,535 €** - 3 = **1,872 €**

Autre avantages : (avenant n°100) **au 1er avril 2020 :** 0,1605 €/kWh, **Electricité :** 55 kWh, soit **8.83 €** **Chauffage :** 120 kWh, soit **19.26 €** **Gaz :** 92 kWh, soit **14.77 €** **Eau chaude :** 98 kWh, soit **15.73 €**

valeur du point		valeur fixe	[(Coef hiérarchique	Issu de la pesée du poste, définissant un nombre de points
A	B		X Valeur point)	Suivant la catégorie
1,3266 €	1,556 €	770,00 €	+ Valeur fixe]	Pour les 2 catégories
Date de valeur		01/04/2020	X Taux emploi (en h) ou Nb UV	(catégorie A) employé immeuble : en heure soit 151,67 h
				(catégorie B) gardien : en UV soit 10 000 UV
			/ 151,67 h ou 10 000 UV	

FORMATIONS SUR PARIS

pour les adhérents de l'ARC (Paris)

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
La gestion des contrats de travail des gardiens et employés d'immeuble	Martine WAKIN	Jeudi 9 juillet 2020
Savoir acter les décisions comptables prises en assemblée générale	Laurence Vilsalmon	Jeudi 16 juillet 2020
Changement d'une chaudière individuelle en copropriété	Éric PALLU	Jeudi 23 juillet 2020
FERMETURE DE L'ARC DU 31 JUILLET AU 21 AOÛT INCLUS		
L'élaboration des comptes en copropriété	Luc VANDERBEKEN	Jeudi 3 septembre 2020
Les règles des tenues d'assemblée générale	Karine ALVES	Jeudi 10 septembre 2020
La mise à jour du règlement de copropriété	Nadia GUEBLI	Jeudi 17 septembre 2020
Les réformes du droit de la copropriété	Emmanuel JAUNEAU	Jeudi 24 septembre 2020
Contrat de mandat du syndic	Christophe GRAND	Jeudi 1er octobre 2020
Changement de syndic	Laura LIPPMANN	Jeudi 8 octobre 2020
12e SALON INDÉPENDANT DE LA COPROPRIÉTÉ Espace Charenton - 327, rue de Charenton - Paris 75012		
Les diagnostics obligatoires et les diagnostics recherches (amiante, plomb) avant travaux	Pierre CAO DUC	Jeudi 22 octobre 2020
Réaliser le diagnostic technique global DTG	Camille MOREL	Jeudi 29 octobre 2020

ATTENTION annulation en cas de grève des transports ou en cas de moins de quatre inscrits.
Dans ce dernier cas, un mail d'annulation sera envoyé aux participants.

Pour permettre à d'autres adhérents de bénéficier de ces formations, en cas d'empêchement, merci de nous prévenir dès que possible et au minimum 48h à l'avance pour demander à vous désinscrire de la liste des participants.

Les formations ont lieu au :

7, rue de Thionville, 75019 Paris de 18h30 à 21h30

Inscription par mail : contact@arc-copro.fr et dans la **limite des places disponibles.**

Obligatoire : joignez votre numéro d'adhérent et vos coordonnées téléphoniques.

Pour en savoir plus :